

525400, TÂRGU SECUIESC
STR. GĂRII EN.
JUD. COVASNA
ROMÂNIA



SC PARCURI INDUSTRIALE TÂRGU SECUIESC SRL

CUI: 38255508
J14/497/2017
CONT IBAN: RO34RNCB0127157296670001
BCR TG. SECUIESC

www.investintargusecuiesc.ro
office@investintargusecuiesc.ro

Nr : 187/20.08.2026

RAPORT DE ACTIVITATE
AL ADMINISTRATORILOR
AL S.C. PARCURI INDUSTRIALE TARGU-SECUIESC S.R.L.
PENTRU SEMESTRUL I DIN ANULUI 2026

1. Introducere

Prezentul raport prezintă activitatea S.C. Parcuri Industriale Targu-Secuiesc S.R.L. pentru **semestrul I** al anului **2026**. Raportul a fost elaborat în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice cu modificările și completările ulterioare.

Art. 55 alin. (1) " *Consiliul de administrație sau, după caz, consiliul de supraveghere al întreprinderii publice prezintă **semestrial**, în cadrul adunării generale a acționarilor, un raport asupra activității de administrare, care include și informații referitoare la execuția contractelor de mandat ale directorilor, respectiv ale membrilor directoratului, detalii cu privire la activitățile operaționale, la performanțele financiare ale societății și la raportările contabile semestriale ale societății.* "

2. Activități generale

Activitatea societății este definită prin legislația specifică, respectiv: OUG 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, Legea nr 31/1990 privind societățile comerciale, Legea nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, Legea nr 215/2001 a administrației publice locale.

Societatea are în **principal** următoarele obiecte de activitate:

- 6832 Administrarea imobilelor pe baza de comision sau contract
- **activități secundare:** 3523: Comercializarea combustibililor gazoși, prin conducte, 3522: Distribuția combustibililor gazoși, prin conducte, 3540: Activități ale agenților și brokerilor din domeniul energiei electrice și a gazelor naturale, 3514: Distribuția energiei electrice, 3513: Transportul energiei electrice, 9699: Alte servicii personale n.c.a., 3516: Depozitarea energiei electrice, 3515: Comercializarea energiei electrice.

525400, TÂRGU SECUIESC
STR. GĂRII EN.
JUD. COVASNA
ROMÂNIA



SC PARCURI INDUSTRIALE TÂRGU SECUIESC SRL

CUI: 38255508
J14/497/2017
CONT IBAN: RO34RNCB0127157296670001
BCR TG. SECUIESC

www.investintargusecuiesc.ro
office@investintargusecuiesc.ro

2. Structura de administrare

Societatea este administrată de către 3 administratori, aleși de către consiliul local al Municipiului Târgu Secuiesc, pe o perioadă de 4 ani. La date de **30.06.2026** componența Consiliului de Administrație (CA) la societatea S.C. Parcuri Industriale Târgu-Secuiesc S.R.L. era următoarea:

Kovács Gyula - președinte

Rancz Zsuzsánna - membru

Fejér Áron - membru

3.1 Comitete.

În conformitate cu OUG 109/2011 art 34 alin. (1) *"În cadrul consiliului de administrație sau, după caz, al consiliului de supraveghere se constituie comitetul de nominalizare și remunerare, comitetul de gestionare a riscurilor și comitetul de audit. În cazul consiliilor formate din 3 membri, funcțiile comitetului de gestionare a riscurilor se pot delega comitetului de audit, cu înștiințarea autorității publice tutelare. Prin actul constitutiv se poate stabili și posibilitatea constituirii și a altor comitete consultative."*

În cursul anului 2025, Gábor Balázs și Nagy Gabriella, membri ai Consiliului de Administrație, au demisionat ca urmare a apariției unei situații de incompatibilitate. Ulterior, Rancz Zsuzsánna și Kovács Gyula au fost numiți membri provizorii, până la finalizarea procedurii de selecție a membrilor Consiliului de Administrație.

Comitetul de audit și comitetul de gestionarea riscurilor a fost constituit prin Hotărârea Consiliului de Administrație nr. 15/11.09.2025 și începând cu data de 11.09.2025. În cazul consiliilor formate din 3 membri, funcțiile comitetului de gestionare a riscurilor sunt delegate comitetului de audit. Membrii comitetului sunt: Rancz Zsuzsánna membru -, Kovács Gyula- președinte

Comitetul de nominalizare și remunerare a fost decis cu hotărârea nr. 14/11.09.2025 și componența comitetului este: Kovács Gyula membru – și Rancz Zsuzsánna - președinte

525400, TÂRGU SECUIESC
STR. GĂRII EN.
JUD. COVASNA
ROMÂNIA



SC PARCURI INDUSTRIALE TÂRGU SECUIESC SRL

CUI: 38255508
J14/497/2017
CONT IBAN: RO34RNCB0127157296670001
BCR TG. SECUIESC

www.investintargusecuiesc.ro
office@investintargusecuiesc.ro

3. Deciziile luate de CA în semestrul I. din 2026

În semestrul I. administratorii s-a întrunit 5 ori și au luat 19 decizii:

1. **HOTĂRÂREA NR. 1 din 13.01.2026** - privind aprobarea ofertei privind auditul statutar
2. **HOTĂRÂREA NR. 2 din 13.01.2026** privind rezilierea contractului de închiriere nr. 47/19.10.2020 (Cooperativa Agricolă a Crescătorilor de Bălțata Românească)
3. **HOTĂRÂREA NR. 3 din 13.01.2026** privind rezilierea contractului de închiriere nr. 33/07.10.2019 (Tooling Tech)
4. **HOTĂRÂREA NR. 4 din 18.02.2026** privind rezilierea contractului de închiriere nr. 46/10.12.2019 (Hippoproject)
5. **HOTĂRÂREA NR. 5 din 18.02.2026** privind modificarea contractului de închiriere nr. 9691/20.03.2017 (Gyro Energy)
6. **HOTĂRÂREA NR. 6 din 18.02.2026** cu privire la aprobarea cererii de atribuire nr. 35/11.02.2026 către (S.C. EMUDDING S.R.L.)
7. **HOTĂRÂREA NR. 7 din 18.02.2026** privind aprobarea Raportul Directorului general pentru trimestru IV al anului 2025
8. **HOTĂRÂREA NR. 8 din 16.03.2026** cu privire la aprobarea Planul de reorganizare, restructurare și redresare financiară
9. **HOTĂRÂREA NR. 9 din 16.03.2026** cu privire la aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli pentru anul 2026
10. **HOTĂRÂREA NR. 10 din 16.03.2026** cu privire la aprobarea Raportul Consiliului de Administrație al S.C. Parcuri Industriale Târgu-Secuiesc S.R.L. pe Semestrul II anul 2025
11. **HOTĂRÂREA NR. 11 din 16.03.2026** cu privire la aprobarea Raportului Consiliului de Administrație al pentru anul 2025
12. **HOTĂRÂREA NR. 12 din 16.03.2026** cu privire la aprobarea cererea de extindere a terenului pentru Shine Box S.R.L.
13. **HOTĂRÂREA NR. 13 din 31.03.2026** privind aprobarea cererii de încetare a contractului de închiriere încheiat cu S.C. Promobil S.R.L.
14. **HOTĂRÂREA NR. 14 din 31.03.2026** privind aprobarea cererii de prelungire a contractului de închiriere nr. 8804/01.06.2016 (KTF)
15. **HOTĂRÂREA NR. 15 din 23.04.2026** privind aprobarea Bilanțului și a Contului de profit și pierdere pe anul 2025
16. **HOTĂRÂREA NR. 16 din 23.04.2026** privind aprobarea Raportului auditorului independent pe anul 2025
17. **HOTĂRÂREA NR. 17 din 23.04.2026** privind aprobarea Raportul Administratorului pentru Bilanțul 2025

525400, TÂRGU SECUIESC
STR. GĂRII EN.
JUD. COVASNA
ROMÂNIA



SC PARCURI INDUSTRIALE TÂRGU SECUIESC SRL

CUI: 38255508
J14/497/2017
CONT IBAN: RO34RNCB0127157296670001
BCR TG. SECUIESC

www.investintargusecuiesc.ro
office@investintargusecuiesc.ro

18. HOTĂRÂREA NR. 18 din 23.04.2026 privind aprobarea Regulamentului de gestionare și administrare, și Planul de dezvoltare a incubatorului de afaceri,

19. HOTĂRÂREA NR. 19 din 23.04.2026 privind prelungirea contractului de mandat al directorului general provizoriu

4. Numărul de contracte semnate și situația rezidenților

4.1. Situație cu privire la gradul de ocupare ale parcurile industriale

Suprafața totală a parcului industrial "IFET" este **7,28 hectare (72.809 m²)** în care sunt incluse **5 hale industriale** cu suprafață totală de **5.520 m² (7.58%)**. Gradul de ocupare al halelor industriale este de **100%**. Suprafața totală a terenurilor închiriate la data de **30.06.2026** este de **47.548 m² (65,31%)**. Drumuri asfaltate și spații inutile este de cca. **10.601 m² (14,56%)** Spațiu estimat, rămas pentru închiriere este cca. **9.140 m² (12,50%)** Total suprafață ocupată este **87,50 %**.

Table 1 Gradul de ocupare "IFET"

Nr.	Denumire	Tip chirie	Teren m2	Hala m2
1	KTF KUNSTSTOFF TECHNOLOGIE	HALA C5/TEREN	1.500	841
2	LASER DT SRL	HALA C3,C4/TEREN	3.000	1.491
3	KEZDI LACTO COOP COOPERA.	HALA C6/TEREN	22.236	1.594
4	GYRO ENERGY SRL	HALA C7/TEREN	1615	858
5	EMUDDING	HALA C7/TEREN	2808	736
6	PAIZS DNS AUTO SRL	TEREN	2.260	
7	EATIT SRL	TEREN	400	
8	VASALLARC SRL	TEREN	2.500	
11	TURBOMASTER SRL	TEREN	400	
13	KLINHOL SRL	TEREN	1.000	
14	ISTRASTONE	TEREN	4.408	
15	SHINEBOX	TEREN	1.010	
17	CARDANCENTER	TEREN	1.929	
18	AMRITA	TEREN	1.600	
19	STABIL TRADING	TEREN	882	
Total:			47.548	5.520

525400, TÂRGU SECUIESC
STR. GĂRII EN.
JUD. COVASNA
ROMÂNIA


INVEST ÎN TÂRGU SECUIESC

SC PARCURI INDUSTRIALE TÂRGU SECUIESC SRL

CUJ: 38255508
J14/497/2017
CONT IBAN: RO34RNCB0127157296670001
BCR TG. SECUIESC

www.investintargusecuiesc.ro
office@investintargusecuiesc.ro

Suprafața totală a parcului industrial "EPURARE" este **6,49 hectare**, din care **5,81 (89,52%) teren neamenajat**. Suprafata circulatiei carosabile **0,51 ha (7,86%)**. Suprafată ocupată de utiliti edilitare **0,05 ha (0,77%)**. Suprafata totală **propus pentru construcție** este de **3,51 ha (54,08%)** conform Planului Urbanistic Zonal. Cele **2 hale** industriale cu suprafată totală de **1.155 m²**. Datorită incendiului în hala C2 hala de producție nu poate fi închiriată, numai după o renovare. Suprafata totală a terenurilor închiriate la data de **30.06.2026** este de **750 m²**. În afară de hala C2 și terenul din jurul ei, mai sunt aproximativ 30.000 m² de teren liber pentru închiriere, din cauza rezilierii contractului de închiriere cu Promobil SRL

Table 2 Gradul de ocupare "EPURARE"

Nr.	Denumire	Den. Tip	Teren m2	Hala m2	Grad de ocupare %
1	PRINT AND DESIGN OFFICE	HALA IND. C1	750	320	100%
Total			750	320	

5. Analiza situației financiare

Table 3 Venituri

CONT	DENUMIRE	SEM II 2025	SEM I 2026
706	VEN. DIN REDEVENTE SI CHIRII	170.126,82	152.210.47
704	VEN. DIN TAXA DE ADMINISTRARE	-	36.201.54
7581	VEN. DIN DESPAGUBIRI, AMENZI SI PENALITATI	52.829,72	22.545.83
7588	ALTE VENITURI DIN EXPLOATARE	0.05	7.81
766	VEN. DIN DOBINZI	0.06	0.03
	TOTAL:	222.956,65	210.965,68

Informatiile finaciare prezentate în această secțiune a prezentului raport sunt întocmite la data de **30.06.2026**, cu respectarea principiilor contabile. Conform tabelul 3 veniturile totale sunt **210.956,65 lei** și chetilerile totale conform tabelul nr. 4 sunt **158.358,51** rezultând un profit contabilă de **52.607,17 Ron** pe perioada respectivă. Tabelurile următoare fac o comparație între perioada raportată față de perioada precedentă a anului precedent.

525400, TÂRGU SECUIESC
STR. GĂRII EN.
JUD. COVASNA
ROMÂNIA


INVEST ÎN TÂRGU SECUIESC

SC PARCURI INDUSTRIALE TÂRGU SECUIESC SRL

CUI: 38255508
J14/497/2017
CONT IBAN: RO34RNCB0127157296670001
BCR TG. SECUIESC

www.investintargusecuiesc.ro
office@investintargusecuiesc.ro

Tabel 4: Cheltuieli

CONT	DENUMIRE	SEM II 2025	SEM I 2026
6021	CHELT. CU MATERIALE AUXILIARE	96,40	166,57
6022	CHELT. PRIVIND.COMBUSTIBILUL	390,00	340,00
604	CHELT. MAT. NESTOCATE	-	58,67
611	CHELT. CU INTRETINEREA SI REPARATIILE	0	5.638,00
623	CHELT. PROTOCOL	43,15	32,28
626	CHELT. POSTALE SI TAXE DE TELECOMUNICATII	10,68	392,38
627	CHELT. CU SERV.BANCARE SI ASIMILATE	281,37	283,51
628	ALTE CHELT. CU SERVICIILE EXECUTATE DE TERTI	9.812,45	8.440,67
628.01	SERVIICI CONTAB SI AUDIT	4.332,00	4.200,00
628.02	ALTE SERVICII	5.480,45	4.240,67
635	CHELT. CU ALTE IMPOZITE, TAXE SI VARSAMINTE ASIMILATE	86.925,43	78.663,24
635.01	ALTE TAXE SI IMPOZITE	1.862,00	2.558,00
635.02	TAXA 50% DIN VENIT CHIRII CF.OUG57/2019	85.063,43	76.105,24
641	CHELT. CU SALARIILE PERSONALULUI	49.360,00	50.760,00
6461	CHELT. CU CONTRIB. ASIGURATORIE PT. MUNCA A SALARIATILOR	284,00	282,00
6462	CHELT. CU CONTRIB. ASIGURATORIE PT. MUNCA A ALTOR PERSOANE	826,00	858,00
6581	DESPAGUBIRI, AMENZI SI PENALITATI	123,45	186,64
6651	DIF. NEFAVOPRABILA CURS VALUTAR	-0.26	-
6811	CHELT. DE EXPLOATARE CU AMORTIZAREA IMOBILIZARILOR	2.203,59	2.203,55
6814	CHELT. CU AJUSTARILE PT. DEPREC. ACTIVE CIRCULANTE	6.024,32	-
691	CHELT. CU IMPOZITUL PE PROFIT	11.301,00	10.053,00
	TOTAL	168.041,58	158.358.51

525400, TÂRGU SECUIESC
STR. GĂRII EN.
JUD. COVASNA
ROMÂNIA



SC PARCURI INDUSTRIALE TÂRGU SECUIESC SRL

CUI: 38255508
J14/497/2017
CONT IBAN: RO34RNCB0127157296670001
BCR TG. SECUIESC

www.investintargusecuiesc.ro
office@investintargusecuiesc.ro

Tabel 1: Situația creanțelor

DENUMIRE	SEM II 2025	SEM I 2026
"EUROSTEEL" SRL	331.739,98	331.739,98
CRESCATORILOR DE BALTATA ROMANEASCA COOP AGR	2.053,09	0
EATIT S.R.L.	0	147,70
KEZDI LACTO COOP COOPERATIVA AGRICOLA	360.221,28	464.680,09
KLINHOL S.R.L.	0	434,90
KTF KUNSTSTOFF TECHNOLOGIE FRANKEN S.R.L.	0.30	4.634,20
GYRO ENERGY SRL	0	0
LASER DT SRL	0.57	152,87
PAIZS DNS AUTO S.R.L.	662,37	0
TOOLING TECH SRL	22.710,26	23.850,72
TURBOMASTER S.R.L.	0	132,98
VASALLARC S.R.L.	4.210,91	10.326,37
PRINT AND DESIGN OFFICE S.R.L.	11.183,64	8.050,06
ISTRASTONE S.R.L.	1.193.08	6.880,36
PROMOBIL SRL	22.88	0
SHINE BOX S.R.L.	0	0
AIRSPRING S.R.L.	3.777,70	0
CARDANCENTER S.R.L.	0	976,26
AMRITA SRL	0	0
STABIL TRADING SRL	0	0
TOTAL	737.776.06	852.006,49

Tabel 2: Profit

Perioada	Venit	Cheltuile	Profit
SİM. I.	210.965,68	158.358,51	52.607,17
TOTAL			52.607.17

525400, TÂRGU SECUIESC
STR. GĂRII EN.
JUD. COVASNA
ROMÂNIA



INVEST IN TÂRGU SECUIESC

SC PARCURI INDUSTRIALE TÂRGU SECUIESC SRL

CUJ: 38255508
J14/497/2017
CONT IBAN: RO34RNCB0127157296670001
BCR TG. SECUIESC

www.investintargusecuiesc.ro
office@investintargusecuiesc.ro

6. Indicatori de performanță

Nr. crt.	Categoria indicatorilor	U.M.	Coeficient pondere %	Mod calcul	Valoare țintă	Valoare realizată SEM II 2025	Valoare realizată SEM I 2026
CAT. FINANCIAR							
1	Rata lichiditate curente	Nr	10	Rata lichidității curente = Active curente (circulante)/Datorii curente Datorii curente = Datorii care trebuie plătite într-o perioadă de 1 an	Min. 1	0.89	1.025
2	Rata cheltuielilor de capital (CapEx) -Politica de investi-	%	10	Rata cheltuielilor de capital = Cheltuieli de capital / Total active	1.20%	0.79	0.017
3	Rata de rotație a creanțelor -operațiuni-	Nr.	10	Cifra de afaceri neta/Val medie a creanțelor. Valoarea medie creanțe = Val. creanțe la începutul perioadei (T ₀) + Val. creanțe la sfârșitul perioadei (T ₁)/2	2.61	0.97	1.05
4	Rata de creștere a cifrei de afaceri -Rentabilitate-	%	15	(CA neta per curenta-CA neta per anterioara)/CA neta per anterioara CA(T ₁) -CA(T ₀)/CA(T ₀) T ₀ = Trim II anul 2025	2.48%	-6.3%	10,7%
5	Rata de plată a dividendelor -politica de dividende-	%	5	Rata de plată a dividendelor =Dividende plătite (aferente an x) / Profit net(aferente an x)	50%	0	0
CAT. NEFINANCIAR							

525400, TÂRGU SECUIESC
STR. GĂRII EN.
JUD. COVASNA
ROMÂNIA



SC PARCURI INDUSTRIALE TÂRGU SECUIESC SRL

CUJ: 38255508
J14/497/2017
CONT IBAN: RO34RNCB0127157296670001
BCR TG. SECUIESC

www.investintargusecuiesc.ro
office@investintargusecuiesc.ro

6	Rata de participare la reuniunile CA - indicatori legați de guvernarea corporativă-	%	10	Rata de participare la reuniunile comitetului de conducere (T_0)=(Suma numerelor $i=1$ până la N $\cdot$ f) Numărul de participanți la reuniunile comitetului de conducere /Numărul total de membri ai consiliului de conducere(T_0) * $N(T_0)$	100%	100%	100%
7	Numărul de reuniuni ale CA - indicatori legați de guvernarea corporativă-	Nr.	10	Numărul ședințelor consiliului de administrație susținute de-a lungul anului	4	7	5
8	Pondere componentelor variabile în remunerarea administratorilor executivi și a administratorilor neexecuți - indicatori legați de guvernarea corporativă-	%	5	Pondere componentelor variabile (T_0)= Valoarea componentelor variabile din pachetul de remunerare (T_0) / Valoarea totală a pachetului de remunerare (T_0)	0%	0%	0%
9	Rata satisfacției clienților -Indicatori referitori la clienți-	%	20	Scor de satisfacție clienți (T_0) = Total număr evaluări de 4 și 5 (T_0) / Total număr evaluări (T_{-1})	45%	100%	100%
10	Nr. de instruiți în materie de siguranță -indicatori referitori la angajați-	Nr	5	Numărul total de instruiți în materie de siguranță care s-au efectuat pe parcursul anului	4	6	6

525400, TÂRGU SECUIESC
STR. GĂRII EN.
JUD. COVASNA
ROMÂNIA



SC PARCURI INDUSTRIALE TÂRGU SECUIESC SRL

CUI: 38255508
J14/497/2017
CONT IBAN: RO34RNC80127157296670001
BCR TG. SECUIESC

www.investintargusecuiesc.ro
office@investintargusecuiesc.ro

Indicatorii de performanță sunt calculați pe semestrul I al anului 2026, acolo unde este cazul, prin comparație cu perioada precedentă, respectiv semestrul al doilea al anului 2025. Din cauza creanțelor semnificative acumulate și, implicit, a datoriilor noastre aflate la un nivel ridicat, majoritatea indicatorilor financiari relevanți, calculați pe baza acestor date, arată că obiectivele stabilite nu au fost îndeplinite.

7. Concluzii

Având în vedere situația financiară actuală a societății, obiectivul principal al administratorilor și al directorului general va fi stoparea creșterii gradului de îndatorare. Reducerea datoriei față de Primărie la un nivel acceptabil reprezintă o prioritate financiară pe termen scurt și mediu, iar pe termen lung, ținta este asigurarea stabilității și profitabilității societății.

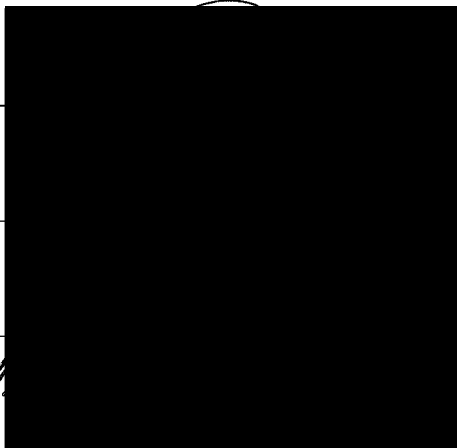
Factorii externi care pot influența performanța vor fi monitorizați atent, iar situațiile cu potențial de risc vor fi comunicate prompt de către administratorii și de către proprietar, pentru a se putea lua deciziile adecvate și a se limita impactul acestora asupra activității societății.

Directorul general își exercită mandatul cu prudență și diligență unui bun administrator. Activitatea desfășurată a fost în concordanță cu atribuțiile delegate de administratorii și cu prevederile legale în vigoare.

Balogh Boglárka-Etelka _____

Demeter Hajnal _____

Fejér Áron _____



esc - Jud. Co