



**Raport trimestrial privind execuția mandatului al Administratorului Executiv
al Miroslava Industrial Parc SRL**

- Trimestrul I 2026 -

Trimestrul I al anului 2026 a început sub semnul activităților administrative. Între aceste activități, menționăm, fără a ne limita, următoarele:

1. Facturare

Având în vedere modul de facturare al rezidenților din cele două parcuri industriale, primele zile lucrătoare ale anului au fost dedicate facturării primului semestru, conform modului de lucru agreat. Astfel că:

- În data de 05.01.2026 s-au emis facturile de penalități aferente facturilor neachitate de rezidenți la data de 31.12.2025,
- Iar în data de 08.01.2026 s-au emis facturile de redevență și administrare aferente contractelor în derulare din cele două parcuri industriale.

În momentul încărcării facturilor de redevență și administrare în foaia de calcul de urmărire s-au constatat diferențe de facturare în plus la taxa de administrare pentru un număr de 48 de facturi, drept pentru care s-a dispus emiterea facturilor de rectificare cu minus. Identificarea rapidă a acestei erori, la o zi după emiterea facturilor inițiale, a făcut ca doar doi dintre rezidenți să plătească suma incorectă, restul plătind suma actualizată cu valoarea din factura de rectificare.

Gradul de încasare al facturilor la 31.03.2026:

- Gradul de încasare contractual – 87,01%;
- Gradul de încasare valoric – 82%.

2. Inventariere

Au continuat activitățile de inventariere demarate la 05.12.2025, care s-au finalizat în data de 28.01.2026 prin procesul verbal de inventariere cu nr. 1691.

3. Raportare

S-au întocmit și s-au transmis către MDLPA rapoartele anuale privind activitățile desfășurate în cele două parcuri industriale în anul 2025. Acestea au fost postate și pot fi consultate la adresa - <https://miroslavaindustrial.ro/index.php/2026/02/10/raport-privind-activitatile-desfasurate-in-parcurile-industriale-miroslava-in-anul-2025/>.

Întocmirea raportului administratorului executiv pentru ultimele două trimestre ale anului 2025.



4. Energetic

S-a finalizat procedura cu ANRE privind obținerea deciziei de „circuit închis” pentru rețeaua de alimentare cu energie electrică pe care Miroslova Industrial Parc SRL o administrează în incinta parcului industrial „Miroslova Industrial Parc II”.

Cu ANRE și Delgaz SA au continuat discuțiile și corespondența privind înregistrarea consumului pe postul trafa PT 23 Brătuleni, precum și cele privind posibilitatea de a avea abonați cu statut de prosumator în rețelele aflate în administrarea Miroslova Industrial Parc SRL.

5. Activități curente - menționăm, fără a ne limita, următoarele:

- Organizarea și participarea la două ședințe ale Consiliului de Administrație.
- Actualizarea Actului Constitutiv al societății ca urmare a expirării punctului de lucru din parcul industrial.
- Solicitarea informațiilor și documentelor doveditoare privind numărul de angajați la finalul trimestrului IV 2025.
- Emiterea deciziilor privind numerotarea facturilor și chitanțelor pentru anul 2026.
- Negocierea, verificarea dosarului, întocmirea și semnarea contractului cu Madras Comp SRL în conformitate cu art. 3.4., lit. b), buleta 3 din regulamentul de acces în parcul industrial „Miroslova Industrial Parc I, prin care Rezidentul și-a asumat creșterea numărului de angajați la 37 și să nu scadă sub 20 de angajați, precum și extinderea investiție existente.
- Semnarea actului adițional tripartit la contractul de administrare și prestări servicii nr. 44/2018, prin care societatea Into SRL a vândut către Bitumax SRL investiția din incinta parcului industrial „Miroslova Industrial Parc I”.
- S-au întocmit și s-au transmis peste 51 de notificări, adrese, răspunsuri, informări unice (nu s-au luat în considerare acele notificări, adrese sau informări care s-au transmis către doi sau mai mulți rezidenți) și nu au fost incluse nici comunicările / notificările / informările prin poșta electronică.
- Participarea la conferințe, mese rotunde, evenimente de business:
 - a. 27.02 – Business Forum Nord Est (Iași);
 - b. 11.03 – Guvernanță, Performanță și Transparență: Roadmap AMEPIP (Piatra Neamț);
 - c. 16.03 – Întâlnire de lucru – Procesul de planificare strategică PNRR 2028-2034;
 - d. 26.03 – speaker în cadrul conferinței despre Programul de interconectare sustenabilă România – Republica Moldova (Miroslova);
- Întâlniri și discuții telefonice cu rezidenți și reprezentanți ai diferitelor societăți despre colaborări sau extinderi colaborare cu Miroslova Industrial Parc SRL.
- Întâlniri și discuții telefonice cu reprezentanții societăților care și-au exprimat interesul de a intra în parcurile industriale Miroslova – prezentarea regulamentelor de acces în



parcurile industriale din Miroslava și analiza informațiilor puse de la dispoziție de către aceștia.

- Discuții cu reprezentanții rezidenților privind aspecte contractuale sau stadiul investițiilor în infrastructură din cele două parcuri industriale.
- Discuții cu aparatul de specialitate din primărie legate de investițiile necesare în parcurile industriale în conformitate cu contractele de administrare dintre UAT și Miroslava Industrial Parc SRL.

6. Alte activități legate de Guvernanța Corporativă:

- Actualizarea periodică a paginii de internet cu informațiile menționate la art. 51 din OUG 109/2011, Capitolul V Transparență. Obligații de raportare.
- Răspunsuri/corespondență pe diverse teme și raportări cu AMEPIP și/sau Compartimentul Guvernanță Corporativă al UAT Comuna Miroslava.

Pe baza datelor parțiale de la 31.03.2026, situația indicatorilor de performanță se prezintă în felul următor:

INDICATORI (CHEIE) DE PERFORMANȚA (ICP) FINANCIARI

Denumire indicator	Formula de calcul, valori	Ponderi ICP	Nivelul ICP		
			2026	Trim I	Δ
POLITICA DE INVESTIȚII					
1.Rata cheltuielilor de capital	Rata ch de capital = (cheltuieli de capital/ total active)*100	25%	1.2%	1%	-0.2%
POLITICA DE FINANȚARE					
2.Datorii VS EBITDA	Raportul Total Datorii/ EBITDA	25%	>0	0.55	+0.55
OPERATIUNI					
3.Rata de rotație a creanțelor	Rata= CA/Creanțe	5%	1,98	0.84	-1.14
RENTABILITATEA					
4.ROE (Rentabilitatea capitalului propriu)	ROE = (PN/CP)*100	10%	14,66	19.92	5.26
POLITICA DE DIVIDENDE					
5.Rata de plata a dividendelor*	RATA= (DIVIDENDE PLATITE/ PN)*100=50%	10%	50%	NA	NA

INDICATORI CHEIE DE PERFORMANȚA (ICP) NEFINANCIARI

INDICATORI ORIENTATI CATRE SERVICII PUBLICE					
1.Rata de retenție a clienților	Rata de retenție (%)= [(Cf-Cn)/Ci]*100	5%	84%	98.68%	+14.68 %
INDICATORI SPECIFICI ACTIVITĂȚII DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ					
2.Rata membrilor independenți în consiliul de administrație	Rata membrilor independenți în consiliul de administrație(T ₀) =	10%	50%	66%	+16%



	Numărul total de membri neexecutivi și independenți în consiliul de administrație(T_0)				
	Numărul total de membri din consiliul de administrație(T_0)				
3. Numărul de reuniuni ale consiliului de administrație	Numărul ședințelor consiliului de administrație susținute de-a lungul anului	10%	8	2	-6
TOTAL PONDERI ICP		100%			

Pe coloana „2026” este înregistrat nivelul indicatorului stabilit prin anexa la contractul de mandat. Pe coloana „Trim I” este nivelul indicatorului la 31.03.2026, iar pe coloana Δ este diferența între realizat și obiectivul propus. O diferență pozitivă pe coloana Δ arată că obiectivul a fost depășit, dacă $\Delta = 0$ 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.

* Referitor la indicatorul politica de dividende, precizăm că acest indicator se poate evalua doar anual, odată cu încheierea situațiilor financiare. Nu se poate face o evaluare trimestrială.

De altfel, și alți indicatori financiarți sunt influențați de modul de facturare al societății, facturare semestrială, care aduce grosul veniturilor în lunile ianuarie și iulie.

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

Denumire indicator	Formula de calcul, valori	Ponderi ICP	ICP		
			2026	Trim I	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%	94.3%	+14.3%
2. Procentul companiilor care desfășoară activitate în parcul industrial	minim 80% până la finalul mandatului	15%	+ 2 vs 2025	NA	NA
3. Numărul locurilor de muncă (angajaților) în cadrul firmelor nou	minim 6 angajați/rezident	20%	6 / nou	25	+19



găzduite în parcurile industriale			rezident		
4. Reducerea soldului la taxa de redevență de încasat până la facturarea de către APT	un prag cuprins între 30-10%	10%	Maximum 30%	NA	NA
5. Asigurarea unui profit brut minim anual	Profit brut / Venituri totale x100	5%	3%	64.71 %	+61.3 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	1	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	NA	NA
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%	Min. 1 rezident	1	0
TOTAL PONDERI ICP		100%			

Pe coloana „2026” este înregistrat nivelul indicatorului stabilit prin anexa la contractul de mandat. Pe coloana „Trim I” este nivelul indicatorului la 31.03.2026, iar pe coloana Δ este



diferența între realizat și obiectivul propus. O diferență pozitivă pe coloana Δ arată că obiectivul a fost depășit. Dacă $\Delta = 0$, indicatorul a fost realizat la nivelul propus, iar dacă Δ 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 – este un indicator la nivel de an. Având în vedere perioada pentru finalizarea investițiilor, calculul trimestrial nu este reprezentativ.
3. * Numărul locurilor de muncă (angajaților) în cadrul firmelor nou găzduite în parcurile industriale să fie de minimum 6 angajați pe contract. Acest indicator a putut fi evaluat pe primul trimestru pentru că a fost semnat un nou contract cu un rezident existent (Madras Comp SRL), care, prin extinderea suprafeței, și-a asumat și creșterea numărului de angajați de la 12 la 37. Acest indicator nu va mai putea fi evaluat, dacă toate terenurile disponibile vor fi contractate.
4. Reducerea soldului la taxa de redevență de încasat până la facturarea de către APT să nu depășească 30% - este un indicator care nu poate fi evaluat la trim. I având în vedere că facturarea de către APT se face două ori pe an, în lunile iunie și decembrie.
5. Asigurarea unui profit brut minim anual – nu este relevant ca indicator până la încheierea anului, având în vedere modul de facturare al societății.
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. Nu este relevant și nu poate fi evaluat la nivelul trimestrului I.
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 31.03.2026, în cele două parcuri industriale, 22 de rezidenți depășeau numărul de angajați asumați.

Datele prezentate în acest document sunt date estimative și parțiale. Gradul de realizare al indicatorilor de performanță se poate calcula doar la închiderea situațiilor financiare anuale.



7. Bugetare – pregătirea bugetului de venituri și cheltuieli pentru anul 2026 a fost demarată în primul trimestru al anului, dar nu s-a finalizat până la finalul acestuia, având în vedere că Legea 43/2026 a bugetului de stat a fost publicată în monitorul oficial în data de 27.03.2026.
8. Am demarat procedura de identificare și selectare a serviciilor de audit pentru auditarea situațiilor financiare anuale ale societății în bugetul propus.

Cu stimă,

Antoniou Cristian

Administrator Executiv

Miroslava Industrial Parc SRL

