

**SCALA  
DEVELOPMENT SA  
CLUJ-NAPOCA**

**RAPORT**

**ANUAL LA 31.12.2025  
AL CONSILIULUI DE  
ADMINISTRATIE**

---

## RAPORT ANUAL SCALA DEVELOPMENT SA - 2025

---

***Sediul Social: Str. Somesului, Nr.34–36, Parter, loc. Cluj- Napoca, jud. Cluj***

***Numărul de telefon/fax: 0264-532015; 0264-532176***

***Nr. de ordine în Registrul Comertului: J2015000949127***

***Cod de Identificare Fiscală: 34312520***

***Atribut fiscal: RO***

***Activitate principala: 6812 – Dezvoltare (promovare) imobiliară***

***Capital social subscris si varsat: 34.320.457,00 lei***

***Acțiunile Scala Development S.A. se tranzacționează la BVB Sistemul***

***Multilateral de Tranzactionare - AeRO***

***Data de la care se tranzactioneaza: 21.08.2015***

***Simbol : NCHI***

*Cuprins*

*1 Introducere*

*2 Analiza activității societății comerciale*

*3 Activele corporale ale societății comerciale*

*4 Piața valorilor mobiliare emise de societatea comercială*

*5 Conducerea societății comerciale*

*6 Situația financiar-contabilă*

*7 Semnături*

## **1. Introducere**

Scala Development S.A. Cluj-Napoca este o societate comercială specializată în dezvoltarea și promovarea imobiliară ce a fost înființată în 2015 ca urmare a divizării societății Napochim SA.

Scala Development S.A. activează pe piața de real estate începând cu anul 2016. Aproape de inima Clujului, societatea a dezvoltat un complex office și rezidențial de înaltă clasă cu finisaje și servicii premium oferind investitorilor domiciliu de dezvoltare noi oportunități pe piața clujeană. Proiectul imobiliar dezvoltat se distinge atât prin poziționarea foarte bună față de centrul orașului cât și prin arhitectura modernă. Astfel, Scala Development, prin Scala Center se aliniază tendințelor internaționale de a crea zone dinamice și confortabile care să răspundă celor mai sofisticate nevoi atât de business cât și rezidențiale.

## **2. Analiza activității societății comerciale**

### **2.1 a) Activitatea desfășurată sau care urmează a se desfășura de către societatea comercială.**

Obiectul principal de activitate al Scala Development S.A. este “Dezvoltare (promovare) imobiliară”, cod CAEN 6812.

**b) Data înființării societății comerciale.** Scala Development S.A. s-a înființat în 2015 sub denumirea de Napochim Imobiliare SA, ca urmare a divizării societății Napochim S.A. cu sediul în Cluj Napoca.

**Prin Hotararea AGEA din data de 29.04.2020 s-a schimbat denumirea societatii din Napochim Imobiliare SA in Scala Development SA.**

**c) Fuziuni sau reorganizări semnificative ale societății comerciale, a filialelor sale sau a societăților controlate, realizate în timpul exercițiului financiar.**

În cursul exercițiului financiar 2025 nu au existat fuziuni sau reorganizări semnificative a societății comerciale.

### **2.1.1. Elemente de evaluare generală:**

a) Unitatea a înregistrat la finele anului 2025 un profit net în suma de 5.116.757 lei în timp ce anul trecut profitul net înregistrat de societate era în valoare de 5.232.264 lei.

b) La 31.12.2025 cifra de afaceri era de 7.174.581 lei în scădere cu 11,56% față de anul trecut.

c) Societatea nu desfășoară activitate de export.

d) Cheltuielile totale înregistrate în cursul anului 2025 sunt în valoare de 8.260.967 lei, în creștere cu 6,47% față de anul trecut când acestea aveau valoarea de 7.758.649 lei.

e) În legătură cu cota de piață, societatea nu dispune de informații. Nu s-a realizat un astfel de studiu de către societate.

f) Lichiditate:

➤ Lichiditatea generală

Lichiditate generală 31.12.2025 = Active circ./Datorii pe termen scurt = 4,20

Lichiditate generală 31.12.2024 = Active circ./Datorii pe termen scurt = 3,74

Lichiditatea generala a crescut față de anul anterior pe fondul scaderii activelor circulante si a datoriilor pe termen scurt.

➤ Lichiditatea redusă

Lichiditate redusă 31.12.2025 = Active circ.-Stocuri/Datorii pe termen scurt = 4,19

60Lichiditate redusă 31.12.2024 = Active circ.-Stocuri/Datorii pe termen scurt = 3,60

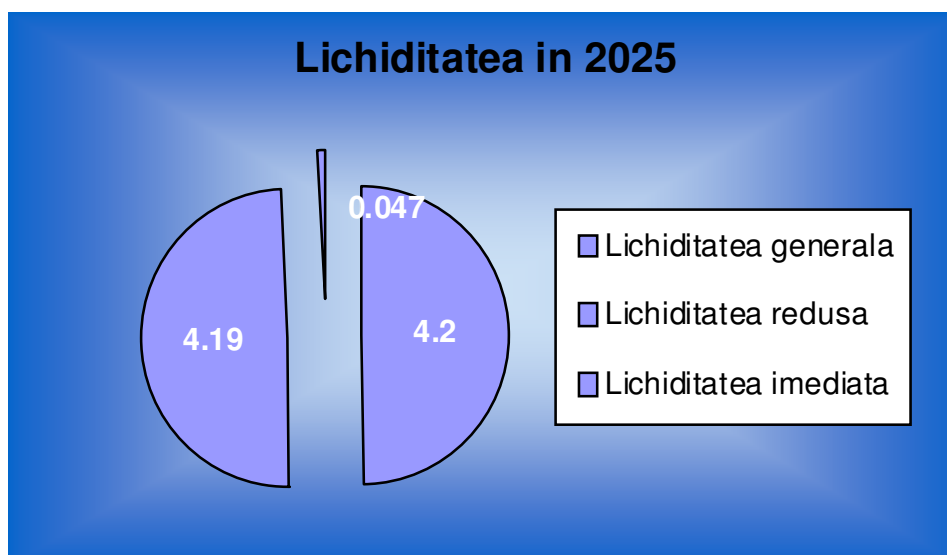
Lichiditatea redusa a crescut față de anul anterior pe fondul scaderii datoriilor pe termen scurt si a activelor circulante.

➤ Lichiditatea imediată:

Lichiditate imediată 31.12.2025 = Lichidități/Datorii pe termen scurt = 0,047

Lichiditate imediată 31.12.2024 = Lichidități/Datorii pe termen scurt = 0,003

Lichiditatea imediată a crescut față de anul anterior pe fondul cresterii lichiditatilor si a scaderii datoriilor.



### 2.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale

a) Ponderea fiecărei categorii de produse sau servicii în veniturile și în totalul cifrei de afaceri ale societății se prezintă după cum urmează:

Produse/servicii	2025	
	Cifra de afaceri	Total venituri
Venituri din chirii și servicii	100,00%	50,86%
Alte venituri din exploatare	3,31%	1,68%

### 2.1.3. Evaluarea activității de vânzare

a) Pe piața internă volumul vânzătorilor la finalul anului 2025 este de 7.174.581 lei, iar în anul 2024 era în suma de 8.112.209 lei.

Pe piața externă, societatea nu are vânzări.

b) În ceea ce privește ponderea pe piață a produselor sau serviciilor societății comerciale și a principalilor concurenți, unitatea nu dispune de astfel de informații. Pentru acesta ar fi nevoie de un studiu complex, pe care societatea nu îl poate realiza în momentul de față.

c) Societatea comercială nu depinde în mod semnificativ de un client.

### 2.1.4. Evaluarea aspectelor legate de angajații societății comerciale

La 31 decembrie 2025 avea un singur angajat, iar la finalul anului 2024 numărul mediu de salariați era tot de un angajat. Raporturile dintre manager și angajați sunt foarte bune. Nu există elemente conflictuale între manager și angajați.

**2.1.5. Activitatea de bază a emitentului nu afectează mediul înconjurător peste normele legale.** Nu există litigii și nici nu se preconizează litigii cu privire la încălcarea legislației privind protecția mediului înconjurător.

### **2.1.6. Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare**

Societatea nu desfășoară activitate de cercetare-dezvoltare.

Nu s-au alocat fonduri de cercetare-dezvoltare pentru anul 2026.

### **2.1.7. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului**

Departamentul financiar-contabil urmărește zilnic cash-flow-ul în scopul asigurării lichidităților necesare plăților curente. În vederea asigurării unui control intern cât mai eficient, Scala Development S.A. și-a identificat și își evaluează permanent riscurile semnificative, cu luarea în considerare a factorilor interni și externi.

Obiectivele Scala Development S.A. privind managementul riscului au în vedere asigurarea atingerii rezultatelor previzionate, ținând cont de situația economică la nivel național.

### **2.1.8. Elemente de perspectivă privind activitatea societății comerciale**

Având în vedere faptul că activitatea de bază, deși se desfășoară la nivel de piață internă, totuși, situația economică la nivel mondial, poate influența în mod negativ lichiditatea societății comerciale, prin menținerea la un nivel scăzut a cuantumului veniturilor din activitatea de bază a acesteia.

## **3. Activele corporale ale societății comerciale**

Activele corporale ale societății la finalul anului 2025 sunt constituite în principal din clădiri și terenuri.

**4. Piața valorilor mobiliare emise de societatea comercială**

**4.1.** Valorile mobiliare emise de societatea comercială se tranzacționează la Bursa de Valori București, segmentul SMT, categoria AeRO Standard.

Capitalul social subscris și vărsat la 31.12.2025 este de 34.320.457,00 lei, aferent a 343.204.570 acțiuni nominative a 0,1 lei valoare nominală/acțiune.

Acțiunile Scala Development S.A. se tranzacționează la BVB cu simbolul NCHI.

La data de 31.12.2025 structura acționariatului este:

<b>Actionari</b>	<b>Numar acțiuni</b>	<b>%</b>
AX PERPETUUM IMPEX SRL	319.991.890	93,2364%
Pers.Fizice	23.074.166	6,7232%
Pers.Juridice	138.514	0,0404%
<b>TOTAL</b>	<b>343.204.570</b>	<b>100,00</b>

**4.2.** Dividende convenite/platite/acumulate in ultimii 2 ani:

Societatea nu a distribuit dividende de la infiintare pana in prezent.

**4.3.** Societatea nu a desfasurat nicio activitate de achizitionare a propriilor actiuni.

**4.4.** Societatea comercială nu are filiale.

**4.5.** Societatea comercială nu a emis obligațiuni sau alte titluri de creanță.

**5. Conducerea societății comerciale**

**5.1.** a) Conducerea administrativă a societății comerciale este asigurată de Consiliul de Administratie ales de Adunarea Generală a Acționarilor pe o perioadă de doi ani de la data constituirii societății a carui componenta este prezentata in tabelul de mai jos:

<b>Nume, prenume</b>	<b>Calitatea</b>	<b>Funcție detinuta in societate</b>
Pitic Mihai Dan	Presedinte CA	Director General
Buga Dalia	Membru CA	-
Pitic Lucian	Membru CA	-

b) Nu există nici un fel de acord, înțelegere sau legătură de familie între membrii Consiliului de Administrație și o altă persoană datorită căreia aceștia au fost numiți ca membrii în Consiliul de Administrație.

c) Persoane afiliate societății comerciale la data de 31.12.2025:

- Ax Perpetuum Impex SRL
- Scala Doi SRL
- Scala Trei SRL
- Scala Patru SRL
- Scala Cinci SRL
- Scala Sase SRL
- Scala Sapte SRL
- Scala Opt SRL
- Scala Noua SRL
- Scala Zece SRL
- Scala Project Management SRL

d) Membrii Consiliului de Administrație nu au fost implicați în ultimii 6 ani în litigii sau în proceduri administrative.

**5.2. a) Conducerea executivă a societății este asigurată de:**

- Director general – Pitic Mihai Dan
- Situațiile financiar-contabile și operațiunile societății sunt auditate de societatea G2 EXPERT S.R.L..

b) Nu există nici un fel de acord sau înțelegere în urma căreia membrii conducerii executive să fi fost numiți în această funcție.

## RAPORT ANUAL SCALA DEVELOPMENT SA - 2025

5.4. Membrii conducerii executive nu au fost implicati in ultimii 6 ani în litigii sau în proceduri administrative.

### 6. Situația financiar-contabilă

#### BILANȚUL CONTABIL:

Denumirea indicatorilor		2024	2025
1	<b>A ACTIVE IMOBILIZATE</b>	<b>32.908.545</b>	<b>112.680.736</b>
2	<b>B ACTIVE CIRCULANTE</b>	<b>93.613.019</b>	<b>30.298.532</b>
3	<b>I. STOCURI</b>	<b>3.570.659</b>	<b>11.657</b>
4	<b>II. CREANTE</b>	<b>89.970.842</b>	<b>29.948.835</b>
5	<b>III.INVESTITII PE TERMEN SCURT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
6	<b>IV. CASA SI CONTURI LA BANCI</b>	<b>71.518</b>	<b>338.040</b>
7	<b>C CHELTUIELI IN AVANS</b>	<b>16.117</b>	<b>51.211</b>
8	<b>D DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN</b>	<b>25.024.626</b>	<b>7.220.586</b>
9	<b>E ACTIVE CIRCULANTE NETE, RESPECTIV DATORII CURENTE NETE</b>	<b>68.153.982</b>	<b>22.576.532</b>
10	<b>F TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE</b>	<b>68.153.982</b>	<b>135.257.268</b>
11	<b>G DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN</b>	<b>34.136.332</b>	<b>37.473.973</b>
12	<b>H PROVIZIOANE PENTRU RISCURI SI CHELTUIELI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
13	<b>I VENITURI IN AVANS</b>	<b>450.528</b>	<b>552.625</b>
14	<b>J CAPITAL SI REZERVE:</b>		
15	<b>I. CAPITAL SUBSCRIS VARSAT</b>	<b>8.580.114</b>	<b>34.320.457</b>
16	<b>II. PRIME DE CAPITAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## RAPORT ANUAL SCALA DEVELOPMENT SA - 2025

17	<b>III.REZERVE DIN REEVALUARE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
18	IV.REZERVE	1.716.023	2.008.311
19	<b>V.REZULTATUL REPORTAT</b>	<b>51.397.794</b>	<b>56.630.058</b>
20	VI.REZULTATUL EXERCITIULUI	5.232.264	5.116.757
21	<b>Repartizarea profitului</b>	<b>0</b>	<b>292.288</b>
22	CAPITALURI PROPRII - TOTAL	66.926.195	97.783.295
23	<b>Patrimoniul public</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
24	CAPITALURI - TOTAL	66.926.195	97.783.295
	<b>ACTIV=PASIV</b>	<b>126.537.681</b>	<b>143.030.479</b>
	NR. ACTIUNI	85.801.140	343.204.570

### II. CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE:

Denumirea indicatorilor		2024	2025
1	<b>CIFRA DE AFACERI NETA</b>	<b>8.112.209</b>	<b>7.174.581</b>
2	VENITURI DIN EXPLOATARE	8.762.795	7.473.159
3	<b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE:</b>	<b>3.923.811</b>	<b>4.496.417</b>
4	REZULTATUL DIN EXPLOATARE	4.838.984	2.976.742
5	<b>VENITURI FINANCIARE</b>	<b>5.043.811</b>	<b>6.633.573</b>
6	CHELTUIELI FINANCIARE	3.834.838	3.764.550
7	<b>REZULTATUL FINANCIAR</b>	<b>1.208.973</b>	<b>2.869.023</b>
8	VENITURI TOTALE	13.806.606	14.106.732
9	<b>CHELTUIELI TOTALE</b>	<b>7.758.649</b>	<b>8.260.967</b>
10	REZULTATUL BRUT	6.047.957	5.845.765

## RAPORT ANUAL SCALA DEVELOPMENT SA - 2025

11	<b>IMPOZITUL PE PROFIT</b>	<b>815.693</b>	<b>729.008</b>
12	<b>REZULTATUL NET AL EXERCITIULUI</b>	<b>5.232.264</b>	<b>5.116.757</b>

### III. INDICATORI ECONOMICI

#### 1. Solvabilitatea patrimonială

Solvabilitatea patrimonială 2025 = Capitaluri proprii/Total activ x 100 = 68,37%

Solvabilitatea patrimonială 2024 = Capitaluri proprii/Total activ x 100 = 52,89%

Solvabilitatea patrimonială reprezintă capacitatea societății de a-și plăti datoriile ajunse la scadență. Valoarea acestui indicator este considerată bună când rezultatul obținut depășește 30%, indicând ponderea surselor proprii în totalul pasivului.

#### Gradul de îndatorare

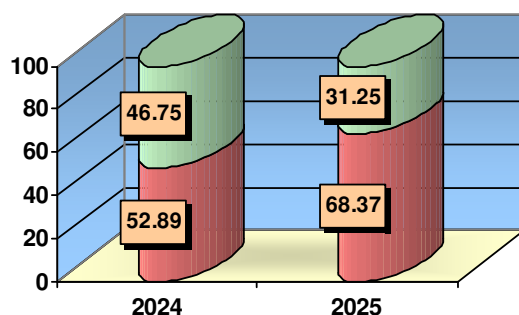
Gradul de îndatorare 2025 = Datorii totale/Total activ x 100 = 31,25%

Gradul de îndatorare 2024 = Datorii totale/Total activ x 100 = 46,75%

Acest indicator evidențiază limita până la care societatea își finanțează activitatea din alte surse decât cele proprii (credite, datorii la stat și furnizori). În condiții normale de activitate gradul de îndatorare trebuie să se situeze în jur de 50%. O limită sub 30% indică o rezervă în apelarea la credite și împrumuturi iar peste 80% o dependență de credite, situație alarmantă.

#### Valoarea contabilă a acțiunii

■ Solvabilitatea patrimoniala ■ Gradul de indatorare



## RAPORT ANUAL SCALA DEVELOPMENT SA - 2025

Valoarea contabilă/acțiune 2025 = Activ net/ Număr acțiuni = 0.286 lei/acțiune

Valoarea contabilă/acțiune 2024 = Activ net/ Număr acțiuni = 0.785 lei/acțiune

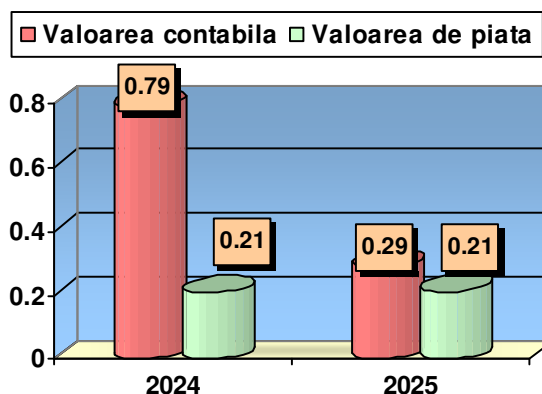
Valoarea contabilă a acțiunii în anul 2025 a scăzut față de valoarea contabilă din 2024 datorită majorării numărului de acțiuni a societății.

### 2. Valoarea de piață a acțiunii

Valoarea de piață a unei acțiuni la sfârșitul anului 2025 a fost de 0,2120 lei/acțiune.

Valoarea de piață a unei acțiuni la sfârșitul anului 2024 a fost de 0,2080 lei/acțiune.

Valoarea de piață a acțiunii a crescut în 2025 față de valoarea din 2024.



## IV. BILANȚUL CONTABIL LA 31.12.2025 – ANEXA

a) În cadrul elementelor de activ, cele care depășesc 10% din totalul de active sunt:

➤ **Imobilizări financiare** care în anul 2025 sunt în valoare de 78.675.499 lei, reprezentând 55,01% din total active, în timp ce în anul 2024 valoarea acestora era de 1.224.000 lei.

➤ **Imobilizări corporale** care în anul 2025 sunt în valoare de 33.947.954 lei, reprezentând 23,73% din total active, în timp ce în anul 2024 erau în valoare de 31.552.272 lei, reprezentând 24,94% din total active.

## RAPORT ANUAL SCALA DEVELOPMENT SA - 2025

---

➤ **creantele** care în anul 2025 sunt în valoare de 29.948.835 lei, reprezentând 20,94% din total active, în timp ce în anul 2024 valoarea acestora era de 89.970.842 lei, reprezentând 71,10% din total.

➤ Societatea nu a avut în ultimii 2 ani **profituri reinvestite**.

➤ **Total active** curente în anul 2025 se ridică la 30.298.532 lei, în timp ce anul trecut se cifrau la 93.613.019 lei.

➤ **Total pasive** curente în anul 2025 se ridică la 7.220.586 lei, în timp ce anul trecut se situau la suma de 25.024.626 lei.

b) Analizând contul de profit și pierdere se constată următoarele:

➤ Cifra de afaceri 2025 = 7.174.581

➤ Cifra de afaceri 2024 = 8.112.209

➤ Total venituri in anul 2025 = 14.106.732

➤ Total venituri in anul 2024 = 13.806.606

**Elemente de costuri și cheltuieli** înregistrate de societate cu o pondere de cel puțin 20% din cifra de afaceri netă au avut următoarea evoluție:

✓ **Alte cheltuieli de exploatare** in suma de 2.709.397 lei, reprezinta 37,76% din cifra de afaceri si sunt in crestere fata de 2024 cand valoarea inregistrata era în suma de 2.202.676 lei;

În cursul anului 2025 societatea comercială nu a înregistrat **provizioane pentru riscuri și cheltuieli**.

**Casa și conturile bancare** în cadrul activității de bază sunt in suma de 338.040 lei, in crestere semnificativa fata de anul trecut cand se inregistrata suma de 71.518 lei.

## RAPORT ANUAL SCALA DEVELOPMENT SA - 2025

---

În cadrul **activității de exploatare** s-au înregistrat venituri în valoare de 7.473.159 lei și cheltuieli în sumă de 4.496.417 lei.

Din activitatea de exploatare s-a realizat un profit în sumă de 2.976.742 lei, în timp ce anul trecut profitul era în suma de 4.838.984 lei.

Ponderea cea mai mare în cadrul veniturilor din exploatare o detine producția vândută în valoare de 7.174.581 lei, reprezentând 96,00% din total. La cheltuieli, ponderea cea mai importantă este reprezentată de alte cheltuieli de exploatare în valoare de 2.709.397 lei, reprezentând 60,26% din total cheltuieli exploatare.

**Activitatea financiară** a avut următoarea evoluție:

- societatea înregistrează venituri financiare pentru anul 2025 în suma de 6.633.573 lei, în timp ce anul trecut valoarea acestora era de 5.043.811 lei;

- societatea înregistrează cheltuieli financiare pentru anul 2025 în suma de 3.764.550 lei, în timp ce anul trecut se înregistrau astfel de cheltuieli în valoare de 3.834.838 lei. Cheltuielile financiare sunt alcătuite din dobânzi în suma de 2.773.724 lei și din alte cheltuieli financiare în suma de 990.826 lei.

Rezultatul activității financiare este un profit de 2.869.023 lei în timp ce anul trecut profitul înregistrat era de 1.208.973 lei.

Veniturile totale în 2025 sunt în sumă de 14.106.732 lei, în creștere față de anul 2024 când se înregistra suma de 13.806.606 lei.

Cheltuielile totale în sumă de 8.260.967 lei în creștere față de anul 2024 când acestea erau în valoare de 7.758.649 lei.

Societatea comercială a înregistrat un profit în valoare de 5.116.757 lei, în timp ce anul trecut s-a înregistrat un profit de 5.232.264 lei.

**Datoriile totale** sunt în valoare de 44.694.559 lei in timp ce anul trecut erau in valoare de 59.160.958 lei. **Creanțe** inregistrate in anul 2025 sunt in valoare de 29.948.835 lei, iar in anul 2024 erau în valoare de 89.970.842 lei.

### **Tranzactii cu parti afiliate:**

Scala Doi SRL- entitate cu personal de conducere comun, detine parti sociale in aceasta societate. Creantele evidențiate în sold „decontări între entitățile afiliate” reprezintă: 51.698.304,49 lei sume acordate catre Scala Doi Srl, dobânzile in sold la împrumutul acordat sunt în valoare de 6.899.792,03 lei.

Scala Trei SRL- entitate cu personal de conducere comun, detine parti sociale in aceasta societate. Creantele evidențiate în sold „decontări între entitățile afiliate” reprezintă: 1.771.183,20 lei sume acordate catre Scala Trei Srl, dobânzile in sold la împrumutul acordat sunt în valoare de 403.966,33 lei.

Scala Patru SRL- entitate cu personal de conducere comun, detine parti sociale in aceasta societate. Creantele evidențiate în sold „decontări între entitățile afiliate” reprezintă: 3.161.070,00 lei sume acordate catre SC Scala Patru SRL, dobânzile in sold la împrumutul acordat sunt în valoare de 723.464,28 lei.

Scala Cinci SRL- entitate cu personal de conducere comun, detine parti sociale in aceasta societate. Creantele evidențiate în sold „decontări între entitățile afiliate” reprezintă: 13.968.975,30 lei sume acordate catre SC Scala Cinci Srl, dobânzile in sold la împrumutul acordat sunt în valoare de 2.453.211,82 lei.

Scala Sase SRL- entitate cu personal de conducere comun, detine parti sociale in aceasta societate. Creantele evidențiate în sold „decontări între entitățile afiliate” reprezintă: 23.824.130,52 lei sume acordate catre SC Scala Sase Srl, dobânzile in sold la împrumutul acordat sunt în valoare de 1.189.694,25 lei.

## RAPORT ANUAL SCALA DEVELOPMENT SA - 2025

---

Scala Sapte SRL- entitate cu personal de conducere comun, detine parti sociale in aceasta societate. Creantele evidențiate în sold „decontări între entitățile afiliate” reprezintă: 231.500,00 lei sume acordate catre SC Scala Sapte Srl, dobânzile in sold la împrumutul acordat sunt în valoare de 4.566,19 lei.

Scala Opt SRL- entitate cu personal de conducere comun, detine parti sociale in aceasta societate. Creantele evidențiate în sold „decontări între entitățile afiliate” reprezintă: 7.000 lei sume acordate catre SC Scala Opt Srl.

Scala Noua SRL- entitate cu personal de conducere comun, detine parti sociale in aceasta societate. Creantele evidențiate în sold „decontări între entitățile afiliate” reprezintă: 7.000 lei sume acordate catre SC Scala Noua Srl.

Scala Zece SRL- entitate cu personal de conducere comun, detine parti sociale in aceasta societate. Creantele evidențiate în sold „decontări între entitățile afiliate” reprezintă: 10.000 lei sume acordate catre SC Scala Zece Srl.

AX Perpetuum SRL- entitate cu personal de conducere comun, detine actiuni in aceasta societate. Datoriile evidențiate în sold „decontări între entitățile afiliate” reprezintă: 0 lei sume acordate catre SC Scala Development Srl, dobânzile datorate la împrumutul primit sunt în valoare de 2.740.044,20 lei.

Scala Project Management SRL- entitate cu personal de conducere comun, nu sunt inregistrate imprumuturi sau dobanzi in relatia cu entitatea afiliata.

### **Alte informatii:**

Pe parcursul anului 2025 societatea a derulat cu succes o operațiune de majorare de capital realizată parțial prin conversia unor împrumuturi in capital social și parțial prin aport efectiv de numerar, capitalul social ajungand la valoarea de 34.320.457,00 lei.

În vederea informării corespunzătoare a acționarilor și a potențialilor investitori conform Regulamentului ASF nr.5/2018 cu modificările ulterioare raportul anual este disponibil și pe Internet la următoarea adresă: <https://scaladevelopment.ro>, secțiunea Adunări generale.

***Semnătura:***

Președinte Consiliu de Administrație,  
Pitic Mihai Dan

Bifati numai  
dacă  
este cazul :

- Mari Contribuabili care depun bilanțul la Bucuresti
- Sucursala
- GIE - grupuri de interes economic
- Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris

 An  Semestru
Anul **2025**

Suma de control 34.320.457

Entitatea SCALA DEVELOPMENT SA

Adresa

Județ Cluj Sector Localitate CLUJ-NAPOCA

Strada Nr. Bloc Scara Ap. Telefon

SOMESULUI 34-36

Număr din registrul comerțului J12/949/2015

Cod unic de inregistrare 3 4 3 1 2 5 2 0

Forma de proprietate 34--Societati pe actiuni

Cod LEI (Legal Entity Identifier , conform ISO 17442)

 CAEN 2024  CAEN 2025

Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN)

6812--Dezvoltare (promovare) imobiliara

Activitatea preponderenta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)

4110

**Situatii financiare anuale**

(entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic)

- Entități mijlocii, mari si entități de interes public
- Entități mici
- Microentități

Entități de interes public

?

**Raportări anuale**

1. entitățile care au optat pentru un **exercițiu financiar diferit de anul calendaristic**, cf.art. 27 din *Legea contabilității nr. 82/1991*
2. persoanele juridice aflate în **lichidare**, potrivit legii
3. subunitățile deschise în România de **societăți rezidente** în state aparținând Spațiului Economic European
4. sediile permanente ale persoanelor juridice cu sediul în Spațiul Economic European
5. persoanelor juridice străine cu sediul în Spațiul Economic European, care au locul de exercitare a conducerii efective în România

Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2025 de către entitățile prevazute la pct.9 alin.(3) din Reglementările contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, al caror exercitiu financiar corespunde cu anul calendaristic

**F10 - BILANT PRESCURTAT****F20 - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE****F30 - DATE INFORMATIVE****F40 - SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE****Indicatori :**

Capitaluri - total	97.783.295
Capital subscris	34.320.457
Profit/ pierdere	5.116.757

**REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),**

Numele si prenumele

PITIC MIHAI DAN

Semnătura

SEMNATURA DEVINE VIZIBILA  
DUPA O VALIDARE CORECTA**INTOCMIT,**

Numele si prenumele

FIN CONTA SI TAXE SRL

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Nr.de inregistrare in organismul profesional

11689

CIF/CUI membru CECCAR 2 4 8 8 1 7 7 3

Entitatea are obligația legală de auditare a situațiilor financiare anuale?

 DA NU

Entitatea a optat voluntar pentru auditarea situațiilor financiare anuale (L162/ 2017) ?

 DA NU

Entitatea are organizată activitate de audit intern, potrivit legii?

 DA NU

Entitatea are obligația legală de verificare a situațiilor financiare anuale de către cenzori ?

 DA NU

Semnătura

**AUDITOR**

Nume si prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit

G 2 EXPERT SRL

Nr.de inregistrare in Registrul ASPAAS

CIF/ CUI

1152/2013

2 4 7 2 5 0 8 1

SEMNATURA DEVINE VIZIBILA  
DUPA O VALIDARE CORECTASituațiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii 

Formular VALIDAT

## BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2025

- lei -

Denumirea elementului  (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)	Nr.rd. OMF nr. 2036/ 2025	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2025	31.12.2025
A		B	1	2
<b>A. ACTIVE IMOBILIZATE</b>				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094 +208-280-290 - 4904)	01	01	132.273	57.283
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224 +227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	02	02	31.552.272	33.947.954
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*)	03	03	1.224.000	78.675.499
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	32.908.545	112.680.736
<b>B. ACTIVE CIRCULANTE</b>				
<b>I. STOCURI</b> (ct.301+302+303+321+322+/-308+323+326+327+328+331+332 +341+345+346+347+/-348+351+354+356+357+358+361+/-368+371+/-378 +381+/-388+4091- 391- 392-393-394-395-396-397-398 - din ct.4428 - 4901)	05	05	3.570.659	11.657
<b>II.CREANȚE</b>				
1. (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+4282+431**+436**+437**+4382 +441**+4424+din ct.4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453** +456**+4582+461+4662+473** - 491 - 495 - 496 - 4902 +5187)	06	06a (301)	89.970.842	29.948.835
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)		
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	89.970.842	29.948.835
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ din ct.508*+5113+5114-591-595-596-598)	09	07		
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (din ct.508* +ct. 5112+512+531+532+541+542)	10	08	71.518	338.040
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	93.613.019	30.298.532
<b>C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)</b>	12	10	16.117	51.211
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	13	11	16.117	51.211
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 471*)	14	12		
<b>D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN</b> (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+457 +4581+462+4661+467+473***+509+5186+519)	15	13	25.024.626	7.220.586
<b>E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)</b>	16	14	68.153.982	22.576.532
<b>F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)</b>	17	15	101.062.527	135.257.268
<b>G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN</b> (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+4581 +462+4661+467+473***+509+5186+519)	18	16	34.136.332	37.473.973
<b>H. PROVIZIOANE (ct. 151)</b>	19	17		
<b>I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)</b>	20	18	450.528	552.625
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)	21	19		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	22	20		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	23	21		
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)	24	22	450.528	552.625

Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	25	23	450.528	552.625
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)	26	24		
<b>3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27)</b>	27	25		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	28	26		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	29	27		
Fondul comercial negativ (ct.2075)	30	28		
<b>J. CAPITAL ȘI REZERVE</b>				
<b>I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)</b>	31	29	8.580.114	34.320.457
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	8.580.114	34.320.457
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	33	31		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	34	32		
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	35	33		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	36	34		
<b>II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)</b>	37	35		
<b>III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)</b>	38	36		
<b>IV. REZERVE (ct.106)</b>	39	37	1.716.023	2.008.311
Acțiuni proprii (ct. 109)	40	38		
Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	41	39		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	42	40		
<b>V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)</b>	43	41	51.397.794	56.630.058
<b>SOLD C (ct. 117)</b>	44	42		0
<b>SOLD D (ct. 117)</b>				
<b>VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR</b>				
<b>SOLD C (ct. 121)</b>	45	43	5.232.264	5.116.757
<b>SOLD D (ct. 121)</b>	46	44		0
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45		292.288
<b>CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)</b>	48	46	66.926.195	97.783.295
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 1)	50	48		
<b>CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)</b>	51	49	66.926.195	97.783.295

\*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

\*\*) Solduri debitoare ale conturilor respective.

\*\*\*) Solduri creditoare ale conturilor respective.

1) Se va completa de către entitățile cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare.

REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),

INTOCMIT,

Numele si prenumele

PITIC MIHAI DAN

Numele si prenumele

FIN CONTA SI TAXE SRL

Semnătura \_\_\_\_\_

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Formular  
VALIDAT

Semnătura \_\_\_\_\_

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

11689

# CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 31.12.2025

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
			2024	2025
A		B	1	2
<small>(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)</small>				
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+06)	01	01	8.112.209	7.174.581
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)	8.112.209	7.174.581
<del>— din care, cifra de afaceri netă realizată din operațiuni desfășurate pe teritoriul național</del>		<del>01b (318)</del>		
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	03	02	8.084.907	7.174.581
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	04	03	27.302	0
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	05	04		
<del>— Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.766*)</del>		<del>05</del>		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	06	06		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)				
Sold C	07	07		
Sold D	08	08		
3. Venituri din producția de imobilizari necorporale și corporale (ct.721+ 722)	09	09		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	10	10		
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	11	11		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	12	12	62.737	60.917
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	13	13	587.849	237.661
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	14	14		
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	15	15		
<b>VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>8.762.795</b>	<b>7.473.159</b>
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	17	17	40.608	43.241
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18	18	78.654	13.116
b) Cheltuieli privind utilitățile (ct.605), din care:	19	19	143.511	123.758
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	20	19a (302)	95.625	111.936
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	21	19b (303)	12.178	11.821
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	22	20	31.375	
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	23	21		
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	24	22	147.556	350.546
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	25	23	144.539	342.510

b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	26	24	3.017	8.036
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 25a + 26 - 27)	27	25	1.279.431	1.232.219
a.1) Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor (ct. 6811)	28	25a (306)	1.279.431	1.232.219
a.2) Alte cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818)	29	26		
a.3) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	30	27		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	31	28		24.140
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	32	29		51.436
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	33	30		27.296
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32+33+33d+33f+33h+33j+34+35+36+37)	34	31	2.202.676	2.709.397
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+613+614+615+621*+622+623+624+625+626+627+628)	35	32	1.650.423	1.994.560
11.2. Cheltuieli cu redevențele, locațiile de gestiune și chiriile (ct. 612), din care:	36	33		
- cheltuieli cu redevențe (ct. 6121)	37	33a (307)		
- cheltuieli cu locațiile de gestiune (ct. 6122)	38	33b (308)		
- cheltuieli cu chiriile (ct. 6123)	39	33c (309)		
11.3. Cheltuieli aferente drepturilor de proprietate intelectuală (ct. 616), din care:	40	33d (310)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	41	33e (311)		
11.4. Cheltuieli de management (ct. 617), din care:	42	33f (312)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	43	33g (313)		
11.5. Cheltuieli de consultanță (ct. 618), din care:	44	33h (314)	233.594	84.383
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	45	33i (315)	119.378	
11.6. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale (ct. 635 + 6586*)	46	33j (316)	239.228	567.047
11.7. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	47	34		
11.8. Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	48	35		
11.9. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	49	36		
11.10. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	50	37	79.431	63.407
— Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666*)		38		
12. Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	51	39		
- Cheltuieli (ct.6812)	52	40		
- Venituri (ct.7812)	53	41		
<b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17+18+19+20 - 21+22+25+28+31+ 39)</b>	54	42	3.923.811	4.496.417
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 16 - 42)	55	43	4.838.984	2.976.742
- Pierdere (rd. 42 - 16)	56	44	0	0
13. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	57	45		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	58	46		

14. Venituri din dobânzi (ct. 766)	59	47	4.849.431	4.079.804
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	60	48	4.849.367	4.079.770
15. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	61	49		
16. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	62	50	194.380	2.553.769
- din care, venituri din alte imobilizări financiare ( ct. 7615)	63	51		
<b>VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)</b>	64	52	5.043.811	6.633.573
17. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	65	53		
- Cheltuieli (ct.686)	66	54		
- Venituri (ct.786)	67	55		
18. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	68	56	3.630.127	2.773.724
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	69	57	1.440.794	1.158.579
19. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	70	58	204.711	990.826
<b>CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)</b>	71	59	3.834.838	3.764.550
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):</b>				
- Profit (rd. 52 - 59)	72	60	1.208.973	2.869.023
- Pierdere (rd. 59 - 52)	73	61	0	0
<b>VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)</b>	74	62	13.806.606	14.106.732
<b>CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)</b>	75	63	7.758.649	8.260.967
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):</b>				
- Profit (rd. 62 - 63)	76	64	6.047.957	5.845.765
- Pierdere (rd. 63 - 62)	77	65	0	0
20. Impozitul pe profit (ct.691)	78	66	815.693	729.008
21. Cheltuieli cu impozitul pe profit, respectiv impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri, rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit(ct.694)	79	66a (304)		
22. Venituri din impozitul pe profit, respectiv impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri, rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit(ct. 794)	80	66b (305)		
— Impozitul specific unor activități (ct. 695)		67		
23. Cheltuieli cu impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri (ct. 697)	81	67a (317)		
24. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	82	68		
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:</b>				
- Profit (rd. 64 + 66b) - (65 + 66 + 66a + 67 + 67a + 68 )	83	69	5.232.264	5.116.757
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 66a + 67 + 67a + 68) - (64 + 66b)	84	70	0	0

\*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 35 (cf.OMF nr.2036/ 2025)- se cuprind și drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislației muncii, care se preiau din rulajul debitor al contului 621 „Cheltuieli cu colaboratorii”, analitic „Colaboratori persoane fizice”.

La rândul 46 (cf.OMF nr.2036/ 2025)- în contul 6586 „Cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale” se evidențiază cheltuielile reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale, altele decât cele prevăzute de Codul fiscal.

REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE  
ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),

INTOCMIT,

Numele si prenumele

PITIC MIHAI DAN

Semnătura \_\_\_\_\_

Numele si prenumele

FIN CONTA SI TAXE SRL

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura \_\_\_\_\_

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

11689

Formular  
VALIDAT

**DATE INFORMATIVE** la data de 31.12.2025

F30 - pag. 1

Cod 30 (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)

- lei -

<b>I. Date privind rezultatul inregistrat</b>	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	<b>Nr.unitati</b>		<b>Sume</b>	
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>		<b>2</b>	
Unitați care au inregistrat profit	01	01	1		5.116.757	
Unitați care au inregistrat pierdere	02	02				
Unitați care nu au inregistrat nici profit, nici pierdere	03	03				
<b>II Date privind platile restante</b>	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	<b>Total, din care:</b>		<b>Pentru activitatea curenta</b>	<b>Pentru activitatea de investitii</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1=2+3</b>		<b>2</b>	<b>3</b>
Plati restante – total (rd.05 + 09 + 15 la 17 + 18)	04	04				
Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08)	05	05				
- peste 30 de zile	06	06				
- peste 90 de zile	07	07				
- peste 1 an	08	08				
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total(rd.10 la 14)	09	09				
- contributi pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariati si alte persoane asimilate	10	10				
- contributi pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate	11	11				
- contribuția pentru pensia suplimentară	12	12				
- contributi pentru bugetul asigurarilor pentru somaj	13	13				
- alte datorii sociale	14	14				
Obligatii restante fata de bugetele fondurilor speciale si alte fonduri	15	15				
Obligatii restante fata de alti creditorii	16	16				
Impozite, taxe si contributi neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:	17	17				
- contributia asiguratorie pentru munca	18	17a (301)				
Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale	19	18				
<b>III. Numar mediu de salariati</b>	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	<b>31.12.2024</b>		<b>31.12.2025</b>	
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>		<b>2</b>	
Numar mediu de salariati	20	19	1		1	
Numarul efectiv de salariati existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20	0		1	
<b>IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante</b>			Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	<b>Sume (lei)</b>	
<b>A</b>				<b>B</b>	<b>1</b>	
<b>Redevențe</b> plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, primite în concesiune, din care:			22	21		
- redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat			23	22		
<b>Redevență</b> minieră plătită la bugetul de stat			24	23		

<b>Redevență</b> petrolieră plătită la bugetul de stat	25	24		
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri 1)	26	25		
Venituri brute din <b>servicii</b> plătite către <b>persoane nerezidente, din care:</b>	27	26		
- impozitul datorat la bugetul de stat	28	27		
Venituri brute din <b>servicii</b> plătite către <b>persoane nerezidente</b> din statele membre ale Uniunii Europene, <b>din care:</b>	29	28		
- impozitul datorat la bugetul de stat	30	29		
<b>Subvenții</b> încasate în cursul perioadei de raportare, <b>din care:</b>	31	30		60.917
- subvenții încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor	32	31		
- subvenții aferente veniturilor, <b>din care:</b>	33	32		60.917
- subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă *)	34	33		
- subvenții pentru energie din surse regenerabile	35	33a (316)		
- subvenții pentru combustibili fosili	36	33b (317)		
<b>Creanțe restante</b> , care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, <b>din care:</b>	37	34		
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	38	35		
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	39	36		
<b>V. Tichete acordate salariaților</b>	Nr.rd. OMF nr.2036/ / 2025	Nr. rd.	<b>Sume (lei)</b>	
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	40	37		
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații	41	37a (302)		
<b>VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)</b>	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2025</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :	42	38		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	43	38a (318)		
- după surse de finanțare (rd. 40+41)	44	39	0	0
- din fonduri publice	45	40		
- din fonduri private	46	41		
- după natura cheltuielilor (rd. 43+44)	47	42	0	0
- cheltuieli curente	48	43		
- cheltuieli de capital	49	44		
<b>VII. Cheltuieli de inovare ***)</b>	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2025</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Cheltuieli de inovare	50	45		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	51	45a (319)		
<b>VIII. Alte informații</b>	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2025</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094), <b>din care:</b>	52	46		

- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	53	46a (303)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	54	46b (304)		
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093), <b>din care:</b>	55	47		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	56	47a (305)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	57	47b (306)		
Imobilizări financiare, în sume brute <b>(rd. 49+54)</b>	58	48	1.224.000	1.224.000
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute <b>(rd. 50 + 51 + 52 + 53)</b>	59	49	1.224.000	1.224.000
- acțiuni necotate emise de rezidenți	60	50		
- părți sociale emise de rezidenți	61	51	1.224.000	1.224.000
- acțiuni și parti sociale emise de nerezidenți, <b>din care:</b>	62	52		
- detineri de cel puțin 10%	63	52a (307)		
- obligațiuni emise de nerezidenți	64	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute <b>(rd. 55+56)</b>	65	54		
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	66	55		
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	67	56		
Creanțe comerciale, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 4091 + 4092 + 411 + 413 + 418), <b>din care:</b>	68	57	892.750	1.008.008
- creanțe comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	69	58		
- creanțe comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	70	58a (308)		
Creanțe neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	71	59		
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	72	60		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (din ct. 431+436+437+4382+ 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482) , <b>(rd.62 la 66)</b>	73	61	7.151	79.897
- creanțe în legătura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4382)	74	62		9.773
- creanțe fiscale în legătura cu bugetul de stat (ct.436+441+4424+4428+444+446)	75	63	7.151	70.124
- subvenții de încasat(ct.445)	76	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	77	65		
- alte creanțe în legătura cu bugetul de stat(ct.4482)	78	66		
Creanțele entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), <b>din care:</b>	79	67	87.313.434	106.349.858

- creanțe cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451), <b>din care:</b>	80	68	62.737	
- creanțe comerciale cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451)	81	69		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat neîncasate la termenul stabilit (din ct. 431+ din ct. 436 + din ct. 437 + din ct. 4382 + din ct. 441 + din ct. 4424 + din ct. 4428 + din ct. 444 + din ct. 445 + din ct. 446 + din ct. 447 + din ct. 4482)	82	70		
Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), <b>din care:</b>	83	71	1.790.061	60.743
- decontari privind interesele de participare ,decontari cu actionarii/ asociatii privind capitalul ,decontari din operatiuni in participatie (ct.453+456+4582)	84	72		
- alte creante in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat creantele in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) (din ct. 461 + din ct. 471 + din ct.473+4662)	85	73		
- sumele preluate din contul 542 'Avansuri de trezorerie' reprezentând avansurile de trezorerie, acordate potrivit legii și nedecontate până la data de raportare (din ct. 461)	86	74		
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , <b>din care:</b>	87	75		
- de la nerezidenti	88	76		
Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	89	76a (313)		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici *****)	90	77		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), <b>din care:</b>	91	78		
- acțiuni necotate emise de rezidenti	92	79		
- părți sociale emise de rezidenti	93	80		
- actiuni emise de nerezidenti	94	81		
- obligatiuni emise de nerezidenti	95	82		
- dețineri de obligațiuni verzi	96	82a (320)		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	97	83		
Casa în lei și în valută ( <b>rd.85+86</b> )	98	84		0
- în lei (ct. 5311)	99	85		0
- în valută (ct. 5314)	100	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută ( <b>rd.88+90</b> )	101	87	71.518	338.040
- în lei (ct. 5121), <b>din care:</b>	102	88	62.866	167.403
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	103	89		
- în valută (ct. 5124), <b>din care:</b>	104	90	8.652	170.637
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	105	91		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, ( <b>rd.93+94</b> )	106	92		
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	107	93		
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	108	94		
Datorii ( <b>rd. 96 + 99 + 102 + 103 + 106 + 108 + 110 + 111 + 116 + 119 + 122 + 128</b> )	109	95	27.230.098	6.846.098

Credite bancare externe pe termen scurt (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este mai mica de 1 an) (din ct. 519), <b>(rd.97+98)</b>	110	96		
- în lei	111	97		
- în valută	112	98		
Credite bancare externe pe termen lung (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este mai mare sau egală cu 1 an) (din ct. 162), <b>(rd.100+101)</b>	113	99		
- în lei	114	100		
- în valută	115	101		
Credite de la trezoreria statului si dobanzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	116	102		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) <b>(rd. 104+105)</b>	117	103		
- în lei si exprimate in lei, a caror decontare se face in functie de cursul unei valute	118	104		
- în valută	119	105		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), <b>din care:</b>	120	106	1.754.944	1.724.994
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	121	107		
- valoarea obligațiunilor verzi emise de entitate	122	107a (321)		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), <b>din care:</b>	123	108	281.443	259.081
- datorii comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	124	109		
- datorii comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	125	109a (309)		
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	126	110	48.032	19.889
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (ct. 431+436 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) <b>(rd.112 la 115)</b>	127	111	149.287	300.090
- datorii in legatura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	128	112	5.347	11.691
- datorii fiscale in legatura cu bugetul de stat (ct.436+441+4423+4428+444+446)	129	113	143.940	288.124
- fonduri speciale - taxe si varsaminte asimilate (ct.447)	130	114		
- alte datorii in legatura cu bugetul de stat (ct.4481)	131	115		275
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), <b>din care:</b>	132	116	23.000.593	2.740.044
- datorii cu entități afiliate nerezidente 2) (din ct. 451), <b>din care:</b>	133	117		
- cu scadența inițială mai mare de un an	134	118		
- datorii comerciale cu entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct. 451)	135	118a (310)		
Sume datorate actionarilor / asociatilor (ct.455), <b>din care:</b>	136	119	297.545	

- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.fizice	137	120	297.545	
- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.juridice	138	121		
Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 472 + 473 + 478 + 509), <b>din care:</b>	139	122	1.698.254	1.802.000
-decontari privind interesele de participare , decontari cu actionarii /asociatii privind capitalul, dividende si decontari din operatii in participatie (ct.453+456+457+4581+467)	140	123		
-alte datorii in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat datoriile in legatura cu institutiile publice (institutiile statului ) 3) (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473)	141	124	1.698.254	1.802.000
- subventii nereluate la venituri (din ct. 472)	142	125		
- varsaminte de efectuat pentru imobilizari financiare si investitii pe termen scurt (ct.269+509)	143	126		
- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)	144	127		
Dobânzi de plătit (ct. 5186), <b>din care:</b>	145	128		
- către nerezidenți	146	128a (311)		
Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	147	128b (314)		
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici ****)	148	129		
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	149	130	8.580.114	34.320.457
- acțiuni cotate 4)	150	131	8.580.114	34.320.457
- acțiuni necotate 5)	151	132		
- părți sociale	152	133		
- capital subscris vărsat de nerezidenți (din ct. 1012)	153	134		
Brevete si licente (din ct.205)	154	135		220
<b>IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii</b>	Nr.rd. OMF nr.2036/2025	Nr. rd.	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2025</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	155	136		
<b>X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului</b>	Nr.rd. OMF nr.2036/2025	Nr. rd.	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2025</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare	156	137		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune	157	138		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate	158	139		
<b>XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii în conf. cu preved.art.356 din OUG nr.57/2019, coroborate cu preved. HG nr. 1176/2024</b>	Nr.rd. OMF nr.2036/2025	Nr. rd.	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2025</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	159	140		

XII. Capital social vărsat	Nr.rd. OMF nr.2036 /2025	Nr. rd.	31.12.2024		31.12.2025	
			Suma (lei)	% 7)	Suma (lei)	% 7)
A		B	Col.1	Col.2	Col.3	Col.4
<b>Capital social vărsat (ct. 1012) 7), (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)</b>	160	141	8.580.114	X	34.320.457	X
- deținut de instituții publice, (rd. 143+144)	161	142				
- deținut de instituții publice de subord. centrală	162	143				
- deținut de instituții publice de subord. locală	163	144				
- deținut de societățile cu capital de stat, din care:	164	145				
- cu capital integral de stat	165	146				
- cu capital majoritar de stat	166	147				
- cu capital minoritar de stat	167	148				
- deținut de regii autonome	168	149				
- deținut de societăți cu capital privat	169	150	7.136.584	83,18	32.013.040	93,28
- deținut de persoane fizice	170	151	1.443.530	16,82	2.307.417	6,72
- deținut de alte entități	171	152				
			<b>Sume (lei)</b>			
A		B	2024	2025		
<b>XIII. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local, de repartizat din profitul exercițiului financiar de către companiile naționale, societățile naționale, societățile și regiile autonome, din care:</b>	172	153				
- către instituții publice centrale;	173	154				
- către instituții publice locale;	174	155				
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale/instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	175	156				
			<b>Sume (lei)</b>			
A		B	2024	2025		
<b>XIV. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local si virate în perioada de raportare din profitul reportat al companiilor naționale, societăților naționale, societăților și al regiilor autonome, din care:</b>	176	157				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiului financiar al anului precedent, din care virate:	177	158				
- către instituții publice centrale	178	159				
- către instituții publice locale	179	160				
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	180	161				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:	181	162				
- către instituții publice centrale	182	163				

- către instituții publice locale	183	164		
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora	184	165		
<b>XV. Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor din profitul reportat</b>	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	<b>Sume (lei)</b>	
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat	185	165a (312)		
<b>XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018</b>	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	<b>Sume (lei)</b>	
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
- dividendele interimare repartizate 8)	186	165b (315)		
<b>XVII. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)</b>	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	<b>Sume (lei)</b>	
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2025</b>
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:	187	166		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	188	167		
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:	189	168		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	190	169		
<b>XVIII. Venituri obținute din activități agricole *****)</b>	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	<b>Sume (lei)</b>	
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2025</b>
Venituri obținute din activități agricole	191	170		
<b>XIX. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:</b>	192	170a (322)		
- inundații	193	170b (323)		
- secetă	194	170c (324)		
- alunecări de teren	195	170d (325)		

**REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE  
ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),**

**INTOCMIT,**

Numele si prenumele

PITIC MIHAI DAN

Numele si prenumele

FIN CONTA SI TAXE SRL

Semnatura \_\_\_\_\_

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnatura \_\_\_\_\_

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

11689

**Formular  
VALIDAT**

\*) Subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă (transferuri de la bugetul de stat către angajator) – reprezintă sumele acordate angajatorilor pentru plata absolvenților instituțiilor de învățământ, stimularea șomerilor care se încadrează în muncă înainte de expirarea perioadei de șomaj, stimularea angajatorilor care încadrează în muncă pe perioadă nedeterminată șomeri în vârstă de peste 45 ani, șomeri întreținători unici de familie sau șomeri care în termen de 3 ani de la data angajării îndeplinesc condițiile pentru a solicita pensia anticipată parțială sau de acordare a pensiei pentru limita de vârstă, ori pentru alte situații prevăzute prin legislația în vigoare privind sistemul asigurărilor pentru șomaj și stimularea ocupării forței de muncă.

\*\*) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de cercetare-dezvoltare, respectiv cercetarea fundamentală, cercetarea aplicativă, dezvoltarea tehnologică și inovarea, stabilite potrivit prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 57/2002 privind cercetarea științifică și dezvoltarea tehnologică, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 324/2003, cu modificările și completările ulterioare.

\*\*\*) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de inovare. La completarea rândurilor corespunzătoare capitolelor VI și VII sunt avute în vedere prevederile Regulamentului de punere în aplicare (UE) 2020/1197 al Comisiei din 30 iulie 2020 de stabilire a specificațiilor tehnice și a modalităților în temeiul Regulamentului (UE) 2019/2152 al Parlamentului European și al Consiliului privind statisticile europene de întreprindere și de abrogare a 10 acte juridice în domeniul statisticilor de întreprindere, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 271 din 18 august 2020. Prin acest Regulament a fost abrogat Regulamentul de punere în aplicare (UE) nr. 995/2012 al Comisiei din 26 octombrie 2012 de stabilire a normelor de punere în aplicare a Deciziei nr. 1.608/2003/CE a Parlamentului European și a Consiliului privind producția și dezvoltarea statisticilor comunitare în domeniul științei și al tehnologiei.

\*\*\*\*) În categoria operatorilor economici nu se cuprind entitățile care intra în sfera de reglementare contabilă a Bancii Naționale a României, respectiv a Autorității de Supraveghere Financiară, societățile reclassificate în sectorul administrației publice și instituțiile fără scop lucrativ în serviciul gospodăriilor populației.

\*\*\*\*\*) Pentru creanțele preluate prin cesionare de la persoane juridice se vor completa atât valoarea nominală a acestora, cât și costul lor de achiziție.

Pentru statutul de 'persoane juridice afiliate' se vor avea în vedere prevederile art. 7 pct. 26 lit. c) și d) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

\*\*\*\*\*) Conform art. 11 din Regulamentul Delegat (UE) nr. 639/2014 al Comisiei din 11 martie 2014 de completare a Regulamentului (UE) nr. 1307/2013 al Parlamentului European și al Consiliului de stabilire a unor norme privind plățile directe acordate fermierilor prin scheme de sprijin în cadrul politicii agricole comune și de modificare a anexei X la regulamentul menționat, '(1) ... veniturile obținute din activitățile agricole sunt veniturile care au fost obținute de un fermier din activitatea sa agricolă în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (c) din regulamentul menționat (R (UE) 1307/2013), în cadrul exploatației sale, inclusiv sprijinul din partea Uniunii din Fondul european de garantare agricolă (FEGA) și din Fondul european agricol pentru dezvoltare rurală (FEADR), precum și orice ajutor național acordat pentru activități agricole, cu excepția plăților directe naționale complementare în temeiul articolelor 18 și 19 din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

Veniturile obținute din prelucrarea produselor agricole în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013 ale exploatației sunt considerate venituri din activități agricole cu condiția ca produsele prelucrate să rămână proprietatea fermierului și ca o astfel de prelucrare să aibă ca rezultat un alt produs agricol în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

(2) În sensul alineatului (1), 'venituri' înseamnă veniturile brute, înaintea deducerii costurilor și impozitelor aferente. ...'.

1) Se vor include chiriile plătite pentru terenuri ocupate (culturi agricole, pășuni, fânețe etc.) și aferente spațiilor comerciale (terase etc.) aparținând proprietarilor privați sau unor unități ale administrației publice, inclusiv chiriile pentru folosirea luciului de apă în scop recreativ sau în alte scopuri (pescuit etc.).

2) Valoarea înscrisă la rândul 'datorii cu entități afiliate nerezidente (din ct.451), din care: NU se calculează prin însumarea valorilor de la rândurile „cu scadența inițială mai mare de un an” și 'datorii comerciale cu entități afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct.451)'.

3) În categoria 'Alte datorii în legătură cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datoriile în legătură cu instituțiile publice (instituțiile statului)' nu se vor înscrie subvențiile aferente veniturilor existente în soldul contului 472.

4) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care sunt negociabile și tranzacționate, potrivit legii.

5) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care nu sunt tranzacționate.

6) Se va completa de către operatorii economici cărora le sunt incidente prevederile art. 356 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art. 4 alin. (2) lit. b) din HG nr. 1176/2024 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea și actualizarea inventarului bunurilor din domeniul public al statului și ale inventarului bunurilor imobile din domeniul privat al statului

7) La secțiunea 'XII Capital social vărsat', cf. OMF 2036/ 2025, la rd. 161 - 171 (cf.OMF nr.2036/ 2025) în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrie procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat înscris la rd. 160 (cf.OMF nr.2036/ 2025).

8) La acest rând se cuprind dividendele repartizate potrivit Legii nr. 163/2018 pentru modificarea și completarea Legii contabilității nr. 82/1991, modificarea și completarea Legii societăților nr. 31/1990, precum și modificarea Legii nr. 1/2005 privind organizarea și funcționarea cooperăției.

9)-10) Se completează de către unitățile fără personalitate juridică din România care aparțin unor persoane juridice cu sediul în UE și sediile permanente din România care aparțin unor persoane juridice cu sediul în UE, din categoria entităților constitutive prevăzute la art. 18 alin. (10) din Legea nr. 431/2023 privind asigurarea unui nivel minim global de impozitare a grupurilor de întreprinderi multinaționale și a grupurilor naționale de mari dimensiuni, cu modificările și completările ulterioare.

**SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE**

la data de 31.12.2025

Cod 40

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				Sold final (col.5=1+2-3)
		Sold initial	Cresteri <sup>1)</sup>	Reduceri <sup>2)</sup>		
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
<b>I.Imobilizari necorporale</b>						
1.Cheltuieli de constituire	01				X	
2.Cheltuieli de dezvoltare	02				X	
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	03	259.459		23.256	X	236.203
4.Fond comercial	04				X	
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	05				X	
6.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	06				X	
<b>TOTAL (rd. 01 la 06)</b>	<b>07</b>	259.459		23.256	X	236.203
<b>II.Imobilizari corporale</b>						
1.Terenuri și amenajări de terenuri	08	10.168.456	3.536.810		X	13.705.266
2.Constructii	09	23.776.406				23.776.406
3.Instalatii tehnice si masini	10	3.192.868		4.150		3.188.718
4.Alte instalatii , utilaje si mobilier	11	119.821	16.100	3.522		132.399
5.Investitii imobiliare	12					
6.Imobilizari corporale in curs de executie	13					
7.Investitii imobiliare in curs de executie	14					
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	15					
9.Active biologice productive	16					
10.Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	17					
<b>TOTAL (rd. 08 la 17)</b>	<b>18</b>	37.257.551	3.552.910	7.672		40.802.789
<b>III.Imobilizari financiare</b>	<b>19</b>	1.224.000	77.451.499		X	78.675.499
<b>ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.07+18+19)</b>	<b>20</b>	38.741.010	81.004.409	30.928		119.714.491

1) se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun debitarea conturilor de active imobilizate la reduceri

2) se cuprind și reducerile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor de active imobilizate

## SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului <sup>1)</sup>	Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării <sup>2)</sup>	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
<b>I.Imobilizari necorporale</b>					
1.Cheltuieli de constituire	21				
2.Cheltuieli de dezvoltare	22				
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	23	127.186	74.990	23.256	178.920
4.Fond comercial	24				
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	25				
<b>TOTAL (rd.21 la 25)</b>	<b>26</b>	127.186	74.990	23.256	178.920
<b>II.Imobilizari corporale</b>					
1.Amenajari de terenuri	27				
2.Constructii	28	3.016.629	749.507		3.766.136
3.Instalatii tehnice si masini	29	2.604.167	389.171	4.150	2.989.188
4.Alte instalatii ,utilaje si mobilier	30	84.483	18.550	3.522	99.511
5.Investitii imobiliare	31				
6.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	32				
7.Active biologice productive	33				
<b>TOTAL (rd.27 la 33)</b>	<b>34</b>	5.705.279	1.157.228	7.672	6.854.835
<b>AMORTIZARI - TOTAL (rd.26 +34)</b>	<b>35</b>	5.832.465	1.232.218	30.928	7.033.755

1) se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor aferente amortizării activelor imobilizate la

**Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării**

2) se cuprind și reducerile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun debitarea conturilor aferente amortizării activelor imobilizate

## SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Ajustari constituite in cursul anului	Ajustari reluate la venituri	Sold final (col. 13=10+11-12)
A	B	10	11	12	13
<b>I.Imobilizari necorporale</b>					
1.Cheltuieli de dezvoltare	36				
2.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	37				
3.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	38				
4.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	39				
<b>TOTAL (rd.36 la 39)</b>	<b>40</b>				
<b>II.Imobilizari corporale</b>					
1.Terenuri și amenajări de terenuri	41				
2.Constructii	42				
3.Instalatii tehnice si masini	43				
4.Alte instalatii, utilaje si mobilier	44				
5.Investitii imobiliare	45				
6.Investitii corporale in curs de executie	46				
7.Investitii imobiliare in curs de executie	47				
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	48				
9.Active biologice productive	49				
10.Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	50				
<b>TOTAL (rd. 41 la 50)</b>	<b>51</b>				
<b>III.Imobilizari financiare</b>					
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.40+51+52)	53				

REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),

INTOCMIT,

Numele si prenumele

PITIC MIHAI DAN

Semnătura \_\_\_\_\_

Numele si prenumele

FIN CONTA SI TAXE SRL

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura \_\_\_\_\_

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

11689

Formular  
VALIDAT

# NOTE EXPLICATIVE

## la situațiile financiare anuale

Denumirea societății:	SCALA DEVELOPMENT S.A.
Cod de identificare fiscală (CUI):	RO34312520
Numar de ordine în Registrul Comerțului:	J12/949/2015
Sediul social:	Cluj-Napoca, str. Someșului nr. 34-36, jud. Cluj
Exercițiul financiar:	01.01.2025 - 31.12.2025
Domeniu principal de activitate (CAEN):	4110 – Dezvoltare (promovare) imobiliară
Forma juridică:	Societate pe acțiuni

### Întocmit de:

FIN Conta și Taxe SRL,  
prin reprezentant permanent Expert Contabil Adrian Pușcașu

## 1. INFORMAȚII GENERALE DESPRE SOCIETATE

### 1.1. Date de identificare

Societatea Scala Development S.A. (în continuare "Societatea") este o persoană juridică română, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub numărul J12/949/2015, cu sediul social în Cluj-Napoca, str. Someșului nr. 34-36, jud. Cluj.

Societatea a fost înființată în anul 2015, ca urmare a divizării societății Napochim S.A.. Acțiunile emise de Scala Development S.A. Cluj-Napoca se tranzacționează în sistemul Multilateral de Tranzacționare administrat de Bursa de Valori București, categoria AeRO standard, sub simbolul NCHI.

### 1.2. Obiect de activitate

Activitatea principală a Societății este: Dezvoltare (Promovare) imobiliară cod CAEN 4110. În fapt în cursul anului 2025, activitatea societății a constatat în închirierea unor imobile proprii, parte din ele fiind chiar construite anterior de Societate.

### 1.3. Încadrarea în categoria entităților mici

Societatea este încadrată în categoria entităților mici, conform art. 9 din Legea contabilității nr. 82/1991 și Ordinului Ministerului Finanelor Publice nr. 1802/2014, având în vedere că la data bilanțului nu a depășit limitele a două dintre următoarele trei criterii de mărime:

Criteriu de mărime	Plafon conform OMFP 1802/2014
Total active	25.000.000 RON
Cifra de afaceri netă	50.000.000 RON
Numărul mediu de salariați	50 salariați

*Nota: Societatea întocmește situații financiare anuale cu următoarele componente: bilanțul prescurtat, contul de profit și pierdere și notele explicative la situațiile financiare anuale, însoțite de: formularul "Date informative" (cod 30) și formularul "Situația activelor imobilizate" (cod 40).*

### 1.4. Continuitatea activității

Situațiile financiare anuale au fost întocmite pe baza principiului continuității activității. Conducerea Societății a evaluat capacitatea acesteia de a-și continua activitatea și, în urma analizei, nu au fost identificate incertitudini semnificative care ar putea genera îndoieli cu privire la capacitatea Societății de a-și continua activitatea.

## 2. POLITICI ȘI PRINCIPII CONTABILE

Situațiile financiare anuale au fost întocmite în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificările și completările ulterioare.

Situațiile financiare individuale anexate nu sunt menite să prezinte poziția financiară în conformitate cu reglementări și principii contabile acceptate în țări și jurisdicții altele decât România. De aceea, situațiile financiare anexate nu sunt întocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementările contabile și legale din România inclusiv Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare.

### 2.1. Principii contabile semnificative

La întocmirea situațiilor financiare anuale au fost respectate următoarele principii contabile fundamentale:

#### Principiul continuității activității

Societatea își va continua în mod normal funcționarea într-un viitor previzibil fără a intra în stare de lichidare sau reducere semnificativă a activității.

#### Principiul permanenței metodelor

Metodele de evaluare și politicile contabile sunt aplicate în mod consistent de la un exercițiu financiar la altul. Orice modificare de politica contabilă este prezentată și justificată în notele explicative, împreună cu efectele asupra situației patrimoniale și a rezultatelor.

#### Principiul prudenței

La întocmirea situațiilor financiare este aplicat principiul prudenței, conform căruia:

- În contul de profit și pierdere sunt incluse numai profiturile realizate la data situațiilor financiare;
- Sunt luate în considerare toate datoriile, precum și obligațiile previzibile și pierderile potențiale apărute în cursul exercitiului financiar curent sau al unui exercițiu precedent, chiar dacă acestea devin evidente numai între data situațiilor financiare și data întocmirii acestora;
- Au fost considerate toate ajustările de valoare datorate depreciilor, indiferent dacă rezultatul exercitiului financiar este profit sau pierdere.

#### Principiul contabilității de angajamente

Efectele tranzacțiilor și ale altor evenimente au fost recunoscute atunci când tranzacțiile și evenimentele s-au produs (și nu pe măsura ce numerarul sau echivalentul său a fost încasat sau plătit) și au fost înregistrate în contabilitate și raportate în situațiile financiare individuale ale perioadelor aferente.

Au fost luate în considerare toate veniturile și cheltuielile exercitiului, fără a se ține seama de data încasării sau efectuării plății.

Veniturile și cheltuielile care au rezultat direct și concomitent din aceeași tranzacție au fost recunoscute simultan în contabilitate, prin asocierea directă între cheltuielile și veniturile aferente, cu evidențierea distinctă a acestor venituri și cheltuieli.

#### Principiul evaluării separate a elementelor de active și de datorii

Componentele elementelor de active și datorii sunt evaluate separat. Compensările între elementele de activ și cele de datorii sau între veniturile și cheltuielile nu sunt permise, cu excepția celor prevăzute expres de reglementările contabile.

### **Principiul intangibilității bilanțului de deschidere**

Bilanțul de deschidere al unui exercițiu corespunde cu bilanțul de închidere al exercițiului precedent.

### **Principiul necompensării**

Valorile elementelor ce reprezintă active nu pot fi compensate cu valorile elementelor ce reprezintă pasive, respectiv veniturile cu cheltuielile.

### **Principiul prevalenței economicului asupra juridicului (substance over form)**

Informațiile prezentate în situațiile financiare reflectă realitatea economică a evenimentelor și tranzacțiilor, nu numai forma lor juridică.

### **Principiul evaluării la cost de achiziție sau cost de producție**

Elementele prezentate în situațiile financiare individuale au fost evaluate pe baza principiului costului de achiziție sau al costului de producție.

### **Principiul pragului de semnificație**

Societatea se poate abate de la cerințele cuprinse în reglementările contabile aplicabile referitoare la prezentările de informații și publicare, atunci când efectele respectării lor sunt nesemnificative. Orice element care are o valoare semnificativă este prezentat distinct în cadrul situațiilor financiare individuale.

## **2.2. Moneda de raportare și moneda funcțională**

Moneda de raportare și moneda funcțională este leul românesc (RON). Toate sumele din situațiile financiare sunt exprimate în lei românești, dacă nu se specifică altfel.

## **2.3. Continuitatea activității**

Pe parcursul exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2025, Societatea a înregistrat un profit în valoare de 5.116.757 lei (31 decembrie 2024: profit de 5.232.264 lei).

## **2.4 Imobilizări corporale**

### **Recunoaștere inițială**

Imobilizările corporale sunt recunoscute ca activ atunci când este posibilă generarea de beneficii economice viitoare către entitate și costul activului poate fi evaluat în mod fiabil. Recunoașterea inițială se face la cost de achiziție sau cost de producție.

Costul de achiziție al imobilizărilor corporale cuprinde:

- Prețul de cumpărare, inclusiv taxele vamale și taxele nerecuperabile, după deducerea reducerilor și rabaturilor comerciale;
- Cheltuielile direct atribuibile aducerii activului la locul și condiția necesare funcționării conform destinației;
- Costul estimat al dezafectării și mutării activului și al refacerii amplasamentului (unde este cazul).

### **Evaluare ulterioară și amortizare**

După recunoașterea inițială, imobilizările corporale sunt evidențiate la cost, diminuat cu amortizarea cumulată și orice pierderi din depreciere acumulate.

Amortizarea se calculează prin metoda liniară, pe durata de viață utilă estimată a activelor. Duratele de viață utilă utilizate sunt următoarele:

Categoria de imobilizări	Durata de viață utilă
<b>Construcții:</b>	
- Spații comerciale	32 ani
- Spații de birouri, hale și alte spații de producție, parcări	40 ani
- Șopron metalic	10 ani
- Construcții speciale – rețele	9 ani
- Containere (birouri)	3 ani
<b>Mașini, utilaje și instalații de lucru</b>	8 - 12 ani
<b>Aparate și instalații de măsurare, control și reglare</b>	3- 5 ani
<b>Mijloace de transport</b>	3 - 6 ani
<b>Mobilier, aparatura birotică, echipamente de protecție</b>	3 – 6 ani

*Duratele de amortizare sunt stabilite în cadrul limitelor prevăzute de Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, aprobat prin HG nr. 2139/2004, cu modificările ulterioare.*

Valoarea reziduală și duratele de viață utilă ale activelor sunt revizuite cel puțin la închiderea fiecărui exercițiu financiar. Efectul oricărei modificări se reflectă prospectiv.

Cheltuielile ulterioare cu imobilizările corporale sunt capitalizate numai dacă este probabil că vor genera beneficii economice viitoare suplimentare. Reparațiile curente și întreținerea sunt recunoscute direct în cheltuielile exercițiului.

O imobilizare corporală este scoasă din evidențe la cedare sau casare, atunci când nici un beneficiu economic viitor nu mai este așteptat din utilizarea sa ulterioară.

În cazul scoaterii din evidență a unei imobilizări corporale, sunt evidențiate distinct veniturile din vânzare, cheltuielile reprezentând valoarea neamortizată a imobilizării și alte cheltuieli legate de cedarea acesteia. În scopul prezentării în contul de profit și pierdere, câștigurile sau pierderile obținute în urma casării sau cedării unei imobilizări corporale se determină ca diferență între veniturile generate de scoaterea din evidență și valoarea sa neamortizată, inclusiv cheltuielile ocazionale de aceasta și trebuie prezentate ca valoare netă, ca venituri sau cheltuieli, după caz, la elementul "Alte venituri din exploatare", respectiv "Alte cheltuieli de exploatare".

## 2.5. Imobilizări necorporale

### Recunoaștere și evaluare

Imobilizările necorporale sunt recunoscute la cost de achiziție sau cost de producție, dacă este probabil că vor genera beneficii economice viitoare și costul poate fi evaluat în mod fiabil.

Amortizarea imobilizărilor necorporale se calculează prin metoda liniară, pe durata de viață utilă estimată, dar nu mai mult de:

- Concesiuni, brevete, licențe, mărci comerciale și alte drepturi similare: 10 ani;
- Programe informatice: 3 ani;
- Alte imobilizări necorporale: 3-5 ani.

Cheltuielile de constituire și cheltuielile de dezvoltare sunt amortizate într-o perioadă de maximum 5 ani, începând cu momentul finalizării lor.

## 2.6. Imobilizări financiare

Imobilizările financiare (titluri de participare, împrumuturi acordate, alte creanțe imobilizate) sunt evaluate la cost. La sfârșitul exercitiului financiar se analizează necesitatea constituirii de ajustări pentru pierdere de valoare, atunci când există indicii de depreciere. Încadrarea unor creanțe în categoria imobilizărilor financiare se realizează în funcție de perioada (contractuală sau estimată) de recuperare a acestora – creanțele pentru care recuperarea este așteptată într-o perioadă mai mare de 12 luni de la data Situațiilor financiare, fiind încadrate în categoria imobilizărilor financiare.

## 2.7. Deprecierea activelor imobilizate

### Pierderi de valoare

Valoarea netă contabilă a activelor Societății, altele decât investițiile, stocurile și creanțele, este revizuită la data fiecărei închideri a exercițiului financiar, pentru a determina dacă există un indiciu ca activul să fie deteriorat. Dacă se constată astfel de indicii, se estimează o valoare recuperabilă a activului respectiv. Pentru imobilizările necorporale care nu sunt încă utilizabile, valoarea recuperabilă se estimează la data fiecărei închideri a exercițiului. O pierdere din depreciere este recunoscută atunci când valoarea contabilă a unui activ depășește valoarea sa recuperabilă. Cheltuielile cu deprecierea activelor se reflectă în contul de profit și pierdere. Valoarea recuperabilă a activului este cea mai mare valoare dintre prețul de vânzare net și valoarea de folosință.

### Determinarea pierderilor din depreciere

Valoarea recuperabilă a activelor imobilizate corporale și necorporale este considerată valoarea cea mai mare dintre valoarea justă mai puțin costurile de vânzare și valoarea de utilizare. Estimarea valorii de utilizare a unui activ implică actualizarea fluxurilor de trezorerie viitoare estimate utilizând o rată de actualizare înainte de impozitare care reflectă evaluările curente de piață cu privire la valoarea în timp a banilor și riscurile specifice activului. În cazul unui activ care nu generează independent fluxuri de trezorerie semnificative, valoarea recuperabilă este determinată pentru unitatea generatoare de trezorerie căreia activul îi aparține.

Valoarea contabilă a activelor imobilizate ale Societății este analizată la data fiecărui bilanț pentru a determina dacă există pierderi din depreciere. Dacă o asemenea pierdere din depreciere este probabilă, este estimată valoarea pierderilor din depreciere.

Corectarea valorii imobilizărilor necorporale și corporale și aducerea lor la nivelul valorii de inventar se efectuează, în funcție de tipul de depreciere existentă, fie prin înregistrarea unei amortizări suplimentare, în cazul în care se constată o depreciere ireversibilă, fie prin constituirea sau suplimentarea ajustărilor pentru depreciere, în cazul în care se constată o depreciere reversibilă a acestora. Ajustările pentru deprecierea fondului comercial corectează valoarea acestuia.

### Reluarea ajustărilor pentru pierderi din depreciere

O ajustare pentru depreciere a imobilizărilor este reluată în cazul în care s-a produs o schimbare a estimărilor utilizate pentru a determina valoarea recuperabilă. În cazul ajustărilor recunoscute pentru deprecierea fondului comercial, acestea nu se mai reiau ulterior la venituri.

O ajustare pentru depreciere poate fi reluată în măsura în care valoarea contabilă a activului nu depășește valoarea recuperabilă, mai puțin amortizarea, care ar fi fost determinată dacă ajustarea pentru depreciere nu ar fi fost recunoscută.

## 2.8. Stocuri

### Evaluare inițială

Stocurile sunt evaluate inițial la cost, care cuprinde toate cheltuielile de achiziție, cheltuielile de prelucrare și alte cheltuieli suportate pentru a aduce stocurile în locul și în starea în care se găsesc.

### Metoda de calcul a costului stocurilor ieșite din patrimoniu

Costul stocurilor este determinat prin metoda FIFO:

- Metoda FIFO (primul intrat - primul ieșit): Stocurile sunt evaluate presupunând că elementele cumpărate sau produse primele sunt consumate sau vândute primele. Valoarea stocurilor rămase la sfârșitul perioadei este calculată prin utilizarea prețurilor celor mai recente achiziții;

### Evaluarea la data bilanțului

La data bilanțului, stocurile sunt evaluate la minimum dintre cost și valoarea realizabilă netă. Valoarea realizabilă netă reprezintă prețul de vânzare estimat ce ar putea fi obținut pe parcursul desfășurării normale a activității, minus costurile estimate necesare finalizării și cele necesare vânzării.

Atunci când valoarea realizabilă netă este mai mică decât costul stocurilor, se constituie ajustări pentru deprecierea stocurilor, recunoscute ca cheltuială în contul de profit și pierdere.

## 2.9. Creanțe

Creanțele sunt înregistrate la valoarea nominală. La data bilanțului se analizează șansele de recuperare a acestora și, unde este cazul, se constituie ajustări pentru depreciere, având în vedere:

- Vechimea creanței (scadența > 180/270/365 zile);
- Situația debitorului (procedura insolvenței, faliment, litigiu privind creanța);
- Alte indicii privind posibila neîncasare a creanțelor.

Ajustările pentru deprecierea creanțelor sunt deductibile fiscal numai în condițiile prevăzute de Codul Fiscal.

## 2.10. Disponibilități bănești și investiții pe termen scurt

Disponibilitățile bănești includ numerarul, disponibilitățile în conturi bancare la vedere și echivalentele de numerar. Acestea sunt evidențiate la valoarea nominală.

Diferențele de curs valutar rezultate din conversia disponibilităților în valuta la cursul de schimb de la data bilanțului sunt recunoscute ca venituri sau cheltuieli financiare în contul de profit și pierdere.

## 2.11. Capitaluri proprii

Capitalul social reprezintă valoarea nominală a aporturilor subscrise și vărsate de asociați/acționari, înregistrat conform actelor constitutive și hotărârilor adunării generale.

Rezervele legale se constituie anual din profitul brut în cota de 5%, până la atingerea unui nivel egal cu 20% din capitalul social subscris, conform prevederilor Legii societăților nr. 31/1990, cu modificările ulterioare.

Repartizarea profitului sau acoperirea pierderii se efectuează conform hotărârilor adunării generale a asociaților/acționarilor și legislației aplicabile.

## 2.12. Datorii

Datoriile sunt înregistrate la valoarea nominală. Datoriile în valuta sunt convertite la cursul de schimb valutar comunicat de Banca Națională a României la data bilanțului. Diferențele de curs valutar rezultate sunt recunoscute în contul de profit și pierdere.

Datoriile estimate (provizioane) sunt recunoscute atunci când:

- Există o obligație curentă (legală sau implicită) generată de un eveniment trecut;
- Este probabil ca o ieșire de resurse să fie necesară pentru stingerea obligației;
- Valoarea obligației poate fi estimată în mod credibil.

## 2.13. Recunoașterea veniturilor

Veniturile sunt recunoscute în contul de profit și pierdere atunci când are loc o creștere a beneficiilor economice viitoare, aferentă creșterii unui activ sau diminuării unei datorii, care poate fi evaluată credibil. Principalele categorii de venituri și momentul recunoașterii:

Categorie de venituri	Momentul recunoașterii
Venituri din vânzarea de bunuri	La momentul transferului riscurilor și beneficiilor semnificative aferente proprietății
Venituri din prestări de servicii	În funcție de stadiul de execuție, pe măsura prestării serviciilor
Venituri din dobânzi	Pe măsura generării, folosind metoda dobânzii efective
Venituri din dividende	La momentul stabilirii dreptului de încasare
Venituri din chirii	Liniar pe durata contractului de închiriere

## 2.14. Recunoașterea cheltuielilor

Cheltuielile sunt recunoscute în contul de profit și pierdere atunci când are loc o reducere a beneficiilor economice viitoare, aferentă reducerii unui activ sau creșterii unei datorii, care poate fi evaluată credibil. Cheltuielile sunt contabilizate pe baza principiului conectării cu veniturile în perioada în care sunt angajate.

## 2.15. Impozitul pe profit / pe veniturile microîntreprinderilor

**Regimul fiscal aplicabil:**

*Impozit pe profit: Societatea este plătitoare de impozit pe profit în cota de 16%. Impozitul curent este calculat pe baza profitului impozabil determinat conform Codului Fiscal.*

## 2.16. Tranzacții în valută

Tranzacțiile exprimate în valută sunt convertite în lei la cursul de schimb comunicat de BNR valabil la data tranzacției.

La data bilanțului, elementele monetare exprimate în valută (disponibilități, creanțe, datorii) sunt evaluate la cursul de schimb BNR de la acea dată. Diferențele de curs valutar rezultate sunt recunoscute ca venituri sau cheltuieli financiare în exercitiul în care apar.

## 2.17. Erori contabile

Erorile constatate în contabilitate se pot referi fie la exercițiul financiar curent, fie la exercițiile financiare precedente; erorile din perioadele anterioare se referă inclusiv la prezentarea eronată a informațiilor în situațiile financiare anuale. Corectarea erorilor se efectuează la data constatării lor. Erorile din perioadele anterioare sunt omisiuni și declarații eronate cuprinse în situațiile financiare ale entității pentru una sau mai multe perioade anterioare rezultând din greșeala de a utiliza sau de a nu utiliza informații credibile care:

a) erau disponibile la momentul la care situațiile financiare pentru acele perioade au fost aprobate spre a fi emise;

b) ar fi putut fi obținute în mod rezonabil și luate în considerare la întocmirea și prezentarea acelor situații financiare individuale anuale.

Corectarea erorilor aferente exercițiului financiar curent se efectuează pe seama contului de profit și pierdere.

Corectarea erorilor semnificative aferente exercițiilor financiare precedente se efectuează pe seama rezultatului raportat.

Corectarea erorilor aferente exercițiilor financiare precedente nu determină modificarea situațiilor financiare ale acelor exerciții. În cazul erorilor aferente exercițiilor financiare precedente, corectarea acestora nu presupune ajustarea informațiilor comparative prezentate în situațiile financiare. Informații comparative referitoare la poziția financiară și performanța financiară, respectiv modificarea poziției financiare, sunt prezentate în notele explicative. În notele explicative la situațiile financiare sunt prezentate de asemenea informații cu privire la natura erorilor constatate și perioadele afectate de acestea.

## 2.18. Părți legate

O parte legată este o persoană sau o entitate care este legată de entitatea care întocmește situații financiare individuale, denumită în continuare entitate raportoare.

O persoană sau un membru apropiat al familiei persoanei respective este legat(ă) unei entități raportoare dacă acea persoana:

- (i) deține controlul sau controlul comun asupra entității raportoare;
- (ii) are o influență semnificativă asupra entității raportoare; sau
- (iii) este un membru al personalului-cheie din conducerea entității raportoare sau a societății-mamă a entității raportoare.

O entitate este legată unei entități raportoare dacă intrunește oricare dintre următoarele condiții:

- (i) entitatea și entitatea raportoare sunt membre ale aceluiași grup (ceea ce înseamnă ca fiecare societate-mamă, filială și filială din același grup este legată de celelalte);
- (ii) o entitate este entitate asociată sau entitate controlată în comun a celeilalte entități (sau entitate asociată sau entitate controlată în comun a unui membru al grupului din care face parte cealaltă entitate);
- (iii) ambele entități sunt entități controlate în comun ale aceluiași terț;
- (iv) o entitate este entitate controlată în comun a unei terțe entități, iar cealaltă este o entitate asociată a terței entități;
- (v) entitatea este un plan de beneficii postangajare în beneficiul angajaților entității raportoare sau ai unei entități legate entității raportoare. În cazul în care chiar entitatea raportoare reprezintă ea însăși un astfel de plan, angajatorii sponsori sunt, de asemenea, legați entității raportoare;
- (vi) entitatea este controlată sau controlată în comun de o persoană sau un membru apropiat al familiei persoanei respective care deține controlul său sau controlul comun asupra entității raportoare, are o influență semnificativă asupra entității raportoare; sau este un membru al personalului-cheie din conducerea entității raportoare sau a societății-mamă a entității raportoare.
- (vii) o persoană sau un membru apropiat al familiei persoanei respective care deține controlul său sau controlul comun asupra entității raportoare influențează semnificativ entitatea sau este un membru al personalului-cheie din conducerea entității (sau a societății-mamă a entității);
- (viii) entitatea sau orice membru al unui grup din care aceasta face parte furnizează servicii personalului – cheie din conducerea entității raportoare sau societății-mamă a entității raportoare.

Personalul-cheie din conducere reprezintă acele persoane care au autoritatea și responsabilitatea de a planifica, conduce și controla activitățile entității, în mod direct sau indirect, incluzând oricare director (executiv sau altfel) al entității.

Membrii apropiați ai familiei unei persoane sunt acei membri ai familiei de la care se poate aștepta să influențeze sau să fie influențați de respectiva persoană în relația lor cu entitatea și includ:

- copiii și soțul/soția sau partenerul de viață al persoanei respective;
- copiii soțului/soției sau ai partenerului de viață al persoanei respective; și
- persoanele aflate în întreținerea persoanei respective sau a soției ori a partenerului de viață al acestei persoane.

În conformitate cu OMF 1802/2014, entități afiliate înseamnă două sau mai multe entități din cadrul aceluiași grup.

### 3. INFORMAȚII PRIVIND IMOBILIZĂRILE

Denumirea elementului de imobilizare	Valoare bruta					Ajustari de valoare					Valoare contabila neta	
						(amortizari si ajustari pentru depreciere sau pierdere de valoare)						
	Sold la 01-ian-25	Cresteri	Cedari	Corectii	Sold la 31-dec-25	Sold la 01-ian-25	Amortizare	Cedari	Corectii	Sold la 31-dec-25	Sold la 01-ian-25	Sold la 31-dec-25
0	1	2	3	4	5 = 1+2-3-4	6	7	8	9	10 =6+7-8-9	11=1-5	12=5-10
<b>a) Imobilizari necorporale</b>												
Concesiuni, brevete, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	259,459		23,256		236,203	127,186	74,990	23,256	-	178,920	132,273	57,283
Avansuri					-					-	-	-
<b>Total imobilizari necorporale</b>	<b>259,459</b>	<b>-</b>	<b>23,256</b>	<b>-</b>	<b>236,203</b>	<b>127,186</b>	<b>74,990</b>	<b>23,256</b>	<b>-</b>	<b>178,920</b>	<b>132,273</b>	<b>57,283</b>
<b>b) Imobilizari corporale</b>												
Terenuri	10,168,456	3,536,810	-		13,705,266	-	-	-	-	-		
Construcții	23,776,406	-	-		23,776,406	3,016,629	749,507	-	-	3,766,136	20,759,777	20,010,270
Instalații tehnice si mașini	3,192,868	-	4,150		3,188,718	2,604,167	389,171	4,150		2,989,188	588,701	199,529
Alte instalatii, utilaje si mobilier	119,821	16,100	3,522		132,399	84,483	18,550	3,522		99,511	35,338	32,888
<b>Total imobilizari corporale</b>	<b>37,257,551</b>	<b>3,552,910</b>	<b>7,672</b>	<b>-</b>	<b>40,802,789</b>	<b>5,705,279</b>	<b>1,157,228</b>	<b>7,672</b>	<b>-</b>	<b>6,854,835</b>	<b>31,552,272</b>	<b>33,947,954</b>
<b>c) Imobilizari financiare</b>												
Actiuni detinute la filiale	1,224,000				1,224,000					-	1,224,000	1,224,000
Imprumuturi acordate partilor afiliate	-	77,451,499			77,451,499					-	-	77,451,499
Alte creante imobilizate					-					-	-	-
<b>Total imobilizari financiare</b>	<b>1,224,000</b>	<b>77,451,499</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>78,675,499</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,224,000</b>	<b>78,675,499</b>
<b>Total active imobilizate</b>	<b>38,741,010</b>	<b>81,004,409</b>	<b>30,928</b>	<b>-</b>	<b>119,714,491</b>	<b>5,832,465</b>	<b>1,232,218</b>	<b>30,928</b>	<b>-</b>	<b>7,033,755</b>	<b>32,908,545</b>	<b>112,680,736</b>

Principalele variații înregistrate în cursul exercițiului financiar 2025 sunt:

- Creșterea poziției “Terenui” cu valoarea de 3.536.810 lei, reprezintă în fapt reclasificarea unei poziții reflectate anteriori în categoria *Stocuri*, rezultată în urma dezvoltării proiectului imiliar Scala, de pe str. Someșului nr. 34-36 și reprezintă cotă parte din teren, rămasă în proprietatea societății (afere unităților locative și comerciale păstrate de Societate în proprietatea sa)
- Împrumuturi acordate părților afiliate – creșterea cu 77.451.499 lei, rezultă din împărțirea pe termen lung și scurt a sumelor din conturile legate de afiliați, în funcție de perioada în care este așteptată recuperarea sumelor de la aceste entități (sub respectiv peste 12 luni); situația soldurilor și tranzacțiilor în relația cu părțile afiliate este prezentată în secțiunea dedicată din prezentele Note explicative
- Leșirile de active imobilizate se referă la elemente scoase din uz și complet amortizate.

Poziția de acțiuni deținute la entitățile afiliate este compusă din:

Entitate	Capital social	% Detinere	Cost detinere
Scala Doi	100,000	90%	90,000
Scala Trei	100,000	90%	90,000
Scala Patru	1,100,000	90%	990,000
Scala Cinci	10,000	90%	9,000
Scala Sase	10,000	90%	9,000
Scala Sapte	10,000	90%	9,000
Scala Opt	10,000	90%	9,000
Scala Noua	10,000	90%	9,000
Scala Zece	10,000	90%	9,000
		<b>TOTAL</b>	<b>1,224,000</b>

## 4. INFORMAȚII PRIVIND STOCURILE

La data bilanțului, situația stocurilor se prezintă astfel:

Categorie	31.12.2024	31.12.2025
Materii prime și materiale consumabile	-	-
Producția în curs de execuție	-	-
Produse finite și mărfuri	3,537,436	626
Avansuri acordate furnizorilor	33,222	11,030
<b>TOTAL STOCURI</b>	<b>3,570,659</b>	<b>11,657</b>
din care: Ajustări pentru depreciere stocuri	-	-

Variația poziției de “Produse finite și mărfuri” reprezintă poziția aferentă terenului rămas în proprietatea Societății, reclasificat în situațiile financiare în categoria Imobilizărilor – vezi Nota 3 de mai sus.

## 5. INFORMAȚII PRIVIND CREANȚELE ȘI DATORIILE

### 5.1. Creanțe

Categorie	31.12.2024	31.12.2025
Creanțe comerciale (clienți)	859,528	996,977
Creanțe față de părțile afiliate	87,313,434	28,898,359
Alte creanțe	1,773,944	26,172
Creanțe privind impozitele și taxele	69,888	70,124
<b>TOTAL CREANȚE - valoare bruta</b>	<b>90,016,794</b>	<b>29,991,632</b>
din care: Ajustări pentru deprecierea creanțelor	45,952	42,796
<b>TOTAL CREANȚE - valoare neta</b>	<b>89,970,842</b>	<b>29,948,836</b>

Creanțele comerciale în sold provin din facturi de chirie și de refacturări de utilități emise către entitățile către care Societatea are închiriate spații proprii.

Creanțele față de părțile afiliate provind din împrumuturi acordate de Scala Development către entitățile afiliate și dobânzile calculate pentru aceste împrumuturi, cu precizarea că pe Situațiile financiare curente o sumă de 77 mil. lei a fost reclasificată în Imobilizări financiare, ca urmare a unui termen de rambursare mai mare de 12 luni față de data Situațiilor financiare. Detalii privind tranzacțiile și soldurile înregistrate de Societate în relația cu părțile afiliate se regăsesc în secțiunea dedicată din prezentele Note explicative.

### 5.2. Datorii - structură și scadență

Categorie	31.12.2024	31.12.2025, din care având scadența:	Sub 1 an	Peste 1 an
Datorii comerciale (furnizori)	280,843	258,481	258,481	-
Datorii față de banci (credite)	32,381,387	38,400,199	2,651,220	35,748,979
Datorii salariale	48,032	19,889	19,889	-
Datorii fiscale	149,287	300,977	300,977	-
Datorii fata de actionari / parti afiliate	23,298,138	2,741,656	2,741,656	-
Alte datorii	3,003,272	2,973,358	1,248,364	1,724,994
<b>TOTAL DATORII</b>	<b>59,160,958</b>	<b>44,694,560</b>	<b>7,220,586</b>	<b>37,473,973</b>

Suma pe termen lung aferentă poziției *Alte datorii* se referă în principal la garanții reținute de la chiriașii spațiilor deținute de Societate.

## 6. VENITURI ÎN AVANS

Element	31.12.2024	31.12.2025
Venituri in avans	450,528	552,625

Societatea emite facturile de chirie pentru o parte din spațiile deținute în avans cu o lună față de luna la care se referă (în conformitate cu prevederile contractuale). Ca urmare, valoarea acestei poziții din Situațiile financiare se referă la chiriile aferente lunii ianuarie a anului următor.

## 7. INFORMAȚII PRIVIND PROVIZIOANELE

La data situațiilor financiare, Societatea nu are provizioane constituite. Societatea nu are niciun litigiu pe rolul vreunei instanțe de judecată.

## 8. INFORMAȚII PRIVIND CAPITALURILE PROPRII

Element	31.12.2024	31.12.2025
Capital social subscris și varsat	8,580,114	34,320,457
Rezerve legale	1,716,023	2,004,922
Alte rezerve	-	-
Rezultatul reportat	51,397,794	56,630,058
Rezultatul exercițiului curent	5,232,264	5,116,757
Repartizarea rezultatului		-292,288
<b>TOTAL CAPITALURI PROPRII</b>	<b>66,926,195</b>	<b>97,783,295</b>

Pe parcursul anului 2025, societatea a derulat cu succes o operațiune de majorare de capital realizată parțial prin conversia unor împrumuturi în capital social și parțial prin aport efectiv de numerar.

Capitalul social este împărțit în 343.204.570 acțiuni cu o valoare nominală de 0,1 RON/acțiune, aparținând următorilor acționari:

Actionar	Numar acțiuni	Cota de participare (%)
AX Perpetuum Impex SRL	319.991.890	93,2364%
Alți actionari – persoane fizice	23.074.166	6,7232%
Alți acționari – persoane juridice	138.514	0,0404%

### Rezultatul exercițiului și repartizarea profitului

Element	31.12.2024	31.12.2025
<b>Rezultatul exercițiului</b>	5,232,264	5,116,757
<b>Repartizarea Rezultatului:</b>	-	<b>288,899</b>
<i>Rezerve legale</i>	-	<i>292,288</i>

<b>Rezultatul raportat</b>	<b>51,397,794</b>	<b>61,454,527</b>
----------------------------	-------------------	-------------------

Ca urmare a majorării capitalului social realizată în cursul exercițiului financiar 2025, valoarea minimă a rezervelor legale s-a majorat față de valoarea existentă, astfel încât din rezultatul obținut în cursul anului 2025, societatea a efectuat repartizări pentru constituirea rezervei legale, în conformitate cu prevederile legale.

## 9. STRUCTURA VENITURILOR

Element	31.12.2024	31.12.2025
Cifra de afaceri	8,112,209	7,174,581
Alte venituri din exploatare	650,586	298,578
Venituri din dobanzi	4,849,431	4,079,804
Alte venituri financiare	194,380	2,553,769
<b>Total venituri</b>	<b>13,806,606</b>	<b>14,106,732</b>

Poziția *Alte venituri financiare* din anul 2025 se referă în principal la venituri din diferențe de curs valutar aferente împrumuturilor în valută acordate de societate către societățile afiliate.

## 10. STRUCTURA CHELTUIELILOR

Element	31.12.2024	31.12.2025
Cheltuieli materiale	262,773	180,114
Cheltuieli de personal	147,556	350,546
Cheltuieli cu prestațiile externe	1,650,423	1,994,560
Ajustari de valoare privind imobilizarile (amortizari)	1,279,431	1,232,219
Ajustari de valoare privind activele circulante (creante)	-	24,140
Cheltuieli cu impozite și taxe	239,228	567,047
Alte cheltuieli din exploatare	344,400	147,791
Cheltuieli cu dobanzile	3,630,127	2,773,724
Alte cheltuieli financiare	204,711	990,826
Impozit pe profit	815,693	728,121
<b>Total cheltuieli</b>	<b>8,574,342</b>	<b>8,989,976</b>

## 11. INFORMAȚII PRIVIND SALARIAȚII ȘI ADMINISTRATORII

Element	2024	2025
Număr mediu de salariați	1	1
Cheltuieli cu salariile și indemnizațiile membrilor de conducere	144,539	342,510
Cheltuieli cu protecția socială	3,017	8,036

Societatea este condusă de un Consiliul de administrație formată din:

- Pitic Mihai-Dan, președinte al Consiliului și Director General
- Buga Dalia-Elena – membru

- Pitic Ștefan-Lucian - membru

Pe parcursul anului 2025 membrii consiliului de administrație au fost remunerați cu suma totală brută de 336.269 lei.

## 12. INFORMAȚII PRIVIND PĂRȚILE AFILIATE ȘI TRANZACȚIILE CU PĂRȚILE AFILIATE

Părțile afiliate sunt definite conform OMFP 1802/2014 și cuprind: membrii organelor de conducere și control ale Societății, persoanele juridice controlate de Societate, persoanele fizice sau juridice care exercită control sau influență semnificativă asupra Societății, precum și entitățile controlate sau sub influența semnificativă a aceluiași persoane.

În cursul exercițiului financiar 2025, Societatea a desfășurat următoarele tranzacții semnificative cu părțile afiliate:

### **AX Perpetuum Impex SRL**

#### **ÎMPRUMUTURI PRIMITE**

Sold la începutul perioadei	Rulaj în perioada	Sold la final de perioada
21.393.848	-21.393.848	0

#### **ÎMPRUMUTURI ACORDATE**

Sold la începutul perioadei	Rulaj în perioada	Sold la finalul perioadei
-	-	-

#### **DOBÂNZI ÎMPRUMUTURI PRIMITE**

Sold la începutul perioadei	Dobânzi înregistrate în perioada	Dobânzi achitate în perioada	Sold la finalul perioadei
1.606.744,66	1.133.299,54	0	2.740.044,20

#### **DOBÂNZI ÎMPRUMUTURI ACORDATE**

Sold la începutul perioadei	Dobânzi înregistrate în perioada	Dobânzi achitate în perioada	Sold la finalul perioadei
-	-	-	-

#### **FACTURI EMISE**

Nr. document	Data	Valoare
1392	10.02.2025	122.517,00
1419	17.03.2025	34.367,25
1451	10.04.2025	22.794,96
1477	02.05.2025	26.511,26
1506	14.06.2025	26.318,81
1533	25.07.2025	27.064,10
1564	27.08.2025	25.631,66
1592	18.09.2025	29.449,67
1620	08.10.2025	32.760,41
1683	03.12.2025	31.261,94

Nr. document	Data	Valoare
1695	03.12.2025	27.839,47
1707	30.12.2025	27.985,80
<b>TOTAL</b>		<b>434.502,33</b>

**FACTURI PRIMITE**

Nr. document	Data	Valoare
455006	26.05.2025	14.160,33
459951	16.06.2025	1.770,04
491847	20.10.2025	5.045,70
<b>TOTAL</b>		<b>20.976,07</b>

**SITUAȚIA SOLDURILOR LA DATA DE REFERINȚĂ**

Categorie sold	Valoare
Sold împrumuturi acordate	0
Sold împrumuturi primite	-
Sold dobânzi de plătit	2.740.044,20
Sold dobânzi de încasat	-
Sold facturi emise (creanțe)	27.985,80
Sold facturi primite (datorii)	0
Sold debitori diversi	-
Sold creditori diversi	1.247.726,75

**Scala Doi SRL****ÎMPRUMUTURI ACORDATE**

Sold la începutul perioadei	Rulaj in perioada	Sold la final de perioada
34.371.030,16	17.327.274,33	51.698.304,49

**ÎMPRUMUTURI PRIMITE**

Sold la începutul perioadei	Rulaj in perioada	Sold la finalul perioadei
-	-	-

**DOBÂNZI ÎMPRUMUTURI ACORDATE**

Sold la începutul perioadei	Dobanzi inregistrate in perioada	Dobanzi achitate in perioada	Sold la finalul perioadei
4.700.301,75	2.199.490,28	0	6.899.792,03

**DOBÂNZI ÎMPRUMUTURI PRIMITE**

Sold la începutul perioadei	Dobanzi inregistrate in perioada	Dobanzi achitate in perioada	Sold la finalul perioadei
-	-	-	-

**FACTURI EMISE**

Nr. document	Data	Valoare
-	-	-
<b>TOTAL</b>		-

**FACTURI PRIMITE**

Nr. document	Data	Valoare
-	-	-
<b>TOTAL</b>		-

**SITUAȚIA SOLDURILOR LA DATA DE REFERINȚĂ**

Categorie sold	Valoare
Sold împrumuturi acordate	51.698.304,49
Sold împrumuturi primite	-
Sold dobânzi de încasat	6.899.792,03
Sold dobânzi de plătit	-
Sold facturi emise (creanțe)	-
Sold facturi primite (datorii)	-
Sold debitori diversi	-
Sold creditori diversi	-

**Scala Trei SRL****ÎMPRUMUTURI ACORDATE**

Sold la începutul perioadei	Rulaj in perioada	Sold la final de perioada
1.721.038,60	50.144,60	1.771.183,20

**ÎMPRUMUTURI PRIMITE**

Sold la începutul perioadei	Rulaj in perioada	Sold la finalul perioadei
-	-	-

**DOBÂNZI ÎMPRUMUTURI ACORDATE**

Sold la începutul perioadei	Dobanzi inregistrate in perioada	Dobanzi achitate in perioada	Sold la finalul perioadei
306.907,91	97.058,42	0	403.966,33

**DOBÂNZI ÎMPRUMUTURI PRIMITE**

Sold la începutul perioadei	Dobanzi inregistrate in perioada	Dobanzi achitate in perioada	Sold la finalul perioadei
-	-	-	-

**FACTURI EMISE**

Nr. document	Data	Valoare
-	-	-
<b>TOTAL</b>		-

**FACTURI PRIMITE**

Nr. document	Data	Valoare
-	-	-
<b>TOTAL</b>		-

**SITUAȚIA SOLDURILOR LA DATA DE REFERINȚĂ**

Categorie sold	Valoare
Sold împrumuturi acordate	1.771.183,20
Sold împrumuturi primite	-
Sold dobânzi de încasat	403.966,33
Sold dobânzi de plătit	-
Sold facturi emise (creanțe)	-
Sold facturi primite (datorii)	-
Sold debitori diversi	-
Sold creditori diversi	-

**Scala Patru SRL****ÎMPRUMUTURI ACORDATE**

Sold la începutul perioadei	Rulaj in perioada	Sold la final de perioada
3.083.942,00	77.128,00	3.161.070,00

**ÎMPRUMUTURI PRIMITE**

Sold la începutul perioadei	Rulaj in perioada	Sold la finalul perioadei
-	-	-

**DOBÂNZI ÎMPRUMUTURI ACORDATE**

Sold la începutul perioadei	Dobanzi inregistrate in perioada	Dobanzi achitate in perioada	Sold la finalul perioadei
549.634,31	173.829,97	-	723.464,28

**DOBÂNZI ÎMPRUMUTURI PRIMITE**

Sold la începutul perioadei	Dobanzi inregistrate in perioada	Dobanzi achitate in perioada	Sold la finalul perioadei
-	-	-	-

**FACTURI EMISE**

Nr. document	Data	Valoare
-	-	-
<b>TOTAL</b>		-

**FACTURI PRIMITE**

Nr. document	Data	Valoare
-	-	-
<b>TOTAL</b>		-

**SITUAȚIA SOLDURILOR LA DATA DE REFERINȚĂ**

Categorie sold	Valoare
Sold împrumuturi acordate	3.161.070,00
Sold împrumuturi primite	-
Sold dobânzi de încasat	723.464,28
Sold dobânzi de plătit	-
Sold facturi emise (creanțe)	-
Sold facturi primite (datorii)	-
Sold debitori diversi	-
Sold creditori diversi	-

**Scala Cinci SRL****ÎMPRUMUTURI ACORDATE**

Sold la începutul perioadei	Rulaj in perioada	Sold la final de perioada
12.882.919,00	1.086.056,30	13.968.975,30

**ÎMPRUMUTURI PRIMITE**

Sold la începutul perioadei	Rulaj in perioada	Sold la finalul perioadei
-	-	-

**DOBÂNZI ÎMPRUMUTURI ACORDATE**

Sold la începutul perioadei	Dobanzi inregistrate in perioada	Dobanzi achitate in perioada	Sold la finalul perioadei
1.734.601,22	718.610,60	0	2.453.211,82

**DOBÂNZI ÎMPRUMUTURI PRIMITE**

Sold la începutul perioadei	Dobanzi inregistrate in perioada	Dobanzi achitate in perioada	Sold la finalul perioadei
-	-	-	-

**FACTURI EMISE**

Nr. document	Data	Valoare
1500	04.06.2025	4.760,00
1527	14.07.2025	3.332,00
1538	21.07.2025	952,00
1553	08.08.2025	3.388,00
1582	10.09.2025	3.388,00
1632	08.10.2025	3.388,00
1648	03.11.2025	3.388,00
1671	03.12.2025	3.388,00
<b>TOTAL</b>		<b>25.984,00</b>

**FACTURI PRIMITE**

Nr. document	Data	Valoare
-	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>-</b>

**SITUAȚIA SOLDURILOR LA DATA DE REFERINȚĂ**

Categorie sold	Valoare
Sold împrumuturi acordate	13.968.975,30
Sold împrumuturi primite	-
Sold dobânzi de încasat	2.453.211,76
Sold dobânzi de plătit	-
Sold facturi emise (creanțe)	0
Sold facturi primite (datorii)	-
Sold debitori diversi	-
Sold creditori diversi	-

**Scala Sase SRL****ÎMPRUMUTURI ACORDATE**

Sold la începutul perioadei	Rulaj in perioada	Sold la final de perioada
25.218.093,32	-1.393.962,80	23.824.130,52

**ÎMPRUMUTURI PRIMITE**

Sold la începutul perioadei	Rulaj in perioada	Sold la finalul perioadei
-	-	-

**DOBÂNZI ÎMPRUMUTURI ACORDATE**

Sold la începutul perioadei	Dobanzi inregistrate in perioada	Dobanzi achitate in perioada	Sold la finalul perioadei
2.736.965,64	1.347.536,31	2.894.807,70	1.189.694,25

**DOBÂNZI ÎMPRUMUTURI PRIMITE**

Sold la începutul perioadei	Dobanzi inregistrate in perioada	Dobanzi achitate in perioada	Sold la finalul perioadei
-	-	-	-

**FACTURI EMISE**

Nr. document	Data	Valoare
1365	10.01.2025	4.284,00
1384	10.02.2025	4.284,00
1408	03.03.2025	4.284,00
1436	10.04.2025	3.332,00
1465	02.05.2025	3.332,00
1492	04.06.2025	-2380,00
1499	04.06.2025	952,00
1526	14.07.2025	-952,00
1609	06.10.2025	3.388,00
1629	08.10.2025	-3.388,00
<b>TOTAL</b>		<b>21.476,00</b>

**FACTURI PRIMITE**

Nr. document	Data	Valoare
-	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>-</b>

**SITUAȚIA SOLDURILOR LA DATA DE REFERINȚĂ**

Categorie sold	Valoare
Sold împrumuturi acordate	23.824.130,52
Sold împrumuturi primite	-
Sold dobânzi de încasat	1.189.694,13
Sold dobânzi de plătit	-
Sold facturi emise (creanțe)	0
Sold facturi primite (datorii)	-
Sold debitori diversi	-
Sold creditori diversi	-

**Scala Șapte SRL****ÎMPRUMUTURI ACORDATE**

Sold la începutul perioadei	Rulaj in perioada	Sold la final de perioada
6.000,00	225.500,00	231.500,00

**ÎMPRUMUTURI PRIMITE**

Sold la începutul perioadei	Rulaj in perioada	Sold la finalul perioadei
-	-	-

**DOBÂNZI ÎMPRUMUTURI ACORDATE**

Sold la începutul perioadei	Dobanzi inregistrate in perioada	Dobanzi achitate in perioada	Sold la finalul perioadei
0	4.566,19	0	4.566,19

**DOBÂNZI ÎMPRUMUTURI PRIMITE**

Sold la începutul perioadei	Dobanzi inregistrate in perioada	Dobanzi achitate in perioada	Sold la finalul perioadei
-	-	-	-

**FACTURI EMISE**

Nr. document	Data	Valoare
-	-	-
TOTAL		-

**FACTURI PRIMITE**

Nr. document	Data	Valoare
-	-	-
TOTAL		-

**SITUAȚIA SOLDURILOR LA DATA DE REFERINȚĂ**

Categorie sold	Valoare
Sold împrumuturi acordate	231.500,00
Sold împrumuturi primite	-
Sold dobânzi de încasat	4.566,19
Sold dobânzi de plătit	-
Sold facturi emise (creanțe)	-

Sold facturi primite (datorii)	-
Sold debitori diversi	-
Sold creditori diversi	-

**Scala Opt SRL****ÎMPRUMUTURI ACORDATE**

Sold la începutul perioadei	Rulaj in perioada	Sold la final de perioada
1.000,00	6.000,00	7.000,00

**ÎMPRUMUTURI PRIMITE**

Sold la începutul perioadei	Rulaj in perioada	Sold la finalul perioadei
-	-	-

**DOBÂNZI ÎMPRUMUTURI ACORDATE**

Sold la începutul perioadei	Dobanzi inregistrate in perioada	Dobanzi achitate in perioada	Sold la finalul perioadei
0	0	0	0

**DOBÂNZI ÎMPRUMUTURI PRIMITE**

Sold la începutul perioadei	Dobanzi inregistrate in perioada	Dobanzi achitate in perioada	Sold la finalul perioadei
-	-	-	-

**FACTURI EMISE**

Nr. document	Data	Valoare
-	-	-
TOTAL		-

**FACTURI PRIMITE**

Nr. document	Data	Valoare
-	-	-
TOTAL		-

**SITUAȚIA SOLDURILOR LA DATA DE REFERINȚĂ**

Categorie sold	Valoare
Sold împrumuturi acordate	7.000,00
Sold împrumuturi primite	-
Sold dobânzi de încasat	0
Sold dobânzi de plătit	-
Sold facturi emise (creanțe)	-
Sold facturi primite (datorii)	-
Sold debitori diversi	-
Sold creditori diversi	-

**Scala Nouă SRL**  
**ÎMPRUMUTURI ACORDATE**

Sold la începutul perioadei	Rulaj in perioada	Sold la final de perioada
1.000,00	6.000,00	7.000,00

**ÎMPRUMUTURI PRIMITE**

Sold la începutul perioadei	Rulaj in perioada	Sold la finalul perioadei
-	-	-

**DOBÂNZI ÎMPRUMUTURI ACORDATE**

Sold la începutul perioadei	Dobanzi inregistrate in perioada	Dobanzi achitate in perioada	Sold la finalul perioadei
0	0	0	0

**DOBÂNZI ÎMPRUMUTURI PRIMITE**

Sold la începutul perioadei	Dobanzi inregistrate in perioada	Dobanzi achitate in perioada	Sold la finalul perioadei
-	-	-	-

**FACTURI EMISE**

Nr. document	Data	Valoare
-	-	-
<b>TOTAL</b>		-

**FACTURI PRIMITE**

Nr. document	Data	Valoare
-	-	-
<b>TOTAL</b>		-

**SITUAȚIA SOLDURILOR LA DATA DE REFERINȚĂ**

Categorie sold	Valoare
Sold împrumuturi acordate	7.000,00
Sold împrumuturi primite	-
Sold dobânzi de încasat	0
Sold dobânzi de plătit	-
Sold facturi emise (creanțe)	-
Sold facturi primite (datorii)	-
Sold debitori diversi	-
Sold creditori diversi	-

**Scala Zece SRL**  
**ÎMPRUMUTURI ACORDATE**

Sold la începutul perioadei	Rulaj in perioada	Sold la final de perioada
0,00	6.000,00	6.000,00

**ÎMPRUMUTURI PRIMITE**

Sold la începutul perioadei	Rulaj in perioada	Sold la finalul perioadei
-	-	-

**DOBÂNZI ÎMPRUMUTURI ACORDATE**

Sold la începutul perioadei	Dobanzi înregistrate în perioada	Dobanzi achitate în perioada	Sold la finalul perioadei
0	0	0	0

**DOBÂNZI ÎMPRUMUTURI PRIMITE**

Sold la începutul perioadei	Dobanzi înregistrate în perioada	Dobanzi achitate în perioada	Sold la finalul perioadei
-	-	-	-

**FACTURI EMISE**

Nr. document	Data	Valoare
-	-	-
TOTAL		-

**FACTURI PRIMITE**

Nr. document	Data	Valoare
-	-	-
TOTAL		-

**SITUAȚIA SOLDURILOR LA DATA DE REFERINȚĂ**

Categorie sold	Valoare
Sold împrumuturi acordate	6.000,00
Sold împrumuturi primite	-
Sold dobânzi de încasat	0
Sold dobânzi de plătit	-
Sold facturi emise (creanțe)	-
Sold facturi primite (datorii)	-
Sold debitori diversi	-
Sold creditori diversi	-

**Scala Project Management SRL (societate aflată sub controlul lui Pitic Mihai-Dan președinte al Consiliului de Administrație al Scala Development)****ÎMPRUMUTURI ACORDATE**

Sold la începutul perioadei	Rulaj în perioada	Sold la final de perioada
-	-	-

**ÎMPRUMUTURI PRIMITE**

Sold la începutul perioadei	Rulaj în perioada	Sold la finalul perioadei
-	-	-

**DOBÂNZI ÎMPRUMUTURI ACORDATE**

Sold la începutul perioadei	Dobanzi înregistrate în perioada	Dobanzi achitate în perioada	Sold la finalul perioadei
-	-	-	-

**DOBÂNZI ÎMPRUMUTURI PRIMITE**

Sold la începutul perioadei	Dobanzi înregistrate în	Dobanzi achitate în perioada	Sold la finalul perioadei
-	-	-	-

	perioada		
-	-	-	-

**FACTURI EMISE**

Nr. document	Data	Valoare
1402	28.02.2025	3.471,23
1428	31.03.2025	3.471,23
1457	30.04.2025	3.471,23
1484	30.05.2025	3.471,23
1512	30.06.2025	3.471,23
1539	31.07.2025	3.471,23
1568	29.08.2025	3.237,87
1595	23.09.2025	-3.237,87
1596	23.09.2025	3.529,57
1597	30.09.2025	3.529,57
1633	31.10.2025	3.529,57
1656	28.11.2025	3.529,57
1716	30.12.2025	3.529,57
	<b>TOTAL</b>	<b>41.713,10</b>

**FACTURI PRIMITE**

Nr. document	Data	Valoare
10024	21.01.2025	20.258,60
10028	19.02.2025	18.365,31
10032	19.03.2025	15.776,81
10036	23.04.2025	12.404,08
10041	21.05.2025	12.781,58
10046	20.06.2025	11.747,28
10051	21.07.2025	17.107,01
10056	20.08.2025	19.563,98
10060	18.09.2025	34.943,59
10064	17.10.2025	43.371,24
10068	19.11.2025	18.654,57
10072	17.12.2025	13.111,56
	<b>TOTAL</b>	<b>238.085,61</b>

**SITUAȚIA SOLDURILOR LA DATA DE REFERINȚĂ**

Categorie sold	Valoare
Sold împrumuturi acordate	-
Sold împrumuturi primite	-
Sold dobânzi de încasat	-
Sold dobânzi de plătit	-
Sold facturi emise (creanțe)	3.529,57
Sold facturi primite (datorii)	0
Sold debitori diversi	-
Sold creditori diversi	-

## 12. PRINCIPALII INDICATORI ECONOMICO-FINANCIARI

INDICATORI DE LICHIDITATE	2024	2025
<b>Lichiditate curenta</b> Active curente / pasive curente	3.74	4.20
<b>Lichiditate imediata</b> (Active curente - stocuri) / Pasive curente	3.60	4.19
<b>INDICATORI DE RISC</b>		
<b>Grad de indatorare</b> [CI(inceputul anului fiscal) + CI (sfarsitul perioadei)] /2/ [CP(inceputul anului fiscal) + CP (sfarsitul perioadei)] /2	0.55	0.42974
<b>INDICATORI DE PROFITABILITATE</b>		
<b>Rentabilitatea economica</b> (Rezultat brut / capital angajat)% Capital angajat = Active imobilizate + active curente nete	4.76%	3.58%
<b>Rentabilitate financiara</b> (Profit net/ capitaluri proprii)%	7.82%	5.23%

## 13. ANGAJAMENTE ȘI DATORII CONTINGENTE

Societatea are calitatea de co-debitor / garant pentru împrumuturile bancare primite de societățile în care deține participații. La data curentă, nu există premise sau condiții care să conducă în viitorul previzibil la situația în care aceste societăți să nu fie în măsură să respecte serviciul datoriei pentru creditele bancare aflate în derulare astfel încât Societatea să fie în poziția de a achita în numele acestora datoriile garantate, motiv pentru care conducerea Societății apreciază că nu sunt întrunite condițiile pentru înregistrarea unor provizioane în Situațiile financiare.

## 14. EVENIMENTE ULTERIOARE DATEI SITUAȚIILOR FINANCIARE

Evenimentele ulterioare sunt analizate de către conducerea Societății până la data aprobării situațiilor financiare anuale.

În perioada cuprinsă între data bilanțului (31.12.2025) și data aprobarii situațiilor financiare anuale ( ), nu au intervenit evenimente ulterioare semnificative care să necesite ajustarea situațiilor financiare sau prezentarea de informații suplimentare.

## 15. ALTE INFORMAȚII

---

### 15.1. Modificări ale politicilor contabile

În cursul exercițiului financiar 2025 nu au intervenit modificari de politici contabile față de exercițiul precedent.

### 15.2. Corectarea erorilor contabile

În cursul exercitiului financiar 2025 nu au fost identificate erori contabile semnificative aferente exercitiilor anterioare.

### 15.3. Informații privind auditorul financiar

Situațiile financiare anuale sunt supuse auditului financiar. Auditorul financiar este G2 Expert SRL, înscris în Registrul public al auditorilor financiari, autorizata de Camera Auditorilor Financiari din Romania (CAFR).

---

## SEMNĂTURI AUTORIZATE

**Administrator,**

Pitic Mihai-Dan

(Nume, Prenume, Semnătura)

**Întocmit de,**

FIN Conta și Taxe SRL prin Pușcașu Adrian

(Nume, Prenume, Calitate, Semnătura)

Data întocmirii: \_\_\_\_\_

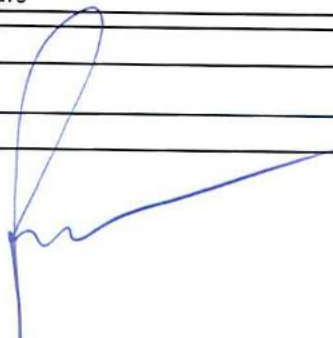
*Prezentele note explicative sunt parte integrantă a situațiilor financiare anuale aferente exercițiului financiar 2025, întocmite în conformitate cu OMFP nr. 1802/2014 și cu modificările și completările ulterioare. Valorile prezentate sunt exprimate în lei romanesti (RON).*

## SCALA DEVELOPMENT - BVC 2026

Buket

Buket venituri si cheltuieli	2026
<b>Venituri</b>	
Venituri din servicii	
Venituri din chirii	7,877,522
Venituri vanzare marfa	700
Subventii pentru investitii	-
Alte venituri din exploatare	200,000
Venituri din dobanzi	4,600,000
<b>Total venituri</b>	<b>12,678,222</b>
<b>Cheltuieli</b>	
<i>% Cheltuieli operationale</i>	<i>25.55%</i>
<b>Total cheltuieli operationale</b>	<b>3,238,700</b>
Combustibilul	1,000
Materiale consumabile	40,000
Obiecte de inventar	20,000
Materiale nestocare	5,000
Utilitati energie si apa	150,000
Cheltuieli cu marfa vanduta	700
Intretinere si reparatii	10,000
Chirii	-
Prime de asigurare	50,000
Comisioane si onorarii	60,000
Protocol	1,000
Marketing	15,000
Transport, deplasari	1,000
Postale si telecomunicatii	10,000
Comisioane bancare	50,000
Servicii prestate de terti	1,850,000
Taxe si impozite	450,000
Salarii si contributii salariale	400,000
Alte cheltuieli din exploatare	75,000
Donatii	50,000
<i>% Marja profit operational</i>	<i>74.45%</i>
<b>Profit operational</b>	<b>9,439,522</b>
Amortizare	1,000,000
Provizioane / ajustari de valoare	0
<i>% Marja profit din exploatare</i>	<i>66.57%</i>
<b>Rezultat din exploatare</b>	<b>8,439,522</b>
<i>% Cheltuieli financiare</i>	<i>14.59%</i>
<b>Total cheltuieli financiare</b>	<b>1,850,000</b>
Cheltuieli cu dobanzile	1,750,000
Cheltuieli diferite curs	100,000
<b>Impozit profit</b>	<b>1,054,323</b>
<i>% Marja profit net</i>	<i>43.66%</i>
<b>Profit net</b>	<b>5,535,198</b>

Pitic Mihai Dan  
Director General



## Anexa la Raportul Anual 2025 al CA Scala Development SA

Subscrisa Scala Development SA avand sediul in CLUJ-NAPOCA, Str. Somesului, Nr. 34-36 Judetul CLUJ, J2015000949127, CUI RO34312520, prin reprezentant Pitic Mihai Dan in calitate de Presedinte al Consiliului de Administratie, declaram ca a fost inceputa implementarea principiilor de guvernanta corporativa pentru AeRO la nivel de societate si vom continua demersurile pana la implementarea deplina a acestora.

<b>Prevederile de indeplinit pentru respectarea Principiilor de Guvernanta Corporativa AeRO</b>	<b>Respecta</b>	<b>Nu respecta sau respecta partial</b>	<b>Motivul pentru neconformitate</b>
<b>A.1.</b> Societatea trebuie sa detina un regulament intern al Consiliului care sa includa termeni de referinta cu privire la Consiliu si la functiile de conducere cheie ale societatii. Administrarea conflictului de interese la nivelul Consiliului trebuie, de asemenea, sa fie tratat in regulamentul Consiliului.		x	Se are in vedere conformarea.
<b>A.2.</b> Orice alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv pozitia de membru executiv sau neexecutiv al Consiliului in alte societati (excluzand filiale ale societatii) si institutii non-profit, vor fi aduse la cunostinta Consiliului inainte de numire si pe perioada mandatului.		x	Se are in vedere conformarea.
<b>A.3.</b> Fiecare membru al Consiliului va informa Consiliul cu privire la orice legatura cu un actionar care detine direct sau indirect actiuni reprezentand nu mai putin de 5% din numarul total de drepturi de vot. Aceasta obligatie are in vedere orice fel de legatura care poate afecta pozitia membrului respectiv pe aspecte ce tin de decizii ale Consiliului.	x		
<b>A.4.</b> Raportul anual trebuie sa informeze daca a avut loc o evaluare a Consiliului, sub conducerea presedintelui. Trebuie sa contina, de asemenea, numarul de sedinte ale Consiliului.	x		
<b>A.5.</b> Procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in care aceasta cooperare este impusa de Bursa de Valori Bucuresti			
<b>A.5.1</b> Persoana de legatura cu consultantul autorizat	x		

<b>A.5.2</b> Frecventa intalnirilor cu Consultantul Autorizat care va fi de cel putin o data pe luna si ori de cate ori evenimentele sau informatiile noi implica transmiterea de rapoarte curente sau periodice, astfel incat Consultantul Autorizat sa poata fi consultat.	x		
<b>A.5.3.</b> Obligatia de a furniza Consultantului Autorizat toate informatiile relevante si orice informatie pe care in mod rezonabil o solicita Consultantul Autorizat sau este necesara Consultantului Autorizat pentru indeplinirea responsabilitatilor ce-i revin.	x		
<b>A.5.4.</b> Obligatia de a informa Bursa de Valori Bucuresti cu privire la orice disfunctionalitate aparuta in cadrul cooperarii cu Consultantul Autorizat sau schimbarea Consultantului Autorizat	x		
<b>B.1.</b> Consiliul va adopta o politica astfel incat orice tranzactie a societatii cu o filiala reprezentand 5% sau mai mult din activele nete ale societatii, conform celei mai recente raportari financiare, sa fie aprobata de Consiliu.	x		
<b>B.2.</b> Auditul intern trebuie sa fie realizat de catre o structura organizatorica separata (departamentul de audit intern) din cadrul societatii sau prin serviciile unei terte parti independente, care va raporta Consiliului, iar, in cadrul societatii, ii va raporta direct Directorului General.		x	Se are in vedere conformarea.
<b>C.1.</b> Societatea va publica in raportul anual o sectiune care va include veniturile totale ale membrilor Consiliului si ale directorului general aferente anului financiar respectiv si valoarea totala a tuturor bonusurilor sau a oricaror compensatii variabile si, de asemenea, ipotezele cheie si principiile pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus.		x	Se va avea in vedere conformarea.
<b>D.1.</b> Suplimentar fata de informatiile prevazute in prevederile legale, pagina de internet a societatii va contine o sectiune dedicata Relatiei cu Investitorii, atat in limba romana cat si in limba engleza, cu toate informatiile relevante de interes pentru investitori, incluzand:		x	Informatiile se publica in limba romana
<b>D.1.1.</b> Principalele regulamente ale societatii, in particular actul constitutiv si regulamentele interne ale organelor statutare		x	Se are in vedere conformarea.
<b>D.1.2.</b> CV-urile membrilor organelor statutare		x	Se are in vedere conformarea.
<b>D.1.3.</b> Rapoartele curente si rapoartele periodice		x	Se are in vedere conformarea.
<b>D.1.4.</b> Informatii cu privire la adunarile generale ale actionarilor: ordinea de zi si materialele aferente; hotararile adunarilor generale		x	Se are in vedere conformarea.
<b>D.1.5.</b> Informatii cu privire la evenimente corporative precum plata dividendelor sau alte evenimente care au ca rezultat obtinerea sau limitari cu privire la drepturile unui		x	Se are in vedere conformarea.

actionar, incluzand termenele limita si principiile unor astfel de operatiuni			
<b>D.1.6.</b> Alte informatii de natura extraordinara care ar trebui facute publice: anulara/ modificarea/ initierea cooperarii cu un Consultant Autorizat; semnarea/ reinnoirea/ terminarea unui acord cu un Market Maker		x	Se are in vedere conformarea.
<b>D.1.7.</b> Societatea trebuie sa aiba o functie de Relatii cu Investitorii si sa includa in sectiunea dedicata acestei functii, pe pagina de internet a societatii, numele si datele de contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza, la cerere, informatiile corespunzatoare		x	Se are in vedere conformarea.
<b>D.2.</b> O societate trebuie sa aiba adoptata o politica de dividend a societatii, ca un set de directii referitoare la repartizarea profitului net, pe care societatea declara ca o va respecta. Principiile politicii de dividend trebuie sa fie publicate pe pagina de internet a societatii.		x	In curs de implementare
<b>D.3.</b> O societate trebuie sa aiba adoptata o politica cu privire la prognoze si daca acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezinta concluziile cuantificate ale studiilor care vizeaza determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare (asa-numitele ipoteze). Politica trebuie sa prevada frecventa, perioada avuta in vedere si continutul prognozelor. Prognozele, daca sunt publicate, vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale. Politica cu privire la prognoze trebuie sa fie publicata pe pagina de internet a societatii.		x	In curs de implementare
<b>D.4.</b> O societate trebuie sa stabileasca data si locul unei adunari generale astfel incat sa permita participarea unui numar cat mai mare de actionari.	x		
<b>D.5.</b> Rapoartele financiare vor include informatii atat in romana cat si in engleza, cu privire la principalii factori care influenteaza schimbari la nivelul vanzarilor, profitului operational, profitului net sau orice alt indicator financiar relevant.		x	Rapoartele financiare se publica in limba romana
<b>D.6.</b> Societatea va organiza cel putin o intalnire/ conferinta telefonica cu analisti si investitori, in fiecare an. Informatiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate in sectiunea Relatii cu Investitorii de pe pagina de internet a societatii, la momentul respectivei intalniri/ conferinte telefonice.		x	Se va avea in vedere conformarea.

Preşedinte Consiliu Administratie,

Pitic Mihai Dan



## **DECLARATIA PERSOANELOR RESPONSABILE**

Subsemnatul Pitic Mihai Dan in calitate de Presedinte CA si Director General, declaram pe proprie raspundere ca, după cunoștințele noastre, situația financiar-contabila pentru anul 2025 întocmită în conformitate cu standardele contabile aplicabile societatii noastre, ofera o imagine corectă și conformă cu realitatea activelor, obligațiilor, poziției financiare, contului de profit și pierdere ale Scala Development S.A.

**Presedinte Consiliu de Administratie,**

**Pitic Mihai Dan**

# **RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT**

asupra situațiilor financiare încheiate la  
**31 DECEMBRIE 2025**

de către  
**SCALA DEVELOPMENT S.A.**

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a  
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)  
Firma de Audit: G2 EXPERT S.R.L.  
Registru Public Electronic FA1152

## RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către,

A acționarii societății **SCALA DEVELOPMENT S.A.**

### Opinie fara rezerve

Am auditat situațiile financiare anexate ale societății **SCALA DEVELOPMENT S.A.** („Societatea”), cu sediul social în Cluj-Napoca, str. Somesului, nr. 34-36, identificată prin cod unic de identificare 34312520, care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2025, contul de profit și pierdere pentru exercițiului financiar încheiat la această dată, precum și un sumar al politicilor contabile semnificative și notele explicative.

Situațiile financiare individuale la 31 decembrie 2025 se identifică astfel:

1. Total active:	143.030.479 lei
2. Total capitaluri proprii:	97.783.295 lei
3. Rezultatul exercițiului financiar - Profit:	5.116.757 lei

În opinia noastră, situațiile financiare individuale anexate oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Societății la data de 31 decembrie 2025 precum și a performanței financiare și a fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, în conformitate cu Ordinul nr. 1802 din 29 decembrie 2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate și cerințele cuprinse în Legea nr. 82/1991.

### Baza pentru opinie

Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit (“ISA”), Regulamentul UE nr. 537 al Parlamentului și al Consiliului European (în cele ce urmează „Regulamentul”) și Legea nr.162/2017 („Legea”). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea “Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare” din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform Codului Etic Internațional pentru Profesioniștii Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (codul IESBA), conform cerințelor etice care sunt

relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, inclusiv Regulamentul și Legea, și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Considerăm că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

### Aspectele cheie de audit

Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, în baza raționamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanță pentru auditul situațiilor financiare ale perioadei curente. Aceste aspecte au fost abordate în contextul auditului situațiilor financiare în ansamblu și în formarea opiniei noastre asupra acestora și nu oferim o opinie separată cu privire la aceste aspecte cheie.

- Capitaluri proprii;
- Tranzacții cu persoanele afiliate-împrumuturi

#### Aspecte cheie

##### *Capitaluri proprii*

Capitalurile le-am considerat un element cheie de audit prin prisma prevederilor Legii societăților nr.31/1990 rep. cu toate modificările și completările ulterioare.

Capitalul social subscris și vărsat a fost majorat în anul 2025 cu suma de 25.740.343 lei, ajungând la valoarea de 34.320.457 lei la sfârșitul anului.

#### Modul în care auditul nostru a adresat aspectele cheie

Procedurile noastre pentru abordarea acestui aspect cheie au inclus următoarele:

- am solicitat Hotararea AGEA privind aprobarea majorarii capitalului social;
- am solicitat Actul constitutiv al societatii la zi;
- am analizat daca societatea a respectat art.183 din Legea societăților nr.31/1990 rep. cu toate modificările și completările la zi privind preluarea în fiecare an cel puțin 5% din profitul net, pentru formarea fondului de rezervă, până ce acesta va ajunge va atinge minimum a cincea parte din capitalul social;
- societatea nu a distribuit dividende în anul 2025;

### Tranzacții cu persoanele afiliate-împrumuturi

În anul 2025 Scala Development are acordate împrumuturi societăților afiliate, astfel:

1. La SCALA DOI SRL soldul împrumutului înregistrat la 31.12.2025 este de 51.698.304 lei și dobânzi la împrumutul acordat în sumă de 6.899.792 lei.
2. La SCALA TREI SRL soldul împrumutului înregistrat la 31.12.2025 este de 1.771.183 lei și dobânzi la împrumutul acordat în sumă de 403.966 lei.
3. La SCALA PATRU SRL soldul împrumutului înregistrat la 31.12.2025 este de 3.161.070 lei și dobânzi la împrumutul acordat în sumă de 723.464 lei.
4. La SCALA CINCI SRL soldul împrumutului înregistrat la 31.12.2025 este de 13.968.975 lei și dobânzi la împrumutul acordat în sumă de 2.453.212 lei.
5. La SCALA SASE SRL soldul împrumutului înregistrat la 31.12.2025 este de 23.824.131 lei și dobânzi la împrumutul acordat în sumă de 1.189.694 lei.
6. La SCALA SAPTE SRL soldul împrumutului înregistrat la 31.12.2025 este de 231.500 lei și dobânzi la împrumutul acordat în sumă de 4.566 lei.
7. La SCALA OPT SRL soldul împrumutului înregistrat la 31.12.2025 este de 7.000 lei.

- am verificat întocmirea corectă a notelor contabile;
- am analizat reflectarea corectă a modificărilor valorilor în situațiile financiare.

Procedurile noastre pentru abordarea acestui aspect cheie au inclus următoarele:

- am solicitat și analizat contractele de împrumut;
- am solicitat balanțele de verificare și registrul jurnal pentru analiza înregistrărilor contabile privind acordarea împrumuturilor, dar și a dobânzilor aferente.
- am evaluat gradul de adecvare al prezentărilor societății în notele de la situațiile financiare individuale



8. La SCALA NOUA SRL soldul împrumutului înregistrat la 31.12.2025 este de 7.000 lei.

9. La SCALA ZECE SRL soldul împrumutului înregistrat la 31.12.2025 este de 6.000 lei.

La 31.12.2025 soldul împrumutului primit de Scala Development SA de la AX PERPETUUM SRL este de 0 lei datorită conversiei creanței în sumă de 21.393.848 lei la majorarea capitalului social al Scala Development SA, iar dobânzile datorate la împrumutul primit sunt în sumă de 2.740.044 lei.

Am tratat aceste aspecte cheie de audit printr-o testare corespunzătoare și prin extinderea investigațiilor asupra temelor prezentate, prin discuții cu managementul și cu departamentul financiar-contabil.

#### **Alte informații-Raportul Administratorilor**

Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea altor informații. Acele alte informații cuprind Raportul administratorilor, dar nu cuprind situațiile financiare și raportul auditorului cu privire la acestea.

Opinia noastră cu privire la situațiile financiare nu acoperă și aceste alte informații și cu excepția cazului în care se menționează explicit în raportul nostru, nu exprimăm nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

În legătură cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2025, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt semnificativ inconsecvente cu situațiile financiare, sau cu cunoștințele pe care noi le-am obținut în timpul auditului, sau dacă ele par a fi denaturate semnificativ. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

În ceea ce privește Raportul administratorilor, am citit și raportăm dacă acesta a fost întocmit, sub toate aspectele semnificative, în conformitate cu cerințele Ordinului nr. 1802 din 29 decembrie 2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, Anexa 1, capitolul 7, punctele 489-492.



În baza exclusiv a activităților care trebuie desfășurate în cursul auditului situațiilor financiare, în opinia noastră:

- a) Informațiile prezentate în Raportul administratorilor pentru exercițiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare;
- b) Raportul administratorilor a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu punctele 489-492, capitolul 7, din O.M.F.P. nr. 1802/2014.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercitiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2025, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

#### **Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situațiile financiare**

Conducerea Societății este responsabilă pentru întocmirea situațiilor financiare care să ofere o imagine fidelă în conformitate cu Ordinul nr. 1802 din 29 decembrie 2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare individuale și situațiile financiare anuale consolidate, Ordinul nr. 2036 din 23 decembrie 2025 privind principalele aspecte legate de întocmirea și depunerea situațiilor financiare anuale și a raportărilor contabile anuale ale operatorilor economici la Agenția Națională de Administrare Fiscală și cerințele cuprinse în Legea nr. 82/1991 și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.

În întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru evaluarea capacității Societății de a-și continua activitatea, pentru prezentarea, dacă este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activității și pentru utilizarea contabilității pe baza continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Societatea sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.

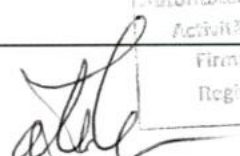
Persoanele responsabile cu guvernanta răspund pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Societății.

#### **Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare**

Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu ISA va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, că acestea, individual sau cumulativ, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare.

Ca parte a unui audit în conformitate cu ISA, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:

- Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.
- Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Societății.
- Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere.
- Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza principiului privind continuitatea activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoieli semnificative privind capacitatea Societății de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții



viitoare pot determina Societatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.

- Evaluăm prezentarea, structura și conținutul situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele care stau la baza acestora într-o manieră care să rezulte într-o prezentare fidelă.

Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernarea, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.

De asemenea, furnizăm persoanelor responsabile cu guvernarea o declarație cu privire la conformitatea noastră cu cerințele etice privind independența și le comunicăm toate relațiile și alte aspecte care pot fi considerate, în mod rezonabil, că ar putea să ne afecteze independența și, unde este cazul, măsurile de siguranță aferente.

Dintre aspectele pe care le-am comunicat persoanelor responsabile cu guvernarea, stabilim acele aspecte care au avut o mai mare importanță în cadrul auditului asupra situațiilor financiare din perioada curentă și, prin urmare, reprezintă aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte în raportul nostru de audit, cu excepția cazului în care legislația sau reglementările împiedică prezentarea publică a aspectului respectiv sau a cazului în care, în circumstanțe extrem de rare, considerăm că un aspect nu ar trebui comunicat în raportul nostru deoarece se preconizează în mod rezonabil că beneficiile interesului public să fie depășite de consecințele negative ale acestei comunicări.

#### **Raport cu privire la alte dispoziții legale și de reglementare**

Confirmăm că:

- În desfășurarea auditului nostru ne-am păstrat independența față de entitatea auditată, iar în ceea ce privește Comitetul de audit, am recomandat constituirea acestuia, în conformitate cu Legea nr. 162/2017 și Regulamentul UE nr. 537/2014;
- Nu am furnizat pentru Societate niciunul dintre serviciile non-audit interzise, menționate la art. 5 alin. (1) din Regulamentul UE nr. 537/2014.

#### **Alte aspecte**

G2 Expert  
Societate cu răspundere limitată  
405200 Dej, str. Mihail Kogalniceanu, nr. 18  
J2008004477129 ; 24725081  
Capital social: 5.000 lei  
+40 264 214 434  
+40 744 583 031  
office@proceduriaudit.ro

---

Acest raport al auditorului independent este adresat exclusiv acționarilor Societății, în ansamblu. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta acționarilor Societății acele aspecte pe care trebuie să le raportăm într-un raport de audit financiar, și nu în alte scopuri. În măsura permisă de lege, nu acceptăm și nu ne asumăm responsabilitatea decât față de Societate și de acționarii acesteia, în ansamblu, pentru auditul nostru, pentru acest raport sau pentru opinia formată.

Cluj-Napoca, 21.04.2026

Partenerul de misiune al auditului care a întocmit acest raport al auditorului independent este,

Gheorghe Alexandru MAN, auditor financiar

Înregistrat la Autoritatea pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutar cu număr de înregistrare AF1242

pentru și în numele G2 EXPERT S.R.L.

Înregistrată la Autoritatea pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutar cu număr de înregistrare FA1152

Adresa auditorului:

G2 Expert S.R.L.  
405200 Dej, str Mihail Kogalniceanu, nr.18, jud. Cluj, Romania  
Nr. ord. Reg. Com.: J2008004477129, CUI: 24725081  
Telefon: +40 264 214 434  
Mobil: +40 744 583 031  
Email: office.g500@yahoo.com

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a  
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)  
Auditor Financiar: MAN  
GHEORGHE-ALEXANDRU  
Registru Public Electronic AF1242

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a  
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)  
Firma de Audit: G2 EXPERT S.R.L.  
Registru Public Electronic FA1152

