



S.C. MIROSLAVA INDUSTRIAL PARC S.R.L.			
Intrare Nr.	1894		
Ieșire			
Ziua	Luna	Anul	
12	05	2026	

## RAPORTUL ADMINISTRATORULUI

al Societății Comerciale Miroslava Industrial Parc SRL  
pentru exercițiul financiar al anului 2025

**CUPRINS:**

**PREAMBUL**

1. Structura de conducere pentru exercițiul financiar al anului 2025
2. Funcționarea și organizarea societății Comerciale Miroslava Industrial Parc SRL
3. Analiza indicatorilor economici pentru exercițiul financiar al anului 2025
4. Modificările strategice înregistrate în funcționarea Parcurilor Industriale Miroslava
5. Menținerea funcționalității, modernizarea și extinderea capacităților Parcurilor Industriale Miroslava
6. Valori și principii în afaceri
7. Concluzii și perspective pentru 2026

## PREAMBUL

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu dispozițiile legale aplicabile și reflectă transpunerea efectelor semnificative asupra activității Societății Comerciale **Mirolava Industrial Parc SRL**, ca urmare a aplicării prevederilor **art. 489–492 din Ordinul nr. 1802/2014** pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate.

În conformitate cu cerințele **O.U.G. nr. 109/2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice, Legea contabilității nr. 82/1991**, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și prevederile **Ordinului Ministerului Finanțelor nr. 107/20.01.2025**, Adunarea Generală a Asociaților a mandatat administratorii societății să elaboreze **Raportul Anual al Administratorilor** pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2025.

Raportul are ca scop prezentarea fidelă a dezvoltării și performanțelor activităților desfășurate de societate, a poziției financiare la sfârșitul exercițiului, precum și a principalelor riscuri și incertitudini cu care entitatea se confruntă. Documentul oferă, totodată, o imagine de ansamblu asupra contextului operațional și economic în care societatea a activat pe parcursul anului 2025, punând accent pe guvernarea corporativă, eficiența utilizării resurselor și contribuția adusă la dezvoltarea economică locală și regională.

Raportul a fost elaborat în deplină concordanță cu cadrul normativ de reglementare contabilă și cu principiile de transparență și responsabilitate în administrarea unei întreprinderi publice de interes local.

### 1. Structura de conducere pentru exercițiul financiar al anului 2025

În conformitate cu prevederile **Ordonanței de Urgență nr. 109/2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice**, precum și în baza actului constitutiv și a hotărârilor Adunării Generale a Asociaților, conducerea Societății Comerciale **Mirolava Industrial Parc SRL** este asigurată de un **consiliu format din trei administratori**, care au fost numiți pentru un mandat de patru ani la 25.07.2025 și are următoarea componență:

1. **Cristian Antoniu – Administrator executiv** cu drept de reprezentare legală, investit cu responsabilitatea conducerii executive a societății. În această calitate, Cristian Antoniu, exercită atribuții executive privind managementul curent, implementarea strategiilor aprobate de Consiliul de Administrație, precum și reprezentarea legală a societății în relațiile cu terții, autoritățile publice și instituțiile financiare.
2. **Elena Burcuță – Administrator neexecutiv**, desemnată pentru a contribui la definirea politicilor strategice ale societății, la monitorizarea activității executive și la asigurarea

unei supravegheri eficiente a conducerii executive. Prin natura poziției sale, Elena Burcuță nu este implicată în activitatea de gestiune curentă a societății, având un rol de supraveghere și control.

3. **Mihaela Dumitriu – Administrator neexecutiv**, cu statut de **independent** și expertiză confirmată în domeniul **auditului financiar**, așa cum prevede art. 34, alineatul (4<sup>1</sup>). Numirea sa reflectă angajamentul societății față de principiile transparenței, integrității și buneii guvernante, precum și preocuparea pentru consolidarea cadrului de control intern și conformitate financiar-contabilă. Calitatea de administrator independent oferă garanția unui punct de vedere obiectiv și imparțial în procesul decizional strategic.

Componența actuală a consiliului administratorilor reflectă un echilibru între competențele executive, de supraveghere și expertiza profesională necesare buneii funcționări a unei întreprinderi publice de interes local. Consiliul asigură o guvernanță solidă, fundamentată pe principii de responsabilitate, eficiență și profesionalism, contribuind la realizarea obiectivelor strategice ale societății.

## 2. Funcționarea și organizarea Societății Comerciale Miroslava Industrial Parc SRL

**Miroslava Industrial Parc SRL** funcționează ca o entitate cu capital majoritar public, având ca asociat principal **Comuna Miroslava**, reprezentată prin **Consiliul Local Miroslava**. Activitatea societății este reglementată de următoarele acte normative:

- **Legea nr. 31/1990** privind societățile comerciale, republicată și actualizată;
- **Legea nr. 186/2013** privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- **Ordonanța de Urgență nr. 109/2011** privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice;
- **Hotărârea Consiliului Local Miroslava nr. 176/23.10.2014** privind înființarea societății și stabilirea obiectivelor de funcționare;
- **Legea nr. 48/2025** privind aprobarea Politicii publice de proprietate privată a statului.

Obiectul principal de activitate al societății, conform codului **CAEN 6832 – Alte activități pentru tranzacții imobiliare pe bază de comision sau contract** și constă în furnizarea de servicii complexe de **administrare, exploatare, gestionare, întreținere, modernizare și dezvoltare** a bunurilor aflate în patrimoniu sau în administrare. Prin aceste activități, societatea contribuie în mod direct la crearea unui cadru favorabil **dezvoltării economice durabile a regiunii** și la furnizarea de **servicii de interes public**.

Societatea își desfășoară activitatea în cadrul a **două parcuri industriale** distincte, amenajate și operate după standarde moderne:

- **Parcul Industrial I Miroslava** – cu o suprafață de **46,77 hectare**;
- **Parcul Industrial II Miroslava** – cu o suprafață de **25,2 hectare**.

### **Obiective și activități strategice**

În vederea îndeplinirii misiunii sale, societatea are următoarele direcții și domenii principale de acțiune:

- a) Administrarea și exploatarea eficientă a zonei desemnate ca Parc Industrial;
- b) Asigurarea serviciilor de închiriere și punerea la dispoziția rezidenților a posibilității de conectare a investitorilor la infrastructura și facilităților necesare dezvoltării activității economice;
- c) Coordonarea unitară, echitabilă și transparentă a serviciilor furnizate în cadrul parcului, în raport cu nevoile rezidenților și în limitele caracteristicilor tehnice aprobate;
- d) Monitorizarea și garantarea respectării condițiilor contractuale asumate, în conformitate cu standardele legale naționale și internaționale aplicabile;
- e) Administrarea infrastructurii, modernizarea echipamentelor și introducerea de soluții tehnologice performante în gestionarea parcului;
- f) Promovarea cooperării interinstituționale și a parteneriatelor cu organizații de profil din alte orașe și regiuni, în vederea extinderii oportunităților de investiții și inovare.

### **Viziune și direcții strategice**

Societatea urmărește implementarea unei **strategii de administrare eficientă**, orientată spre rezultate economice sustenabile și îndeplinirea criteriilor de performanță stabilite. Prin infrastructura pusă la dispoziție și prin serviciile oferite, societatea facilitează creșterea competitivității rezidenților și contribuie activ la dezvoltarea economică regională.

De asemenea, cu sprijinul **Autorității Publice Tutelare – Consiliul Local Miroslava**, societatea trasează direcții strategice de acțiune în sectoare economice cheie, susținând progresul și modernizarea continuă, în acord cu prioritățile de dezvoltare durabilă ale regiunii.

## Indicatorii cheie de performanță

În urma numirii administratorilor societății pentru un mandat complet de patru ani la data de 25.07.2025, s-au agreat două tipuri de indicatori de performanță. Unul corespunzător obiectivelor prezentate în scrisoarea de așteptări publicată de autoritatea publică tutelară, iar al doilea în conformitate cu Ordinul AMEPIP 651/2024, după cum urmează:

### Indicatori Cheie de Performanță (ICP) conform Ordinului AMEPIP 651/2024

#### INDICATORI CHEIE DE PERFORMANȚA (ICP) FINANCIARI

Denumire indicator	Formula de calcul, valori	Ponderi ICP	Nivelul ICP	
			An 2025	An 2026
<b>POLITICA DE INVESTIȚII</b>				
1.Rata cheltuielilor de capital	Rata ch de capital = (cheltuieli de capital/ total active)*100	25%	1.2%	1,2%
<b>POLITICA DE FINANȚARE</b>				
2.Datorii VS EBITDA	Raportul Total Datorii/ EBITDA	25%	>0	>0
<b>OPERATIUNI</b>				
3.Rata de rotație a creanțelor	Rata= CA/Creanțe	5%	1,98	1,98
<b>RENTABILITATEA</b>				
4.ROE ( Rentabilitatea capitalului propriu)	ROE = (PN/CP)*100	10%	14,66	14,66
<b>POLITICA DE DIVIDENDE</b>				
5.Rata de plata a dividendelor	RATA= (DIVIDENDE PLATITE/ PN)*100=50%	10%	50%	50%

#### INDICATORI CHEIE DE PERFORMANȚA (ICP) NEFINANCIARI

<b>INDICATORI ORIENTATI CATRE SERVICII PUBLICE</b>				
1.Rata de retenție a clienților	Rata de retenție (%)= [( Cf-Cn)/Ci]*100	5%	84%	84%
<b>INDICATORI SPECIFICI ACTIVITĂȚII DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ</b>				
2.Rata membrilor independenți în consiliul de administrație	Rata membrilor independenți în consiliul de administrație( $T_0$ ) =  Numărul total de membri neexecutivi și independenți în consiliul de administrație( $T_0$ )/  Numărul total de membri din consiliul de administrație( $T_0$ )	10%	50%	50%
3.Numarul de reuniuni ale consiliului de administrație	Numărul ședințelor consiliului de administrație susținute de-a lungul anului	10%	8	8



TOTAL PONDERI ICP

100%

## INDICATORI CHEIE DE PERFORMANȚĂ (ICP) CONFORM SCRISORII DE AȘTEPTĂRI AI APT

Denumire indicator	Formula de calcul, valori	Ponderi ICP	Nivelul ICP	
			An 2025	An 2026
1. Gradul de ocupare din cele două parcuri industriale	minim 90% până la finalul mandatului, raportat la suprafața pretabilă pentru închiriat din cele două parcuri industriale	25%	70-80%	70-80%
2. Procentul companiilor care desfășoară activitate în parcul industrial	minim 80% până la finalul mandatului	15%	+ 2 vs 2024	+ 2 vs 2025
3. Numărul locurilor de muncă (angajaților) în cadrul firmelor nou găzduite în parcurile industriale	minim 6 angajați/rezident	20%	6 / nou rezident	6 / nou rezident
4. Reducerea soldului la taxa de redevență de încasat până la facturarea de către APT	un prag cuprins între 30-10%	10%	Maxim 30%	Maxim 30%
5. Asigurarea unui profit brut minim anual	Profit brut / Venituri totale x100	5%	3%	3%
6. Diversificarea serviciilor prestate de societatea administrator	minim un obiect de activitate secundar pentru care să se emită factură în fiecare an	5%	1	1
7. Îndeplinirea obligațiilor către bugetul de stat și bugetul asigurărilor sociale de stat și fonduri speciale/arierate, bugetul local	Zero obligații de plată	5%	0	0
8. Transmiterea corectă și la timp a situației încasărilor taxei de redevență pentru întocmirea facturii de către APT	transmiterea situației încasărilor din taxa de redevență se va face în primele 5 zile lucrătoare din lunile iunie pentru semestrul I,	10%	5 zile	5 zile

	respectiv din decembrie pentru semestrul II.			
9. Motivarea rezidenților care au contracte deja semnate pentru folosința unităților din cadrul parcurilor industriale în vederea extinderii activităților pe care le desfășoară, în scopul creșterii numărului de angajați	Se consideră îndeplinit dacă există minim un rezident care depășește numărul de angajați asumați.	5%		
<b>TOTAL PONDERI ICP</b>		<b>100%</b>		

Evaluarea gradului de realizare a indicatorilor cheie de performanță la nivelul anului 2025 este prezentată în Anexa nr. 1.

### 3. Analiza indicatorilor economici pentru exercițiul financiar al anului 2025

#### a) Informații financiare generale

Situațiile financiare aferente exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2025 au fost întocmite în conformitate cu prevederile **Ordinului Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014**, privind aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu directivele europene, precum și cu dispozițiile **Legii contabilității nr. 82/1991**, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Datele financiare prezentate sunt extrase din evidența contabilă a societății și reflectă o imagine fidelă a poziției financiare, a performanței economice și a fluxurilor financiare corespunzătoare anului 2025.

La finalul exercițiului, societatea înregistrează următoarele valori relevante:

- **Capitaluri proprii:** 1.565.765 lei;
- **Profit net:** 236.238 lei;
- **Cifra de afaceri:** 1.108.267 lei, în creștere cu 101.855 lei față de anul 2024.

Cifra de afaceri reprezintă ansamblul veniturilor obținute din activitatea principală de administrare a parcurilor industriale și constituie un indicator esențial în aprecierea performanței economice a societății. Evoluția pozitivă a acesteia reflectă consolidarea poziției

Miroslava Industrial Parc SRL pe segmentul de servicii imobiliare industriale și capacitatea sa de a genera venituri recurente din activitatea de bază.

## b) Venituri și cheltuieli înregistrate în exercițiul financiar 2025

### Venituri

Structura veniturilor societății este dominată de activitățile de administrare a parcurilor industriale (conform cod CAEN 6832), incluzând:

1. **Taxe de administrare** – aferente serviciilor de întreținere, mentenanță și gestionare a infrastructurii parcurilor;
2. **Venituri din servicii auxiliare** – generate din furnizarea de utilități și alte servicii comune.

Analiza comparativă a veniturilor realizate în perioada ianuarie–decembrie 2025, în raport cu anul 2023, se prezintă astfel:

Nr. crt.	Denumire indicator	An 2024 -lei-	An 2025 -lei-
1	Venituri de bază (închiriere)	1.006.432	1.108.267
2	<b>Alte venituri din exploatare, din care:</b>	288.076	224.832
3	-venituri din subventii pentru investitii	28.464	97.376
4	<b>Total venituri din exploatare</b>	<b>1.294.508</b>	<b>1.333.099</b>
5	Venituri financiare	40	48
	<b>Venituri totale</b>	<b>1.294.548</b>	<b>1.333.147</b>

Creșterea veniturilor din exploatare (+2,98%) reflectă eficiența sporită a activității de administrare, precum și valorificarea terenurilor pe care nu se poate const. rui.

### Cheltuieli

Cheltuielile înregistrate în exercițiul 2025 includ costuri directe și indirecte aferente funcționării curente a societății, fiind structurate astfel:

- Consum de stocuri și materiale;
- Cheltuieli cu utilitățile (energie, apă);
- Cheltuieli de personal;

- Amortizări și ajustări pentru depreciere;
- Servicii prestate de terți;
- Obligații legale și contractuale.

**Tabel comparativ al cheltuielilor:**

Nr. crt.	Denumire indicator	An 2024 -lei-	An 2025 -lei-
1	Cheltuieli privind materiile prime și materiale consumabile	9.160	13.454
2	Alte cheltuieli materiale	4.152	12.905
3	Cheltuieli privind consumul de energie și apă	27.737	42.376
4	Cheltuieli cu personalul	525.324	562.570
5	Cheltuieli privind amortizarea mijloacelor fixe	66.845	140.598
6	Alte cheltuieli privind prestațiile externe	227.141	218.731
7	Ajutări privind provizioanele	0	44.457
8	Alte cheltuieli de exploatare	276.006	250.964
9	Total cheltuieli de exploatare	909.224	1.065.224
	<b>Total cheltuieli</b>	<b>909.224</b>	<b>1.065.224</b>
	<b>Cheltuieli cu impozitul pe profit</b>	<b>50.267</b>	<b>31.685</b>

**c) Rezultatul exercițiului**

Profitul net înregistrat de societate în anul financiar 2025 a fost de 236.238 mii lei.

INDICATORI	AN 2024	AN 2025
<b>Profit net/ pierdere</b>	335.057	236.238

Societatea a înregistrat profit și în anul fiscal 2025, în condițiile în care acest an a fost marcat de creșterea costurilor cu energie electrică, iar cheltuielile privind amortizarea mijloacelor fixe au crescut ca urmare a investițiilor realizate – schimbarea laptopurilor, lucrări de optimizarea a rețelei de energie electrică din „Miroslova Industrial Parc II”. Creșterea cheltuielilor salariale față de 2024 a fost dată de majorarea remunerației administratorilor neexecutivi în conformitate cu HCL 188/2024 și care în anul 2025 a influențat întregul exercițiu și nu doar parțial ca în 2024. Tot în 2025 s-au constituit și provizioane în sumă de 44.457 lei pentru contractele în care rezidenții au restanțe de plată. Se remarcă și o creștere a veniturilor din subvenții pentru investiții, ca urmare a accesării programului AFM privind înnoirea parcului auto.

## Concluzii

Rezultatele financiare aferente anului 2025 reflectă o tendință pozitivă de creștere economică, de consolidare a poziției societății, precum și eficiență managerială. În perspectiva anilor următori, este necesară menținerea unui cadru operațional riguros și a unei strategii de dezvoltare echilibrate, orientate spre creșterea veniturilor și diversificarea surselor de profitabilitate.

### 3. Modificările strategice înregistrate în funcționarea Parcului Industrial Miroslava

În contextul unui mediu economic și geopolitic aflat într-o continuă transformare, conducerea **Miroslava Industrial Parc SRL** a urmărit redefinirea și consolidarea unei **strategii de piață coerente și durabile**, în scopul clar conturat de a poziționa Parcurile Industriale din Miroslava ca un **actor economic relevant în regiunea de Nord-Est a României**.

## Viziune strategică și diferențiere pe piață

Scopul strategic al conducerii societății vizează conturarea unei identități economice distincte, care să permită **detașarea față de alte parcuri industriale regionale**. Acest demers presupune adoptarea unei politici comerciale echilibrate, adaptate cererii reale din zonă, coroborate cu măsuri concrete de dezvoltare a infrastructurii și a relației contractuale cu actualii și potențialii chiriași.

Performanța societății este evaluată nu doar în funcție de indicatorii financiari tradiționali, ci și prin **capacitatea acesteia de a genera fluxuri de numerar constante**, capabile să susțină activitatea curentă, să absoarbă șocuri economice și să sprijine dezvoltarea durabilă a operatorilor economici activi în parc.

## Direcții strategice asumate pentru perioada următoare

Pentru perioada imediat următoare, Miroslava Industrial Parc SRL își fundamentează planul de acțiune pe următoarele **obiective strategice prioritare**:

### A. Consolidarea poziției financiare a societății

Societatea își propune menținerea unei situații financiare solide, prin creșterea graduală a cifrei de afaceri și menținerea unui nivel constant de profitabilitate, maximizând gradul de ocupare existent în cele două parcuri industriale. Rezultatele pozitive înregistrate în exercițiul financiar 2025 validează sustenabilitatea direcției actuale de dezvoltare.

### B. Eficientizarea proceselor organizaționale și operaționale

Un pilon esențial al creșterii îl constituie implementarea unui sistem performant de **management al resurselor umane**, axat pe eficiență, responsabilitate și stimularea performanței individuale și colective. Această transformare presupune digitalizarea proceselor, formarea profesională continuă și consolidarea culturii organizaționale.

### C. Aplicarea consecventă a principiilor guvernancei corporative

Calitatea de întreprindere publică implică respectarea riguroasă a cerințelor privind **transparența, responsabilitatea și controlul intern**. Conducerea își asumă aplicarea principiilor guvernancei corporative ca fundament al statutului de **lider regional**, în contextul unei piețe industriale caracterizate prin complexitate și dinamism.

### Priorități operaționale și perspective economice

În sprijinul realizării obiectivelor strategice, societatea își propune:

- **Valorificarea superioară a activelor existente**, prin închirierea tuturor terenurilor disponibile, fie prin atragerea de noi operatori economici, fie prin extinderea business-urilor existente în cele două parcuri industriale;
- **Diversificarea serviciilor oferite rezidenților** pentru a îmbunătăți retenția partenerilor existenți;
- **Analiza permanentă a condițiilor de piață**, pentru adaptarea rapidă la tendințele industriale și la cerințele pieței muncii și ale investițiilor.

În contextul actual, influențat de **incertitudinile economice și geopolitice**, adaptabilitatea devine un imperativ strategic. Evenimente precum **conflictele internaționale în desfășurare**, volatilitatea piețelor energetice și instabilitatea lanțurilor de aprovizionare generează presiuni asupra mediului de afaceri. Pentru Miroslava Industrial Parc SRL, aceste provocări presupun nu doar reacție, ci și **anticipare, inovare și consolidarea rezilienței operaționale**.

Anul 2026 este perceput ca un an al **adaptării într-un context de tip VUCA (volatilitate, nesiguranță, complexitate, ambiguitate)**, în care succesul va depinde de **capacitatea de reacție rapidă, de flexibilitate strategică**, precum și de colaborarea eficientă cu autoritățile publice și cu sectorul privat.

## 5. Menținerea funcționalității, modernizarea și extinderea capacităților Parcului Industrial Miroslava

În vederea susținerii activității economice pe termen mediu și lung, **Miroslova Industrial Parc SRL** continuă să adopte o politică de deschidere și comunicare permanentă cu APT pentru **consolidarea și dezvoltarea infrastructurii existente**, dar urmărește și **diversificarea serviciilor oferite și extinderea capacităților disponibile**. Prin inițiativele desfășurate, societatea urmărește nu doar asigurarea unei funcționări eficiente a activităților curente, ci și crearea unui cadru sustenabil care să permită investitorilor actuali să-și extindă investițiile existente, dar să atragă și investiții strategice valoroase pentru restul suprafețelor disponibile în domenii de perspectivă.

### **Investiții strategice în infrastructură**

Infrastructura parcului industrial constituie un pilon esențial pentru dezvoltarea economică a regiunii Nord-Est. Prin caracterul său funcțional și logistic, Parcul Industrial Miroslova are rolul de **platformă de sprijin pentru inițiativa antreprenorială, transferul tehnologic și consolidarea lanțurilor de producție locale**.

Pentru a menține acest rol, este necesară o **continuare susținută a investițiilor în modernizare și extindere**, vizând următoarele direcții strategice:

- **Îmbunătățirea rețelelor de utilități** (energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare);
- **Modernizarea căilor de acces** și a infrastructurii rutiere interne pentru facilitarea transportului de mărfuri și accesul personalului. Legătura cu APT este esențială, având în vedere rolul acesteia în finalizarea infrastructurii rutiere din „Miroslova Industrial Parc II”, cât și pentru construirea unei alternative de acces în „Miroslova Industrial Parc I” pe sub podul de peste calea ferată a centurii ocolitoare Iași.
- **Dezvoltarea de facilități tehnologice și logistice auxiliare** care să răspundă nevoilor în schimbare ale mediului de afaceri.

### **Impactul asupra regiunii și a mediului economic local**

Prin consolidarea funcționalității interne și prin creșterea capacității operaționale, Parcul Industrial Miroslova contribuie în mod direct la:

- **Creșterea atractivității investiționale a zonei;**
- **Crearea de noi locuri de muncă;**
- **Dezvoltarea industriilor conexe** (servicii, transport, construcții etc.);
- **Stimularea veniturilor publice locale**, prin creșterea bazei de impozitare și prin atragerea de noi contribuabili.

Aceste efecte cumulate reconfirmă rolul strategic al parcului industrial ca **instrument activ de politică economică locală**, cu potențial major de multiplicare a impactului asupra întregii regiuni Nord-Est.

## Concluzie

Pentru perioada următoare, menținerea funcționalității optime, alături de modernizarea și extinderea infrastructurii, reprezintă **obiective centrale în strategia de dezvoltare a Miroslava Industrial Parc SRL**. Prin implementarea acestor direcții, societatea își consolidează statutul de facilitator al dezvoltării economice regionale și își afirmă angajamentul față de crearea unui mediu de afaceri competitiv, sustenabil și atractiv pentru investitori.

## 6. Valori și principii în afaceri

În contextul unui mediu economic complex și într-o continuă transformare, **Miroslava Industrial Parc SRL** își fundamentează activitatea pe un set de **valori și principii** menite să asigure echilibrul între eficiența economică și responsabilitatea socială. Conduita etică, transparența, respectul pentru lege și implicarea activă în dezvoltarea regională stau la baza tuturor proceselor decizionale și operaționale ale societății.

## Abordare centrată pe părțile interesate

Pentru o funcționare durabilă și performantă, societatea recunoaște importanța menținerii unui dialog deschis și constructiv cu toate **părțile interesate**, identificându-le așteptările și integrându-le în strategia de guvernare și dezvoltare.

PĂRȚI INTERESATE	AȘTEPTĂRI preponderent urmărite
Clienți-companii rezidente	Tarife predictibile, comunicare eficientă și flexibilă, etică în relațiile comerciale
Angajați	Remunerație echitabilă, condiții de muncă sigure, stabilitate profesională
Investitori	Rata profitabilității, distribuirea dividendelor, investiții strategice, crearea de noi locuri de muncă.
Autorități tehnice de reglementare	Respectarea reglementarilor
Organisme de certificare	Comunicare eficientă Furnizare de dovezi obiective
Furnizori	Respectarea condițiilor contractuale
Comunitatea locală	Dezvoltarea regională Protejarea mediului înconjurător Oportunități de angajare



Statul reprezentat de Autoritatea Publica Tutelara- Consiliul Local Miroslava	Conformitate legală, eficiență economică, respectarea obligațiilor fiscale și statutare, creșterea veniturilor proprii.
---	---

### Guvernanță corporativă și adaptabilitate strategică

Pe fondul schimbărilor frecvente în mediul geopolitic, economic, legislativ, fiscal și tehnologic, societatea își asumă o abordare dinamică a guvernanței corporative. Astfel, este vizată:

- **Adaptarea continuă a sistemului de management** la noile realități;
- **Distribuirea clară a responsabilităților și rolurilor** în cadrul organizației;
- **Crearea unui cadru organizațional incluziv**, în care schimbarea este acceptată și integrată prin implicarea întregului aparat funcțional.

### Performanță organizațională și orientare către valoare adăugată

Creșterea performanței organizației este un obiectiv prioritar, urmărindu-se **extinderea amprentei societății în piață** prin:

- **Accesarea de noi programe și fonduri** pentru investiții, în speranța că se vor lansa astfel de linii și pentru societățile cu capital majoritar de stat sau pentru societățile administrator de parcuri industriale;
- **Atragerea de noi operatori economici** din domenii strategice și cu valoare adăugată ridicată;
- **Diversificarea activităților economice** desfășurate în cadrul parcului;
- **Aplicarea de metode moderne de management** care să optimizeze costurile și să eficientizeze cheltuielile.

Aceste măsuri au ca scop menținerea unui echilibru între **rentabilitatea economică** și **durabilitatea socială**, elemente definitorii pentru succesul unei întreprinderi publice administrate după principii comerciale.

### Conduită profesională și responsabilitate economică

Administrația Parcului Industrial Miroslava adoptă o **viziune comparabilă cu cea a unui operator economic privat**, în care criteriul rentabilității pe termen lung este esențial. În acest sens, sunt promovate:



- **Rigoarea financiară și controlul bugetar responsabil;**
- **Etica în afaceri și transparența decizională;**
- **Angajamentul față de eficiență, calitate și competitivitate.**

Astfel, societatea își afirmă angajamentul față de un model de dezvoltare integrat, în care creșterea economică este însoțită de responsabilitate față de comunitate și de respectarea normelor de guvernanță corporativă.

### **Concluzii și perspective pentru 2026**

Într-un mediu în continuă schimbare, **Miroslova Industrial Parc SRL** își reafirmă misiunea de a fi un catalizator al dezvoltării economice în zona Nord-Est, prin:

- Eficiență administrativă;
- Atragerea de noi investitori în regiune;
- Stabilitate financiară;
- Relevanță strategică regională.

Societatea își propune să continue pe traiectoria ascendentă a rezultatelor economice și a performanței instituționale, asigurând totodată un impact pozitiv în comunitatea locală și în economia regională.

Semnături:

Elena Burcuță – Administrator Neexecutiv

Mihaela Dumitriu – Administrator Neexecutiv

Cristian Antoniu – Administrator Executiv

ANEXA 1 la Raportul Administratorilor pentru exercițiul financiar al anului 2025

**Evaluarea Indicatorilor Cheie de Performanță la finalul anului 2025**

Prezentăm mai jos situația indicatorilor cheie de performanță pentru anul fiscal 2025. Administratorii Miroslava Industrial Parc SRL au semnat în noiembrie 2025 anexe la contractele de mandat din iulie 2025 cu indicatorii de performanță pentru perioada de mandat. Cei trei administratori au de îndeplinit și de realizat aceeași indicatori de performanță, singura diferență fiind că în cazul administratorului cu drept de reprezentare legală (administratorul executiv) este că se numesc „Indicatori Cheie de performanță”, urmând ca în funcție de gradul de realizarea acestora să fie bonusat, în timp ce, pentru cei doi administratori neexecutivi, aceștia se numesc „Indicatori de Performanță”.

Pe baza datelor din situațiile financiare anuale la 31.12.2025, situația indicatorilor de performanță se prezintă în felul următor:

**INDICATORI CHEIE DE PERFORMANȚA (ICP) FINANCIARI**

Denumire indicator	Formula de calcul, valori	Ponderi ICP	2025		
			Propus	Realizat	Δ
<b>POLITICA DE INVESTIȚII</b>					
1.Rata cheltuielilor de capital	Rata ch de capital = (cheltuieli de capital/ total active)*100	25%	1.2%	7.09%	+5.89%
<b>POLITICA DE FINANȚARE</b>					
2.Datorii VS EBITDA	Raportul Total Datorii/ EBITDA	25%	>0	2.3	2.3
<b>OPERATIUNI</b>					
3.Rata de rotație a creanțelor	Rata= CA/Creanțe	5%	1,98	2.4	+0.42
<b>RENTABILITATEA</b>					
4.ROE ( Rentabilitatea capitalului propriu)	ROE = (PN/CP)*100	10%	14,66	15.09	+0.43
<b>POLITICA DE DIVIDENDE</b>					
5.Rata de plata a dividendelor	RATA= (DIVIDENDE PLATITE/ PN)*100=50%	10%	50%	50%	0

**INDICATORI CHEIE DE PERFORMANȚA (ICP) NEFINANCIARI**

<b>INDICATORI ORIENTATI CATRE SERVICII PUBLICE</b>					
1.Rata de retenție a clienților	Rata de retenție (%)= [( Cf-Cn)/Ci]*100	5%	84%	100%	+16%
<b>INDICATORI SPECIFICI ACTIVITĂȚII DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ</b>					
2.Rata membrilor independenți în consiliul de administrație	Rata membrilor independenți în consiliul de administrație( $T_0$ ) =  Numărul total de membri neexecutivi și independenți în consiliul de administrație( $T_0$ )/	10%	50%	66%	+16%

	<i>Numărul total de membri din consiliul de administrație(T<sub>0</sub>)</i>				
3. Numarul de reuniuni ale consiliului de administrație	<i>Numărul ședințelor consiliului de administrație susținute de-a lungul anului</i>	10%	8	17	+9
<b>TOTAL PONDERI ICP</b>		<b>100%</b>			

Pe coloana „Propus” este înregistrat nivelul indicatorului stabilit prin anexa la contractul de mandat. Pe coloana „Realizat” este nivelul indicatorului la 31.12.2025, iar pe coloana Δ este diferența între realizat și obiectivul propus. O diferență pozitivă pe coloana Δ arată că obiectivul a fost depășit, dacă Δ = 0 indică faptul că indicatorul a fost realizat la nivelul propus, iar în cazul în care Δ înregistrează valoare negativă indică faptul că indicatorul a fost realizat sub nivelul propus.

#### INDICATORI CHEIE DE PERFORMANȚĂ (ICP) CONFORM SCRISORII DE AȘTEPTĂRI AI APT

Denumire indicator	Formula de calcul, valori	Ponderi ICP	ICP 2025		
			Propus	Realizat	Δ
1. Gradul de ocupare din cele două parcuri industriale	minim 90% până la finalul mandatului, raportat la suprafața pretabilă pentru închiriat din cele două parcuri industriale	25%	70-80%	95,23%	+15,23%
2. Procentul companiilor care desfășoară activitate în parcul industrial	minim 80% până la finalul mandatului	15%	+ 2 vs 2025	2	0
3. Numărul locurilor de muncă (angajaților) în cadrul firmelor nou găzduite în parcurile industriale	minim 6 angajați/rezident	20%	6 / nou rezident	69 medie angajați / contract semnat *	+63
4. Reducerea soldului la taxa de redevență de încasat până la facturarea de către APT	un prag cuprins între 30%-10%	10%	Maxim 30%	9,1%	+20,9%
5. Asigurarea unui profit brut minim anual	Profit brut / Venituri totale x100	5%	3%	20.1%	+17.1%
6. Diversificarea serviciilor prestate de societatea administrator	minim un obiect de activitate secundar pentru care să se emită factură în fiecare an	5%	1 – distribuție energice	1 – distribuție energie	0

7. Îndeplinirea obligațiilor către bugetul de stat și bugetul asigurărilor sociale de stat și fonduri speciale/arierate, bugetul local	Zero obligații de plată	5%	0	0	0
8. Transmiterea corectă și la timp a situației încasărilor taxei de redevență pentru întocmirea facturii de către APT	transmiterea situației încasărilor din taxa de redevență se va face în primele 5 zile lucrătoare din lunile iunie pentru semestrul I, respectiv din decembrie pentru semestrul II.	10%	5 zile	5 zile	0
9. Motivarea rezidenților care au contracte deja semnate pentru folosința unităților din cadrul parcurilor industriale în vederea extinderii activităților pe care le desfășoară, în scopul creșterii numărului de angajați	Se consideră îndeplinit dacă există minim un rezident care depășește numărul de angajați asumați.	5%	Minim 1 rezident	22	+21
<b>TOTAL PONDERI ICP</b>		<b>100%</b>			

Pe coloana „Propus” este înregistrat nivelul indicatorului stabilit prin anexa la contractul de mandat. Pe coloana „Realizat” este nivelul indicatorului la 31.12.2025, iar pe coloana  $\Delta$  este diferența între realizat și obiectivul propus. O diferență pozitivă pe coloana  $\Delta$  arată că obiectivul a fost depășit. Dacă  $\Delta = 0$ , indicatorul a fost realizat la nivelul propus, iar dacă  $\Delta$  înregistrează valoare negativă, indicatorul a fost realizat sub nivelul propus.

Mențiuni pentru indicatorii cheie de performanță din scrisoarea de așteptări a APT:

1. Gradul de ocupare din cele două parcuri industriale a fost calculat la suprafața pretabilă pentru închiriere, fără să se includă suprafețele aferente utilităților, drumurilor și ale culoarelor de protecție.
2. Procentul companiilor care desfășoară activitate în parcul industrial – nu s-a calculat procent, indicatorul urmărește ca în anul 2025 minim doi rezidenți să înceapă activitatea în parcul industrial. Acest lucru este urmărit prin raportarea semestrială a rezidenților privind numărul de angajați. În anul 2025, doi rezidenți - Gergen România SRL și Automatic Invest SRL, și-au început activitatea și au raportat angajați față de 2024.
3. \* Numărul locurilor de muncă (angajaților) în cadrul firmelor nou găzduite în parcurile industriale să fie de minimum 6 angajați pe contract. În anul 2025 s-au semnat cinci contracte noi (nu se iau în calcul contractele care au fost preluate de o companie de la un rezident existent). În cele cinci contracte noi semnate, rezidenții și-au asumat următorul număr de angajați:
  - a. Flowtech RPPC SRL – 40 angajați
  - b. Crescento Print SRL – 26 angajați

- c. Into SRL (parcare) – a suplimentat cu 19 numărul de angajați aferent contractului nr. 44, astfel că numărul de angajați a crescut de la 6 la 25.
- d. Pandoras Courier SRL – 200 angajați.
- e. Lucimar SRL – 60 angajați.

Media pentru cele cinci contracte este de 345 angajați / 5 contracte = 69 angajați/contract.

- 4. Reducerea soldului la taxa de redevență de încasat până la facturarea de către APT să nu depășească 30%. La data facturării de către APT, pe cele două semestre de facturare, media soldului la nivelul anului 2025 a fost de 9,1%.
- 5. Asigurarea unui profit brut minim anual – s-a calculat pe baza cifrelor din situația financiară finală.
- 6. Diversificarea serviciilor prestate de societatea administrator - minim un obiect de activitate secundar pentru care să se emită factură în fiecare an – se facturează taxa de distribuție a energiei, respectiv taxele pentru avizele tehnice de racordare la rețeaua electrică pe care Miroslava Industrial Parc SRL o are în administrare.
- 7. Îndeplinirea obligațiilor către bugetul de stat și bugetul asigurărilor sociale de stat și fonduri speciale/arierate, bugetul local – societate este cu obligațiile de plată la zi.
- 8. Transmiterea corectă și la timp a situației încasărilor taxei de redevență pentru întocmirea facturii de către APT – în primele 5 zile lucrătoare ale lunilor iunie, respectiv decembrie. Conforma adreselor de înaintare, situațiile privind încasările taxelor de redevență au fost transmise către APT în 06.06.2025 prin adresa cu nr. 1230, respectiv în 08.12.2025 prin adresa cu nr. 1522, ambele în primele 5 zile lucrătoare din lunile menționate.
- 9. Motivarea rezidenților care au contracte deja semnate pentru folosința unităților din cadrul parcurilor industriale în vederea extinderii activităților pe care le desfășoară, în scopul creșterii numărului de angajați - minim un rezident să depășească numărul de angajați asumați. La 31.12.2025 în cele două parcuri industriale 22 de rezidenți depășeau numărul de angajați asumați.

**Concluzie – la finalul anului 2025, indicatorii cheie de performanță din anexele la contractele administratorilor, atât cei conform ordinului AMEPIP 651/2024, cât și cei din scrisoarea de așteptări a APT, au fost realizați în proporție de 100%.**

Antoniou Cristian – Administrator Executiv

Burcuță Elena – Administrator Neexecutiv

Dumitriu Mihaela – Administrator Neexecutiv