



RAPORT la 30.06.2026

elaborat în conformitate cu Regulamentul ASF nr. 5/ 2018

Sediul social:	Cluj Napoca, P-ța 1 Mai, nr.1-2,
Număr de telefon	0744/779940
Număr și data înregistrării la ORC	J12/15/1991
Cod de indentificare Fiscală:	199117
Atribut fiscal:	RO
Valoarea capital social:	6.231.454 lei
Număr de acțiuni :	6.231.454

Acțiunile Societății de Construcții Napoca S.A. se tranzacționează la Bursa de Valori București

Valoarea nominala a acțiunilor: 1.00 lei/actiune

La data de 08.12.2021, Societatea de Constructii Napoca SA a intrat in insolventa, fiind suspendata de la tranzactionare, iar in data de 05.10.2022 a intrat in reorganizare, situatie in care se afla si la data de 30.06.2026.



Introducere

Analiza activității societății comerciale

Piața valorilor mobiliare emise de societatea comercială

Conducerea societății comerciale

Situația financiar- contabilă

Semnături



Societatea a fost constituită în anul 1991 în baza Legii nr.15/1990 și a Deciziei Prefecturii Cluj nr.566/martie1990 prin divizarea Trustului de Construcții Cluj.

La ora actuală, societatea este privatizată integral , avand capital social romanesc 100%.

În data de 08.12.2021 societatea a intrat în procedura insolvenței , din cauza dificultăților financiare , iar în data de 05.10.2022 a fost aprobat Planul de reorganizare .

Societatea funcționează în conformitate cu legislația din România și statutul societății. Obiectul principal de activitate al societății este conform Cod CAEN 4100 – lucrări de construcții clădiri rezidențiale și nerezidențiale. Societatea mai produce betoane, mortare, agregate sortate, diverse confecții metalice, confecții de lemn, confecții de aluminiu destinate în cea mai mare parte activității de construcții. De asemenea, asigură prestații cu utilaje pentru activitatea de bază și într-o pondere mică pentru terți.

În anul 2026 , perioada 01.01.2026 -30.06.2026 , societatea a desfășurat activitate doar pe piața internă.

La 30.06.2026 capitalul social al societății este de 6.231.454 lei, corespunzător unui număr de 6.231.454 acțiuni, cu o valoare nominală de 1.00 leu/acțiune.

Structura acționariatului este următoarea:

- IT TRANSILVANIA, deține un număr de 4.258.569. acțiuni, reprezentand 68,3399 % din capitalul social;
Alți acționari, persoane juridice dețin un număr de 1.005.110 acțiuni, care reprezintă 16,1296 % din capitalul social respectiv persoane fizice un număr de 967.775 acțiuni, reprezentand 15,5305% din capitalul social.

În momentul prezentării raportului, societatea este condusă de:

Demicheli Giovanni Franco – Administrator Special.

În anul 2026 societatea și-a propus executarea de lucrări pe profilul societății respectiv: construcții civile, reparații piste, drumuri și poduri, folosind dotarea societății și personal calificat.

În baza contractelor încheiate, societatea a executat lucrări de construcții pentru clienți finanțați de la buget și clienți privați.

Principalele obiective de construcții sunt prezentate mai jos:

- Modernizare strazi in comuna Apahida – etapa 1 - COMUNA APAHIDA, JUD. CLUJ;
- Modernizare strazi in comuna Cojocna – jud Cluj
- Contract sectorial de lucrari nr 392/28.11.2025 incheiat cu AEROPORTUL International Cluj Napoca



Alte lucrari de modernizare si intretinere drumuri.

În perioada ianuarie – iunie 2026 societatea și-a desfășurat activitatea cu un număr mediu de 82 salariați ,cifra de afaceri realizată fiind de 10.856.618 lei.

1. Activitatea desfășurată sau care urmează a se desfășura de către societate

Societatea de Constructii Napoca S.A. desfășoară următoarele activități principale: lucrări de construcții, produce betoane, mortare, diverse confecții metalice . De asemenea executa prestații cu utilaje pentru activitatea de bază și într-o pondere mică, pentru terți. Compania derine un laborator de incercari, autorizat, situat in Cluj Napoca, str. Beiușului nr 82.

a. Data înființării societății comerciale

Societatea a fost constituită în anul 1991 în baza Legii 1/1990 și a Deciziei Prefecturii Cluj nr.566/martie1990 prin divizarea Trustului de Construcții Cluj.

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

În primul trimestru al anului 2026 nu au existat fuziuni ale societății comerciale, exista aprobat incepand din 05.10.2022 un Plan de reorganizare a societatii.Reglementarea legală care stă la baza întocmirii planului de reorganizare al Societatea de Construcții Napoca SA¹ (*în insolvență, in insolvency, en procedure collective*) este **Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență**. Cu aplicarea prevederilor legale incidente, societății i se oferă șansa continuării activității economice și comerciale pe baza unui plan de reorganizare care, conform art. 133 alin. 1 din Legea 85/2014 „*va indica perspectivele de redresare în raport cu posibilitățile și specificul activității debitorului, cu mijloacele financiare disponibile și cu cererea pieței față de oferta debitorului și va cuprinde măsuri concordante cu ordinea publică (...)*”.

Condițiile preliminare pentru depunerea planului de reorganizare a societății debitoare, conform art. 132 alin. 1 lit. b) din Legea 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, cu modificările și completările ulterioare, sunt îndeplinite după cum urmează:

- ♦ intenția de reorganizare a fost exprimată prin cererea introductivă de deschidere a procedurii de insolvență;
- ♦ adunarea generală ordinară a acționarilor societății care a avut loc la data de 31.01.2022 a aprobat demersul de depunere a unui plan de reorganizare a SCN SA, fiind împuternicit în acest scop administratorul special,

¹ În continuare SCN SA.

dl. Canta Dănuț-Dorel.

- ◆ tabelul definitiv de creanțe al societății insolvente a fost depus la dosarul cauzei și publicat în BPI nr. 12271/20.07.2022.
- ◆ SCN SA nu a fost subiect al procedurii instituite de prevederile Legii nr. 85/2014 privind procedura insolvenței de la înființarea acesteia până în prezent. Nici societatea și niciun membru al organelor sale de conducere nu a fost condamnat(ă) definitiv pentru niciuna dintre infracțiunile expres prevăzute de art. 132 alin. 4 al legii privind procedura insolvenței.

c. Achizitii sau instrainari de active: in cursul primului trimestru al anului 2026 , au fost achizitionate utilaje in valoare de **21.046** lei .Nu au existat instrainari de active , in aceasta perioada.

SET NIVELA LASER GRL650CHVG+BT170+GR500+FBLG3FCIWF1263FDCPF10	13.614
CALCULATOR SERVER CLARVISION	7.432
Total	21.046

1.1.Elemente de evaluare generală

- a) Unitatea a înregistrat la sfârșitul trimestrului II 2026 , un profit net în valoare de 172.731 lei .
- b) Cifra de afaceri , pentru perioada ianuarie – iunie 2026 , este în valoare de 10.856.618 lei , iar veniturile totale 16.035.763 lei.
- c) Societatea nu desfășoară activitatea de export;
- d) Cheltuielile totale aferente perioadei 01.01.2026-30.06.2026 sunt în valoare de 15.863.032 lei din care 41.755 lei cheltuieli cu impozitul pe profit.
- e) Lichiditate:

La 30.06.2026 casa și conturile curente la bănci erau în valoare de 4.027.794,36 lei , disponibil 42.676,25 lei si garantii 3.985.117,11 lei.

Sold iunie	4.027.794.36 lei
	disponibil 42.676.25 lei
	garantii 3.985.118,11 lei

S-a urmărit, de asemenea, ca aprovizionările să fie făcute strict la comandă si cat mai puțin pe stoc .

- Evaluarea nivelului tehnic al societății

a. Principalele piețe de desfacere a produselor/ serviciilor, precum și metoda de distribuție:

Produse/servicii	Piete de desfacere	Metode de distribuție
Lucrări de construcții montaj	Intern	Licitație, negociere, la cerere
Vanzări de betoane și mortare	Intern	Comandă
Prestații utilaje	Intern	Comandă, la cerere
Vanzări mărfuri	Intern	Comandă, la cerere

b. Ponderea fiecărei categorii de produse sau servicii în veniturile și în totalul cifrei de afaceri ale societății comerciale pentru ultimii 5 ani.

	Cifra de Afaceri 2021	Cifra de Afaceri Decembrie 2022	Cifra de Afaceri Decembrie 2023	Cifra de afaceri Decembrie 2024	Cifra de afaceri Decembrie 2025
Lucrări de construcții montaj	90.23	73,57	72,91	89,03	61,48
Vanzări de betoane și mortare	0.4	0,2	0,3	2,02	8,26
Prestații utilaje	0	0	2,8	4,70	10,72
Vanzări mărfuri	9,37	26,47	23,99	4,25	19,54

Societatea are în vedere pentru exercițiul financiar următor crearea sau oferirea de noi produse sau servicii.

- Evaluarea activității de aprovizionare tehnico- materială

a. Principalii furnizori ai societății comerciale sunt:

Tara de origine	Furnizorul	Articolul
-----------------	------------	-----------

Romania	COMSIS SERVICE	sorturi, agregate
Romania	BAUROM S.R.L.	structuri metalice
Romania	GRUPUL DE COMRET SI INVESTITII	motorina
	CARD OIL AVANTAJ	
Romania	HOLCIM S.A. ,	ciment
Romania	CLAR IMPORT EXPORT S.R.L.	fier

b. Nu există o dependență semnificativă a societății comerciale față de un singur furnizor, a cărui pierdere ar avea impact negativ asupra veniturilor societății. Dimensiunea stocurilor de materii prime și materiale:

Stocuri materii prime și materiale	Valoric la 30.06.2025 -lei -	Valoric la 30.06.2026
Materii prime și materiale	1.957.843	5.109.396
Semifabricate , producție în curs de execuție	9.480.867	14.388.389
Produse finite si marfuri	14.413.505	13.974.927
Obiecte de inventar	19.139	13.156
Materii si material aflate la terti		

Avansuri pentru materiale	1.854.700	926.784
---------------------------	-----------	---------

- Evaluarea activității de vanzarilor
- In semestrul II 2026, volumul vanzarilor a fost de 3.074.828 lei , nu au existat vanzari de apartamente si spatii comerciale aceste vanzari sunt alcatuite din vanzari de materiale , intre societatile grupului.

Activului imobil situat în Cluj-Napoca, strada Tăietura Turcului, nr. 24. Acesta este format din teren și bloc înscris în cartea funciară nr. 346344. Complexul rezidențial de nouă etaje este compus din:

- ≈ spații comerciale: o cafenea și 20 de birouri;
- ≈ 68 de apartamente, din care 18 sunt cu o cameră, 23 cu două camere, 24 cu trei camere și 3 cu patru camere;
- ≈ parări pentru 44 de autoturisme;
- ≈ 39 de boxe.

Raportat la promisiunile de vânzare-cumpărare încheiate de promitentul-vânzător Societatea de Construcții Napoca SA, a căror obiect este dat de imobilele existente în complexul rezidențial situat pe strada Tăietura Turcului, menționăm că SCN S.A. va perfecta contractele în formă autentică cu respectarea clauzelor și condițiilor stabilite cu promitenții cumpărători, conform situației prezentate administratorului judiciar.

Pe piața externă, societatea nu are vanzări.

În ceea ce privește situația concurențială, societatea activează pe o piață concurențială având în vedere că nu este singura societate de construcții. Principalii concurenți ai societății sunt: NORDCONFOREST SA CLUJ ,ASOCIEREA COPRAAG ENTREPRENEUR SRL – CONFRASILVAS COFRAJE SRL, PORR CONSTRUCT S.R.L., DIFERIT S.R.L., CONSTRUCT PEROM, ANTREPRIZA DE REPARATII SI LUCRARI CLUJ, I&C TRANSILVANIA CONSTRUCTII S.R.L.

- Evaluarea aspectelor legate de angajații societății comerciale

Numărul mediu de salariați la 30.06.2026 a fost de 82 , iar la sfirsitul lunii iunie 2026, a fost de 96 salariați, din care femei 17 si 78 de barbati.

Nivelul de pregătire al angajaților este corespunzător postului ocupat.

Angajații societății nu sunt constituiți în sindicat.

Raporturile dintre manager și angajați sunt de colaborare, îndrumare și control. Nu există elemente conflictuale între administratorul special (respectiv manageri) și angajați.

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.

- Evaluarea societății de cercetare și dezvoltare

Societatea nu desfășoară activitate de cercetare- dezvoltare.

Nu s-au alocat fonduri pentru cercetare- dezvoltare în perioada ianuarie – iunie 2026.

Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului

Risc de preț: Societatea comercială practică prețuri în funcție de evoluția de pe piață a construcțiilor.

Risc de credit : Societatea nu are angajate credite bancare.

Risc de cash-flow : Există perioade în care intrările de numerar sunt sub nivelul necesarului de ieșiri. Societatea efectuează platile cu viza CTR si cu respectarea planului din Programul de plata a creanțelor.

Descrierea politicilor și a obiectivelor societății comerciale privind managementul riscului:

Societatea urmărește permanent cererea pe piața internă a lucrărilor de construcții, participă la licitații în vederea contractării de lucrări noi, încasarea de la clienți și plata obligațiilor prin plăți, compensări, cesiuni de creanțe etc.

Există o preocupare permanentă pentru perfecționarea personalului, re tehnologizarea societății în vederea utilizării de tehnologii moderne de lucru.

- Elemente de perspectivă privind activitatea societății

În perioada ianuarie – iunie 2026 , societatea nu a efectuat cheltuieli de capital semnificative .

2. Amplasarea și caracteristicile principalelor capacități de producție în proprietatea societății comerciale:

Capacități de producție	Caracteristici	Amplasare
-------------------------	----------------	-----------



Baza de producție compusă din stație de sortare agregate, de betoane, atelier de prefabricate, confecții lemn, parc auto și de utilaje.	Funcționale	Cluj Napoca Str. Fabricii de Zahăr nr.163
---	-------------	---

Nu există și nu se preconizează probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societății comerciale.

Societatea nu a desfășurat nici o activitatea de achiziționare a propriilor acțiuni.

Societatea nu are filiale.

Societatea nu a emis obligațiuni sau alte titluri de creanță.

a) Conducerea administrativă a societății comerciale este asigurată de – Administrator Special
Demicheli Giovanni Franco

b). Persoanele afiliate societății:

IT Transilvania Invest S.A. Cluj Napoca -

ARD Invest S.A. Cluj Napoca –

Conducerea executivă a societății este asigurată de:

Administrator Special – Canta Dorel Daniel din februarie 2022 pana in 14.11.2022

Administrator Special Demicheli Giovanni Franco - din 15.11.2022

Director economic – Lupan Liliana Ioana din 01.11.2021

Membrii conducerii executive nu au fost implicați în ultimii 5 ani în niciun litigiu și nici o procedură administrativă.

INDICATORI ECONOMICI

- Solvabilitatea patrimonial



- Solvabilitatea patrimoniala la 30.06.2026 = Capitaluri proprii/ Total activ curente x 100 = 20,58 %

Solvabilitatea patrimonială reprezintă capacitatea societății de a-și plăti datoriile ajunse la scadență. Valoarea acestui indicator este considerată optimă, cand rezultatul obținut depășește 31%, indicand ponderea surselor proprii în totalul pasivului.

- Gradul de îndatorare

Grad de indatorare la 31.03.2026 = Datorii totale / Total activ x 100 = 86,59 %

Acest indicator evidențiază limita până la care societatea își finanțează activitatea din alte surse decat 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 31% indică o rezervă în apelarea la credite și împrumuturi, iar peste 80% ,o dependență de credite, ceea ce reprezintă o situație alarmantă pentru societate.

Societatea de Constructii Napoca S.A. Sediul: Cluj Napoca,
Piata 1 Mai , nr. 1-2, Jud. CLuj Cod de inregistrare fiscal: RO199117
Nr. Inreg. Registrul Comertului : J12/15/1991

Situatia pozitiei financiare preliminare la 30.06.2026

In lei	30.06.2025	30.06.2026
Imobilizari necorporale		
Imobilizari corporale	32035093	28499998
Imobilizari financiare	8799037	8801524
Alte active imobilizate	10185744	12212290
A. Total active imobilizate	51019874	49513812
Creante comerciale	37413130	31866038
Cheltuieli in avans	6578574	6576054
Casa, conturi la banci si alte valori	3391626	3721128
Alte active curente, inclusiv stocuri	43012229	52003107
B. Total active curente	90395559	94166327
I. TOTAL ACTIVE (A + B)	141415433	143680139
Capital social	6231454	6231454
Prime de capital		
Rezerve	13851091	13851091
Rezultatul reportat	-1456070	-871799
Rezultatul curent	164864	172731
C. Total capitaluri proprii	18791339	19383477
Avansuri facturate clientilor	22772833	22086183
Datorii comerciale	47283671	49258119
Datorii catre institutii de credit		
Provizioane	7013714	7013714
Alte datorii	45553876	45938646



D. Total datorii	122624094	124296662
II. TOTAL CAPITALURI PROPRII SI DATORII (C + D)	141415433	143680139

Intocmite in conformitate ORDIN Nr. 2844/2016 din 12 decembrie 2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara adoptate de Uniunea Europeana, prin retratarea Situatilor Financiare individuale intocmite in conformitate cu Reglementarile contabile.

Administrator special,

Director economic ,

Demicheli Giovanni Franco

Lupan Liliana Ioana



**Societatea de Constructii Napoca S.A. Sediul: Cluj Napoca,
PIATA 1 MAI NR.1-2, CLUJ-NAPOCA,
400058 ROMÂNIA TEL: 0264 – 425.861; FAX: 0264 – 425.053
Cod de Înregistrare Fiscala - RO 199117 Reg. Com. - J/12/15/1991**

Situatia rezultatului global la 30.06.2026

	30.06.2025	30.06.2026
Venituri din lucrari executate si servicii prestate	7956764	7456371
Venituri din vanzarea marfurilor	2241956	3074828
Alte venituri din exploatare	52554855	5502377
Venituri operationale	12752575	16033576
Cheltuieli cu materiale si consumabile	2519178	3413968
Cheltuieli cu energia si apa	408259	549246
Cheltuieli cu marfurile	1286388	2907277
Cheltuieli cu personalul	4710457	4066416
Cheletuieli privind prestatiile externe	2936572	1525893
Cheltuieli cu alte impozite si taxe	211546	214962
Cheltuieli cu amortizarea activelor necorporale si corporale	659067	600087
Ajustari valoare active circulante		
Alte cheltuieli de exploatare	210008	2542365

Ajustari privind provizioanele(cheltuieli-venituri)		
Cheltuieli operationale	12521459	15820214
Rezultatul activitatilor de exploatare	231116	213362
Venituri financiare	2810	2187
Cheltuieli financiare	28641	1064
Venituri financiare nete	25831	1123
Profit inainte de impozitare	205421	214485
Cheltuiala cu impozitul pe profit	40421	41754
Profitul net al perioadei	164864	172731
Alte elemente ale rezultatului global		
Total rezultat global aferent perioadei		
	164864	172731

Administrator special ,

Demicheli Giovanni Franco

Director economic,

Lupan Liliana Ioana



Societatea de Constructii Napoca S.A

Sediul: Cluj Napoca, Piata 1 Mai , nr. 1-2, Jud. Cluj

Cod de inregistrare fiscal: RO199117

Nr. Inreg. Registrul Comertului : J12/15/1991

Situatia modificarii capitalurilor proprii la 30.06.2026

		Sold la 01 ianuarie 2026	Cresteri	Reduceri	Sold la 30.06.2026
	Capital subscris	6231454			6231454
	Prime de capital				
	Rezerve din reevaluare	12473167			12473167
	Rezerve legale	1246289.99			1246289.99
	Rezerve reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare				
	Alte rezerve	131633.98			131633.98
	Actiuni proprii				
	Rezultatul reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita - sold C - sold D	1454980.65		583181.21	871799.44
	Profitul sau pierderea exercitiului financiar - sold C - sold D	469016.97	16035763.88	16332049.5	172731.35
	Repartizarea profitului				
	Total capitaluri proprii	19096581.29	16035763.88	15748868.29	19383476.88

Administrator Special – Demicheli Giovanni Franco

Director Economic – Lupan Liliana Ioana



Societatea de Constructii Napoca S.A. Sediul:

Cluj Napoca, Piata 1 Mai , nr. 1-2, Jud. Cluj

Cod de inregistrare fiscal: RO199117

Nr. Inreg. Registrul Comertului : J12/15/1991

SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

30.06.2026

lei

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				Sold final (col.5=1+2-3)
		Sold initial	Cresteri	Reduceri		
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
Imobilizari necorporale						
1.Cheltuieli de constituire si cheltuieli cu dezvoltare	01				X	
2.Alte imobilizari	02	75,072			X	75,072
3.Avansuri si imoblizari necorporale in curs	03				X	
TOTAL (rd.01 la 03)	04	75,072			X	75,072
Imobilizari corporale						
1.Terenuri	05	25,079,307			X	25,079,307
2.Constructii	06	1,780,226				1,780,226
3.Instalatii tehnice si masini	07	18,362,918	13,614			18,376,532
4.Alte instalatii, utilaje si mobilier	08	177,613	7,432			185,045
5 Avansuri si imobilizari corporale in curs	09	12,213,590		1,300	X	12,212,290

TOTAL (rd.05 la 09)	10	57,613,653	21,046	1,300		57,633,399
Imobilizari financiare	11	8,797,485	4,039		X	8,801,524
ACTIVE IMOBILIZATE -TOTAL (rd.04+10+11)	12	66,486,210	25,085	1,300		66,509,995

SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului	Amortizare aferenta imobilizarilor scoase din evidenta	Amortizare la sfarsitul anului (col.9 = 6+7-8) lei
A	B	6	7	8	9
Imobilizari necorporale					
1.Cheltuieli de constituire si cheltuieli cu dezvoltare	13				
2.Alte imobilizari	14	75,072			75,072
TOTAL (rd.13 + 14)	15	75,072			75,072
Imobilizari corporale					
1.Terenuri	16				
2.Constructii	17	917,791	46,940		964,731
3.Instalatii tehnice si masini	18	15,239,137	548,963		15,788,100
4.Alte instalatii, utilaje si mobilier	19	164,095	4,185		168,280
TOTAL (rd.16 la 19)	20	16,321,023	600,088		16,921,111
AMORTIZARI -TOTAL (rd.15+20)	21	16,396,095	600,088		16,996,183



DECLARATIE

In conformitate cu prevederile art. 65, alin. (2), lit. c) din Legea nr. 24/2017, Administratorul special al Societatii, Demicheli Giovanni Franco si Directorul Economic, Liliana Lupan, isi asuma raspunderea pentru intocmirea situatiilor financiare aferente semestrului I 2026, intocmite la 30.06.2026:

- Politicile contabile utilizate la intocmirea situatiilor financiare aferente semestrului I 2026 sunt in conformitate cu reglementarile contabile aplicabile;
- Situatiile financiare aferente semestrului I 2026 ofera o imagine fidela a pozitiei financiare, performantei financiare si a celorlalte informatii referitoare la activitatea desfasurata;
 - Persoana juridica isi desfasoara activitatea in conditii de continuitate.
 - Situatiile financiare aferente semestrului I 2026 nu sunt auditate.

Administrator special

Director Economic

Demicheli Giovanni Franco

Liliana Lupan