



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

- Trimestrul II 2026 -

Trimestrul al II-lea al anului 2026 a debutat cu continuarea activităților privind aprobarea bugetului anual de venituri și cheltuieli, precum și cu încheierea situațiilor financiare anuale. Între aceste activități, menționăm, fără a ne limita, următoarele:

1. Facturare/încasare

- Au continuat activitățile de notificare a rezidenților cu întârzieri la plata taxelor de redevență și administrare, precum și a penalităților facturate.
- În urma notificărilor și a activităților întreprinse au fost recuperate următoarele sume până la 30.06.2026, inclusiv:
 - 62701,64 lei – taxe de redevență și administrare la nivelul semestrului I 2026,
 - 7243,7 lei – penalități facturate aferente semestrului I 2026 cu scadența depășită
 - 23483,81 lei – taxă de redevență și administrare aferentă anului 2025.

Gradul de încasare al facturilor la 30.06.2026:

- Gradul de încasare contractual – 91,14%;
- Gradul de încasare valoric – 90,79%.

2. Raportare

În data de 12.05.2026 s-a prezentat în Consiliul de administrație atât raportul trimestrial privind execuția mandatului Administratorului Executiv, cât și cel privind realizarea indicatorilor cheie de performanță aferenți trimestrului I al anului 2026.

Raportul anual de activitate al societății a fost prezentat și aprobat în ședința administratorilor din data de 29.05.2026 și poate fi consultat la adresa -

<https://miroslavaindustrial.ro/index.php/2026/05/29/raportari-anuale-conform-oug109-2011/>.

Tot în data de 29.05.2026 s-au aprobat și următoarele rapoarte – Raport remunerații administratori 2025, Raport cheltuieli personal 2023-2025 și raport datorii și subvenții operaționale 2025, care pot fi consultate la

<https://miroslavaindustrial.ro/index.php/2026/05/29/raportari-anuale-conform-oug109-2011/>.

Raportarea unor indicatori economico-financiar conform OMFP 2873/2016 – date finale pentru anul 2025 - <https://miroslavaindustrial.ro/index.php/2026/05/28/raportarea-omfp-2016/>.



3. Energetic

S-a semnat contractul de furnizare al energiei electrice cu societatea TVI Construct SRL pentru o putere de 43 KW.

4. Financiare:

- S-a semnat contractul cu auditorul financiar pentru auditarea situațiilor financiare anuale înainte de depunere;
 - Aprobarea BVC pentru anul 2026 – aprobarea în AGA a avut loc în data de 20.04.2026, iar CL Miroslava și l-a însușit în data de 30.04.2026 prin HCL nr. 68 și poate fi consultat aici - <https://miroslavaindustrial.ro/index.php/2026/05/25/buget-venituri-si-cheltuieli-2026/>;
 - Aprobarea situațiilor financiare anuale, a raportului administratorilor și însușirea raportului de audit în data de 28.05.2026. Documentele pot fi consultate la adresa - <https://miroslavaindustrial.ro/index.php/2026/05/28/situatii-financiare-2025/>;
- ### 5. Activități curente - menționăm, fără a ne limita, următoarele:
- Organizarea și participarea la șase ședințe ale Consiliului de Administrație.
 - Organizarea și participarea la două AGA
 - Verificarea dosarului, întocmirea și semnarea contractului cu Bitumax SRL ca urmare a preluării contractului de la Into SRL în conformitate cu art. 7.5. din regulamentul de acces în parcul industrial „Miroslava Industrial Parc I.
 - Semnarea actelor adiționale tripartit la contractul de administrare și prestări servicii nr. 128/2026, prin care societatea Bitumax SRL a vândut către Ispan Trading SRL și Țigla Tonmir SRL investiția din incinta parcului industrial „Miroslava Industrial Parc I” aferentă contractului mai sus menționat.
 - Verificarea dosarului, întocmirea și semnarea contractului cu Ispan Trading SRL ca urmare a preluării contractului de la Bitumax SRL în conformitate cu art. 7.5. din regulamentul de acces în parcul industrial „Miroslava Industrial Parc I.
 - Verificarea dosarului, întocmirea și semnarea contractului cu Țigla Tonmir SRL ca urmare a preluării contractului de la Bitumax SRL în conformitate cu art. 7.5. din regulamentul de acces în parcul industrial „Miroslava Industrial Parc I.
 - Semnarea actului adițional cvadripartit la contractul de administrare și prestări servicii nr. 122/2025, prin care societatea Into SRL a cedat către Ispan Trading SRL și Țigla Tonmir SRL contractul mai sus menționat, având în vedere că terenul ce face obiectul contractului este considerat cale de acces și zona de manevră și parcaje pentru investiția aferentă contractelor de administrare și de prestări servicii conexe numerele 129 și 130 semnate cu cele două societăți menționate în data de 30.06.2026.
 - Semnarea actului adițional tripartit la contractul de administrare și prestări servicii nr. 71/2019, prin care societatea Fabrica de Bere SRL a cedat către Bilder SRL investiția din incinta parcului industrial „Miroslava Industrial Parc I”.



- S-au întocmit și s-au transmis peste 41 de notificări, adrese, răspunsuri, documente, 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. 28.04 – Forumul Economic RIZ -Hotel Coral Miroslava;
 - b. 29.04 – Vizita ambasadori și reprezentanți ambasade în incinta Parcului Industrial Miroslava;
 - c. 12.05 – Consultarea mediului de afaceri în definirea strategiilor de dezvoltare RO-MD pentru perioada 2026-2035.
 - d. 17.06 – Proiect Bridge Banca Mondială – întâlnire cu reprezentanții Băncii Mondiale pe tema parcurilor industriale.
 - e. 19.06 – Kick off Meeting grup de lucru tematic Planul de Regiune Nord-Est 2028-2034;
- Întâlniri și discuții telefonice cu rezidenți și reprezentanți ai diferitelor societăți despre colaborări sau extinderi colaborare cu Miroslava Industrial Parc SRL;
- Întâlniri și discuții telefonice cu reprezentanții societăților care și-au exprimat interesul de a intra în parcurile industriale Miroslava – 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.
- Semnarea eşalonării restanțelor de plată cu ECO Inovation 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 30.06.2026, 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	30.06.	Δ
POLITICA DE INVESTIȚII					
1.Rata cheltuielilor de capital	Rata ch de capital = (cheltuieli de capital/ total active)*100	25%	1.2%	1,89%	+0.69%
POLITICA DE FINANȚARE					
2.Datorii VS EBITDA	Raportul Total Datorii/ EBITDA	25%	>0	2,73	+2,73
OPERATIUNI					
3.Rata de rotație a creanțelor	Rata= CA/Creanțe	5%	1,98	0.87	-1.11
RENTABILITATEA					
4.ROE (Rentabilitatea capitalului propriu)	ROE = (PN/CP)*100	10%	14,66	11.93	-2,73
POLITICA DE DIVIDENDE					
5.Rata de plata a dividendelor*	RATA= (DIVIDENDE PLATITE/ PN)*100=50%	10%	50%	NA	NA

INDICATORI CHEIE DE PERFORMANTA (ICP) NEFINANCIARI

INDICATORI ORIENTATI CATRE SERVICII PUBLICE					
1.Rata de retenție a clienților	Rata de retenție (%)= [(Cf-Cn)/Ci]*100	5%	84%	100%	+16 %
INDICATORI SPECIFICI ACTIVITĂȚII DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ					
2.Rata membrilor independenți în consiliul de administrație	<i>Rata membrilor independenți în consiliul de administrație(T₀) =</i> <i>Numărul total de membri neexecutivi și independenți în consiliul de administrație(T₀)/</i> <i>Numărul total de membri din consiliul de administrație(T₀)</i>	10%	50%	66%	+16%
3.Numarul de reuniuni ale consiliului de administrație	<i>Numărul ședințelor consiliului de administrație susținute de-a lungul anului</i>	10%	8	8	0
TOTAL PONDERI ICP		100%			

Pe coloana „2026” este înregistrat nivelul indicatorului stabilit prin anexa la contractul de mandat. Pe coloana „30.06.” este nivelul indicatorului la 30.06.2026, iar pe coloana Δ este diferența între realizat și obiectivul propus. O diferență pozitivă pe coloana Δ arată că obiectivul este depășit, dacă Δ = 0 indică faptul că indicatorul este realizat la nivelul propus, iar în cazul în care Δ înregistrează valoare negativă indică faptul că indicatorul este sub nivelul propus.



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

De altfel, și alți indicatori financiari 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	30.06.	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 găzduite în parcurile industriale	minim 6 angajați/rezident	20%	6 / nou rezident	25	+19
4. Reducerea soldului la taxa de redevență de încasat până la facturarea de către APT	un prag cuprins între 30-10%	10%	Maxim 30%	14%	+16%
5. Asigurarea unui profit brut minim anual	Profit brut / Venituri totale x100	5%	3%	35,64%	+32,64 %
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	5	0
9. Motivarea rezidenților care au contracte deja semnate pentru folosința unităților din	Se consideră îndeplinit dacă există minim un rezident care depășește numărul de angajați asumați.	5%	Min. 1 rezident	1	0



cadrul parcurilor industriale în vederea extinderii activităților pe care le desfășoară, în scopul creșterii numărului de angajați					
TOTAL PONDERI ICP	100%				

Pe coloana „2026” este înregistrat nivelul indicatorului stabilit prin anexa la contractul de mandat. Pe coloana „30.06.” este nivelul indicatorului la 30.06.2026, iar pe coloana Δ este diferența între realizat și obiectivul propus. O diferență pozitivă pe coloana Δ arată că obiectivul este depășit. Dacă $\Delta = 0$, indicatorul este realizat la nivelul propus, iar dacă Δ înregistrează valoare negativă, indicatorul este 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 culearelor 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% - valoarea este calculate pentru primul semestru al anului în curs.
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 Miroslova 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 30.06.2026, 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.

Cu stimă,

Antoniou Cristian

Administrator Executiv

Miroslava Industrial Parc SRL

