

Raportul anual **al ÎS „Direcția pentru Exploatarea Imobilului” pentru anul 2025**

Prezentul Raport al Î.S. „Direcția pentru Exploatarea Imobilului” pentru anul 2025, este întocmit în baza prevederilor Legii nr. 246 din 23.11.2017 cu privire la întreprinderea de stat și municipală, capitolul VI, art. 18 „Dezvăluirea informației” și este un raport de activitate al conducerii, în care se prezintă poziția financiară și performanța entității pentru anul 2025 și care cuprinde o prezentare a principalilor indicatori economico-financiarî înregistrați pentru perioada de timp menționată, comparativ cu datele consemnate pentru anii precedenți.

Întreprinderea de Stat “Direcția pentru Exploatarea Imobilului” a fost fondată prin ordinul Ministerului Energeticii al Republicii Moldova nr.53a din 30.04.2002, înregistrată la Camera Înregistrării de Stat la data de 24.05.2002, căreia i-a fost atribuit (numărul de înregistrare) codul fiscal 1003600164771 și pe parcursul anului 2025 a fost condusă de administratorul – d. Stoian Sergiu

Sediul Î.S. “Direcția pentru Exploatarea Imobilului” se găsește pe adresa: str. Vasile Alecsandri, 78 mun. Chișinău.

În activitatea sa, Î.S. “Direcția pentru Exploatarea Imobilului” se conduce de Legea supremă - Constituția Republicii Moldova, adoptată pe 29 iulie 1994. Întreprinderea activează în baza Legii 246 din 23.11.2017 cu privire la întreprinderea de stat și întreprinderea municipală, Legii nr.121-XVI din 04.05.2007 privind administrarea și deetatzarea proprietății publice, Hotărîrii Guvernului nr. 483 din 29.03.2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate, Hotărîrii Guvernului RM nr. 901 din 31.12.2015 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de transmite a bunurilor proprietate publică, Hotărîrii Guvernului RM nr. 194 din 24.03.2011 „Cu privire la reorganizarea unor întreprinderi de stat și transmiterea patrimoniului proprietate publică a statului din gestiunea economică a unor societăți pe acțiuni”, Hotărîrea Guvernului RM nr. 1039 din 13.09.2016 „Cu privire la reorganizarea unor persoane juridice”, Codul Muncii RM nr.154 din 28.03.2003, Legii salarizării nr. 847-XV din 14.02.2002, Legea contabilitatii și raportarii financiare nr.287 din 15.01.2017 și Standartele Naționale de contabilitate (“SNC”), Hotărîrii Guvernului RM nr.743 din 11.06.2002 cu privire la salarizarea angajaților din unitățile cu autonomie financiară și altor legi și acte normative în vigoare.

Genul principal de activitate al Î.S. “Direcția pentru Exploatarea Imobilului” este darea în locațiune și întreținerea imobilelor/suprafețelor gestionate de întreprindere și ca scop primordial servește obținerea venitului din activitatea de antreprenoriat.

Î.S. “Direcția pentru Exploatarea Imobilului” esențial de important este gestionarea procesului de transportare a pasagerilor prin intermediul complexului Gărilor Auto din țară, de la preluarea unilaterală a activelor și bunurilor cu titlu gratuit de la SRL „Garile auto Moderne” în baza ordinului APP nr. 241 din 12.08.2024.

În activitatea de autogară, întreprinderea utilizează cele 29 filiale amplasate în 25 centre rationale, or.Lipcani, or.Otaci și 2 în municipiul Chișinău, primite în gestiune în luna august 2024. În cazul dat veniturile întreprinderii sunt generate din serviciile de autogară contra plată prestate operatorilor de transport auto realizat prin cumulul de servicii pentru accesarea peronului de îmbarcare și debarcare de pasageri, din serviciile prestate beneficiarilor de parcări auto, din serviciile de locațiune a spațiilor din incinta Gărilor Auto și din alte servicii conexe Gărilor Auto.

La moment, situația veniturilor generate pentru activitatea de autogară este marcată de proveniența acestora ca fiind comercializarea biletelor pentru pasageri, fiind percepută taxa de 10% din costul biletului în contul întreprinderii, iar 90% sunt transferați operatorilor de transport auto de pasageri. Luînd în considerație tendința dezvoltării sectorului Gărilor Auto în țările dezvoltate și contextul tendinței modificărilor legislative în Republica Moldova, se impune necesitatea de modificare a mecanismului de generare a venitului, prin care comercializarea biletelor va fi înlocuită cu taxă de peron incasată de la operatorii transportului auto de pasageri.

Modificarea dată va fi realizată odată cu ajustarea cadrului legislativ la noile principii de activitate în domeniul de autogară.

Situațiile financiare pentru anul 2025 ale IS „Direcția pentru Exploatarea Imobilului” sunt întocmite în conformitate cu Legea contabilității și raportării financiare nr.287 din 15.01.2017 și Standartele Naționale de contabilitate (“SNC”).

Informațiile financiare prezentate în cadrul acestui raport sunt extrase din raportările contabile la data de 31 decembrie 2025, în conformitate cu actele normative și legislative în vigoare.

Astfel, conform situației reale, la finele anului 2025 numărul mediu al salariaților în perioada de gestiune a constituit 181 persoane. Salariul mediu pe întreprindere a constituit 11069 lei.

Activele întreprinderii la 31.12.2025 constituie circa 146.2 mln lei. Valoarea imobilizărilor este exprimată la costul istoric. Circa 80 % din totalul activelor le revin **activelor imobilizate**.

Valoarea de bilanț a activelor imobilizate la sfârșitul perioadei de gestiune constituie 117.6 mln. lei, cu o micșorare de 9.6 mln.lei, comparativ cu perioada corespunzătoare a anului precedent, cauzată de transmiterea cu titlu gratuit din gestiune economică a mijloacelor fixe în baza ordinului fondatorului.

În perioada anului 2025 Î.S.“Direcția pentru Exploatarea Imobilului” a casat 31 de mijloace fixe nefuncționale și uzate cu valoarea inițială în suma de 111708.14 lei și valoarea contabilă zero conform autorizației fondatorului nr.14-05-9674 din 19.12.2025.

Activele circulante. Stocurile de mărfuri și materiale la 31.12.2025 au constituit 28521,1 mii lei, iar comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent 9509.1 mii lei s-au majorat cu 19012 mii lei.

Entitatea ține contabilitatea stocurilor în expresie cantitativă și valorică.

Creanțele curente și alte active circulante la 31.12.2025 au constituit 9831.9 mii lei.

În comparație cu aceeași perioadă a anului precedent (6251 mii lei) creanțele și alte active circulante s-au majorat cu 3580.9 mii lei. Majorarea creanțelor curente rezultă din majorarea contractelor încheiate pentru locațiune și contracte cu transportatorii.

Capitalul social al întreprinderii constituie 2000.3 mii lei și pe parcursul anului 2025 nu s-a modificat.

Rezervele entității la sfârșitul perioadei de gestiune în mărime 14767926 lei reprezintă: capital de rezervă -348 050 lei, rezerve statutare în sumă de 4673346 lei și alte rezerve în mărime de 9 746530 lei. Rezervele au fost formate din contul profitului net al anilor precedenți.

Profitul nerepartizat constituie: 10113655 lei, inclusiv:

- a) diferența din reevaluarea activelor pe termen lung: 5910945 lei
- b) pierderi de la S.A. ARIA: (1016872) lei
- c) profit net al perioadei de gestiune în sumă de 5219582 lei.

Capitalul propriu la 31.12.2025 a constituit 27,74 mln lei. Activele pe termen lung și curente primite de la fondatori cu titlu gratuit au fost contabilizate în conformitate cu S.N.C. „Capital propriu și datorii”.

Datoriile pe termen lung la 31.12.2025 în mărime de 107.5 mln. lei s-au format ca rezultat al primirii a activelor în gestiune economică conform ordinului nr. 241 din 12.08.2024 al Agenției Proprietății Publice cu privire la preluarea unilaterală de la SRL „Garile Auto Moderne” a activelor Garilor și Stațiilor Auto.

Datoriile curente la 31.12.2025 în mărime de 10928.2 mii lei sunt cu 9579.5 mii lei mai mult decât în aceeași perioadă a anului precedent (1348,7 mii lei).

Majorarea datoriilor curente rezultă din datoria facturilor privind serviciile din comercializarea biletelor pentru pasageri și servicii comunale pentru luna decembrie 2025 (energie electrică, energia termică, apă și canalizare, etc...)

Veniturile obținute de către întreprindere în anul 2025 au constituit 50299.2 mii lei, mai mult cu 30101.7 mii lei decât anul precedent, dar mai puțin cu 6800.8 mii lei decât cel preconizat în mărime de 57100 mii lei.

Tabela1(mii lei)

Denumirea indicilor	Efectiv obtinut 2024 an	Planificat 2025 anul	Efectiv obtinut 2025 anul	Diferența efectiv obținut comparativ planificat	Diferența efectiv obținut comparativ efectiv obținut anul precedent
Venituri din prestări servicii; inclusiv	20197,5	57100	50299.2	-6800.8	30101.7
a) Locatiune DEI	18724.5	21500	19680.4	-1819.6	955.9
b)Gari, inclusiv:	1473	35600	30618.8	-4981.2	29145.8
1 locatiune	593	7925	5604.2	-2320.8	5011.2
2. parcare	834	8115	7265.1	-849.9	6431.1
3.bilete10 %	46	19560	17749.5	-1810.5	17703.5
Alte venituri	365	0	25	+25	-340
Cheltuieli	19266.6	55710	44773.6	10936.4	25507
Locatiune DEI	15775.6	18255	13283.6	4971.4	2492
GARI	3491	37455	31490	5965	27999
Rezultatul din activitatea operationala	1295.9	1390	5550.6	4160.6	4254.7
Rezultatul din operatiuni cu active imobilizante	- 668	0	554.4	554.4	1222.4
Profit pînă la impozitare	627.9	1390	6105	4715	5477.1
Cheltuieli privind impozitul pe venit	220.7	167	885.5	718.5	664.8
Profit net	407.2	1223	5219.5	3996.5	4812.3

Cheltuielile au constituit 44773.6 mii lei ,sau cu 10936.4 mii lei mai puțin decât cele planificate în Devizul anual de venituri și cheltuieli aprobat (55710 mii lei), dar comparativ anului precedent cheltuielile s-au majorat cu 25507 mii lei.

Cheltuielile majorate in marime de 25507 mii lei sunt justificate din motiv ca am preluat activitatea in luna noiembrie 2024 privind vinzarea biletelor de la gestionarea *Garilor si a Statiilor Auto* si pe parcursul anului 2025 treptat sa intiat comercializarea biletelor la pasageri la toate Garile si a Statiilor Auto posibile.

Din tabela se vede ca veniturile obtinute in marime de 50324.2 mii lei privind gestionarea Garilor si a Statiilor Auto au depasit cheltuielile suportate in marime de 44773.6 mii lei.,obtinind rezultatul din activitatea operationala in marime de 5550.6 mii lei

Î.S. "Direcția pentru Exploatarea Imobilului" a obținut **profit pîna la impozitare** în perioada de gestiune în mărime de 6105 mii lei.

Profitul net al anului 2025 a constituit 5219.5 mii lei, în creștere cu 3996.5 mii lei comparativ cu indicatorii planificați si deasemenea in crestere cu 4812.3 mii lei comparativ anului precedent.

La majorarea profitului net al anului 2025 comparativ anului precedent si cel planificat a influentat majorarea veniturilor si totodata monotorizarea corecta a cheltuielilor in raport cu veniturile obtinute.

Entitatea aplică regimul general de impozitare cu plata impozitului din venitul impozabil.

Totusi entitatea urmeaza să întreprindă măsuri de a creste veniturile și a diminua cheltuielile pentru a obține profit chit mai mare.

Rentabilitatea vânzărilor (profitul brut/venitul) în anul 2025 a constituit 30%, si ne arata care este ponderea profitului brut obtinut in total vinzari si ne ajuta sa cunoastem cit la 100 % din vinzari reprezinta profitul brut al entitatii.

În anul 2025, întreprinderea a efectuat achitări la bugetul de stat in marime de 50 % din profitul net al întreprinderii pentru anul de gestiune 2024 în valoare de 203,5 mii lei.

Prezența rentabilă a întreprinderii pentru anul 2025 și rezultatul pozitiv obținut din desfășurarea activității întreprinderii conturează un echilibrul satisfăcător între cele planificate și realizate pe parcursul anului și indică o dinamică în dezvoltarea sa economică.

Perspectivile de dezvoltare ale entității:

Î.S. „Direcția pentru Exploatarea Imobilului” (Î.S. DEI) este o întreprindere de stat cheie din Republica Moldova, subordonată Agenției Proprietății Publice, specializată în gestionarea, întreținerea și exploatarea patrimoniului statului. Aceasta joacă un rol important în administrarea infrastructurii publice și se remarcă prin câteva aspecte principale: Administrator al Gărilor Auto: Întreprinderea a preluat în gestiune complexul unic al garilor și stațiilor auto din țară, inclusiv Autogara Centrală din Chișinău. Gestor al patrimoniului public: Este responsabilă de preluarea și optimizarea administrării diferitor spații comerciale, administrative și clădiri de stat, precum și de asigurarea înregistrării corespunzătoare a drepturilor patrimoniale. Servicii imobiliare: Oferă servicii ce țin de închirierea, exploatarea și mentenanța imobilelor aflate în proprietate publică.

Pentru anul 2025 Întreprinderea și-a propus drept obiective:

- ✓ majorarea vânzărilor,
- ✓ deschiderea de noi unități/filiale
- ✓ majorarea investitiilor

Principalii factori pe care se va baza compania la stabilirea prețurilor este:

- ✓ nivelul cererii și ofertei;
- ✓ elasticitatea cererii;
- ✓ posibilă reacție a consumatorului;
- ✓ nivelul de preț al concurenților;
- ✓ mărimea costurilor vânzării de bunuri etc.

La determinarea prețurilor Întreprinderea se bazează pe **Legea nr. 246/2017 cu privire la întreprinderea de stat și întreprinderea municipală**. Aceasta stabilește cadrul economic general pentru funcționarea întreprinderilor de stat în Republica Moldova.

Locațiune (Chirie): Stabilirea plăților pentru locațiunea activelor se face în baza metodologiilor aprobate de Guvern (cum ar fi Regulamentul cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate) și a legii bugetului de stat anuale.

Răscumpărarea părților sociale și a acțiunilor proprii.

Pe parcursul anului 2025 nu au fost înregistrate tranzacții privind răscumpărarea, achiziționarea și înstrăinarea cotei de participare.

Informații privind mediul înconjurător și oportunitățile profesionale ale angajaților întreprinderii

Piața muncii din Republica Moldova rămâne competitivă, cu o presiune ascendentă asupra salariilor, în special pentru personalul calificat. Managementul Întreprinderii este orientat spre dezvoltarea și motivarea continuă a competențelor profesionale a angajaților. Angajații participă la diverse instruirii în cadrul Întreprinderii.

Echipa Î.S. „Direcția pentru Exploatarea Imobilului” poate fi descrisă ca un mecanism bine coordonat care oferă întreprinderii încredere în atingerea obiectivelor sale.

Întreprinderea are atitudine responsabilă și prudentă față de protecția mediului înconjurător. Taxele pentru protecția mediului (ecologică) sunt achitate la timp conform legislației.

Filiarele:

Întreprinderea nu are înregistrate filiale, dar are subdiviziuni în următoarele orașe:

Mun. Chișinău, or. Bălți, Or. Cahul, Or. Orhei, or. Comrat, Or. Floresti, Or. Otaci, Or. Stefan Voda, Or. Briceni, Or. Calarasi, Or. Cantemir, Or. Causeni, Or. Ceadir-Lunga, or. Cimislia, or. Cupcini, or. Donduseni, Or. Cupcini, or. Drochia, Or. Falesti, or. Glodeni, or. Hincesti, or. Lipcani, or. Leova or. Ocnita, or. Riscani, or. Soroca, or. Strasenii, or. Ungheni

Descrierea principalelor riscuri și incertitudini cu care se confruntă entitatea:

Riscuri Economice: Persistența inflației, recesiunea economică, fluctuațiile cursului de schimb, scăderea puterii de cumpărare.

Riscuri Geopolitice: Escaladarea conflictului regional, instabilitate politică internă, întreruperi ale rutelor comerciale.

Riscuri Operaționale: Întreruperi ale lanțului de aprovizionare, ineficiența managementului stocurilor, probleme de securitate cibernetică.

Riscuri de Piață: Concurența acerbă, schimbarea rapidă a preferințelor consumatorilor, dificultăți în atragerea și reținerea personalului calificat.

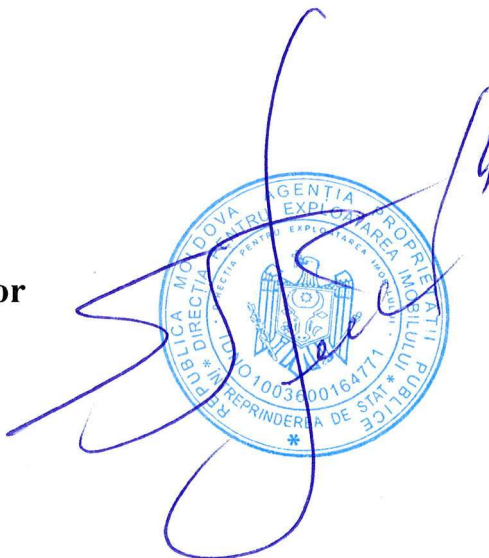
Riscul de lichiditate: Politica entității cu privire la lichidități este de a menține permanență suficiente active negrevate de sarcini și lichide, astfel, asigurându-și executarea în termen a obligațiilor sale contractuale, precum și a celorlalte obligații, inclusiv acoperirea cheltuielilor operaționale.

Perspective de Viitor și Obiective Strategice

✓ **Strategia de Creștere:** "Pentru anul viitor, ne propunem o creștere a vânzărilor de 10 000 mii lei ceea ce înseamnă în marime cu 15% mai mult comparativ anului precedent .

- ✓ **Inovație și Digitalizare:** "Vom lucra la implementarea platformei web sait autogara"
- ✓ **Sustenabilitate și Responsabilitate Socială:** Întreprinderea își reconfirmă angajamentul față de practici de afaceri sustenabile. Vom continua să implementăm utilizarea materialelor ecologice, sprijinirea comunităților locale ca parte a strategiei noastre.
- ✓ **Managementul Capitalului Uman:** "Vom investi în dezvoltarea profesională a angajaților noștri, oferind programe de formare continuă, oportunități de avansare, un mediu de lucru motivant.

Administrator



Stoian Sergiu