S.C. B.T.T. PERLA COSTINEȘTIULUI S.A.

Costinești, jud. Constanța
J1993003570135 | CUI RO 4475150

RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE privind activitatea societății în exercițiul financiar 2025

Perioada raportată	01.01.2025 – 31.12.2025
Obiect principal de activitate	CAEN 6820 – Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate
Destinația documentului	Prezentare către Adunarea Generală a Acționarilor
Întocmit de	Consiliul de Administrație al B.T.T. Perla Costineștiului S.A.

1. Sinteză executivă

În anul 2025, B.T.T. Perla Costineștiului S.A. și-a desfășurat activitatea în condiții de stabilitate operațională și financiară, în concordanță cu obiectul său principal de activitate – valorificarea activelor imobiliare prin contracte de închiriere și raporturi juridice conexe. Activitatea societății a avut caracter exclusiv comercial, fără subvenții sau transferuri bugetare aferente cifrei de afaceri.

În raport cu Bugetul de venituri și cheltuieli aprobat, societatea a realizat venituri totale de 1.570,4 mii lei și cheltuieli totale de 1.355,5 mii lei, obținând un rezultat brut de 214,9 mii lei, superior nivelului aprobat prin BVC. Profitul contabil net aferent exercițiului 2025 a fost de 158.995,88 lei.

Consiliul de Administrație apreciază că societatea a menținut disciplina financiară, a asigurat continuitatea exploatării activelor, a urmărit recuperarea creanțelor și a gestionat în mod prudent obligațiile de plată, fără a înregistra datorii restante la finalul anului.

Indicator	Aprobat BVC (mii lei)	Realizat (mii lei)	Grad de realizare
Venituri totale	1.682,0	1.570,4	93,36%
Cheltuieli totale	1.541,8	1.355,5	87,92%
Rezultat brut	140,2	214,9	153,28%
Impozit pe profit	35,0	56,0	160,00%
Profit net	—	159,0	—

2. Date generale privind societatea

B.T.T. Perla Costineștiului S.A. a fost înființată în conformitate cu prevederile Legii nr. 31/1990, în baza Hotărârii Adunării Generale a Acționarilor nr. 12/15.10.1992 și a Sentinței civile nr. 3732/28.06.1993 a Judecătoriei Constanța. Societatea este înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Constanța sub nr. J13/3570/1993 și are codul unic de înregistrare RO 4475150.

La data constituirii, capitalul social a fost de 34.695 lei, împărțit în 13.878 acțiuni. Ulterior, prin Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor nr. 4/06.10.2006, capitalul social a fost majorat la 128.369 lei prin incorporarea rezervelor, fără emitere de noi acțiuni.

Acționar	Aport la capital (lei)	Număr acțiuni	Cota de participare
BTT S.A. București	100.446	10.859	78,246%
Persoane fizice	27.923	3.019	21,754%

3. Cadrul juridic și patrimonial

Societatea are ca obiect principal de activitate codul CAEN 6820 – închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate. Acest obiect de activitate reflectă natura comercială a

activității desfășurate, constând în valorificarea activelor prin contracte de închiriere și raporturi juridice asociate.

Conform Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor, seria M 150033, emis la data de 12.08.1996 și transcris în Registrul de transcriptiuni și inscripțiuni imobiliare al Judecătoriei Mangalia sub nr. 3397/07.10.1996, terenul pe care sunt amplasate activele imobiliare ale societății, precum și suprafețele de acces și împrejmuire aferente, este în proprietatea BTT S.A. București.

În patrimoniul societății, imobilizările corporale au fost înregistrate inițial la cost istoric și ulterior reevaluate în conformitate cu reglementările legale incidente, inclusiv în baza H.G. nr. 945/1990, H.G. nr. 26/1992, H.G. nr. 500/1994, a Hotărârii A.G.E.A. nr. 1/14.10.2010 și a Raportului de reevaluare nr. 164/31.12.2013, aceasta fiind ultima reevaluare înregistrată în contabilitate.

4. Guvernanță corporativă și resurse umane

La data de 31.12.2025, conducerea executivă a societății era asigurată de directorul general, în baza unui contract de mandat reînnoit începând cu data de 23.10.2024. În ceea ce privește personalul angajat, societatea avea încadrate 3 persoane cu contract individual de muncă pe durată nedeterminată, cu normă întreagă.

Membru al Consiliului de Administrație	Tip mandat
Motoc Elena	Mandat provizoriu
Dragu Marius Alexandru	Mandat provizoriu
Iacob Adrian	Mandat provizoriu

5. Activitatea societății în anul 2025

La data de 31.12.2025, societatea deținea în proprietate active care fac obiectul unor contracte de închiriere cu persoane juridice și fizice. Activitatea a fost orientată spre menținerea gradului de ocupare a activelor, ajustarea contractuală a chiriilor conform clauzelor aplicabile și monitorizarea continuă a comportamentului contractual al chiriașilor.

În anul 2025, sursa principală a veniturilor a fost reprezentată de contractele de închiriere și asociere, completate de alte venituri din exploatare și venituri financiare din dobânzi. Societatea nu a realizat venituri din subvenții, transferuri sau activități extraordinare.

Din perspectiva administrării curente, Consiliul de Administrație a urmărit menținerea disciplinei contractuale, controlul cheltuielilor operaționale, administrarea prudentă a riscurilor juridice și financiare și monitorizarea încadrării activității în prevederile bugetare aprobate.

6. Execuția bugetului de venituri și cheltuieli

Analiza execuției bugetare la 31.12.2025 evidențiază realizarea veniturilor totale în proporție de 93,36% și a cheltuielilor totale în proporție de 87,92% față de BVC-ul aprobat. În ansamblu, societatea a înregistrat un rezultat brut superior celui planificat.

6.1. Sinteză a principalilor indicatori financiari

Indicator	Aprobat (mii lei)	Realizat (mii lei)	%
Venituri totale	1682,0	1570,4	93,36
Venituri totale din exploatare	1646,0	1557,3	94,61
Venituri din redevențe și chirii	1500,0	1426,5	95,10
Alte venituri din exploatare	146,0	130,8	89,59
Venituri financiare	36,0	13,1	36,39
Cheltuieli totale	1541,8	1355,5	87,92
Rezultat brut	140,2	214,9	153,28

6.2. Structura veniturilor

În anul 2025, veniturile totale ale societății au fost de 1.570.426,70 lei și au provenit din următoarele surse principale:

- contracte de asociere și închiriere – 1.426.506,80 lei;
- alte venituri din exploatare – 130.814,67 lei;
- venituri din dobânzi – 13.105,23 lei.

Nivelul veniturilor totale s-a menținut în limite satisfăcătoare față de prevederile bugetare, iar dinamica lor a fost influențată în principal de actualizarea chiriilor cu rata inflației, de gradul de ocupare al activelor și de structura portofoliului contractual.

6.3. Structura cheltuielilor

Cheltuielile totale nu au depășit nivelul veniturilor realizate și s-au încadrat în limitele aprobate prin BVC la majoritatea categoriilor de cheltuieli. Societatea a înregistrat economii la cheltuielile privind stocurile, serviciile executate de terți, impozitele și taxele, precum și la alte cheltuieli de exploatare.

Cheltuielile cu personalul, inclusiv cele aferente contractelor de mandat, s-au realizat în procent de 91,64% față de nivelul aprobat, fără a fi prezentate în prezentul raport detalii individuale privind salarii, indemnizații sau alte drepturi cu caracter personal.

Cheltuielile cu amortizarea imobilizărilor corporale și necorporale s-au realizat la nivelul de 89,9 mii lei, iar în anul 2025 au fost înregistrate și ajustări și provizioane aferente unor obligații estimate, cu reflectare în execuția bugetară.

6.4. Analiza principalelor categorii de cheltuieli

Categorie cheltuieli	Grad de realizare	Observații
Cheltuieli privind stocurile	65,53%	nivel inferior celui aprobat; economii în special la obiecte de inventar și piese de schimb
Servicii executate de terți	92,28%	încadrare în BVC, cu economii la întreținere, chirii și asigurări
Alte servicii executate de terți	82,24%	onorariile și serviciile diverse s-au menținut sub plafonul aprobat
Impozite și taxe	74,81%	nivel redus față de prevederi, fără depășiri
Cheltuieli cu personalul și organele de conducere	91,64%	încadrare în BVC, fără prezentare de elemente individuale
Alte cheltuieli de exploatare	78,57%	economii la amortizare și alte cheltuieli operaționale

Din analiza de mai sus rezultă că societatea a menținut o politică prudentă de cheltuire a resurselor, iar economiile înregistrate pe anumite capitole au compensat parțial variațiile survenite în alte zone ale bugetului. Consiliul de Administrație apreciază că execuția BVC pe anul 2025 reflectă o administrare eficientă și adaptată veniturilor efectiv realizate.

Anexă – Execuția detaliată a principalilor indicatori BVC la 31.12.2025

Indicator	Aprobat (mii lei)	Realizat (mii lei)	%
I. VENITURI TOTALE	1.682,0	1.570,4	93,36%
Venituri totale din exploatare	1.646,0	1.557,3	94,61%
din redevențe și chirii	1.500,0	1.426,5	95,10%
alte venituri din exploatare	146,0	130,8	89,59%
din amenzi și penalități	36,0	0,0	0,00%
alte venituri	110,0	130,8	118,91%
Venituri financiare	36,0	13,1	36,39%
din dobânzi	36,0	13,1	36,39%
II. CHELTUIELI TOTALE	1.541,8	1.355,5	87,92%
Cheltuieli de exploatare	1.541,8	1.347,5	87,40%
A. Cheltuieli cu bunuri și servicii	513,0	433,9	84,58%
A1. Cheltuieli privind stocurile	94,0	61,6	65,53%
materiale consumabile	68,0	55,0	80,88%
piese de schimb	17,0	6,0	35,29%
combustibili	51,0	49,0	96,08%
obiecte de inventar	20,0	1,8	9,00%
energie și apă	6,0	4,8	80,00%
A2. Servicii executate de terți	276,0	254,7	92,28%
întreținere și reparații	10,0	6,0	60,00%
chirii	257,0	240,9	93,74%
prime de asigurare	9,0	7,8	86,67%
A3. Alte servicii executate de terți	143,0	117,6	82,24%

comisioane și onorarii	100,0	81,6	81,60%
consultantă juridică	90,0	70,0	77,78%
cheltuieli poștale și telecomunicații	1,0	1,0	100,00%
servicii bancare și asimilate	2,0	2,0	100,00%
alte servicii executate de terți	10,0	7,5	75,00%
anunțuri privind licitațiile și alte anunțuri	5,0	3,5	70,00%
alte cheltuieli	30,0	25,5	85,00%
B. Impozite, taxe și vărsăminte asimilate	54,0	40,4	74,81%
alte taxe și impozite	54,0	40,4	74,81%
C. Cheltuieli cu personalul și organele de conducere	820,8	752,2	91,64%
D. Alte cheltuieli de exploatare	154,0	121,0	78,57%
majorări și penalități	0,0	2,5	—
amortizarea imobilizărilor corporale și necorporale	150,0	89,9	59,93%
ajustări și provizioane	0,0	28,6	—
Cheltuieli financiare	0,0	8,0	—
cheltuieli privind dobânzile	0,0	8,0	—
III. REZULTAT BRUT	140,2	214,9	153,28%
venituri neimpozabile	0,0	4,0	—
cheltuieli nedeductibile fiscal	90,0	135,0	150,00%
IV. IMPOZIT PE PROFIT	35,0	56,0	160,00%

7. Profit, creanțe și datorii

Profitul contabil brut al societății înregistrat la 31.12.2025 a fost de 214.995,88 lei.

Valoarea neta, după deducerea impozitului pe profit aferent este 158.995,88 lei. Acesta urmează a fi repartizat pentru acoperirea pierderilor din anii anteriori. Totodată, societatea a menținut constituirea fondului de rezervă în conformitate cu prevederile legale, până la atingerea nivelului de 20% din capitalul social.

Profitul net a depășit nivelul previzionat pentru anul 2025, ceea ce confirmă o evoluție favorabilă a rezultatului financiar și o administrare prudentă a resurselor societății.

7.1. Situația creanțelor

La data de 31.12.2025, societatea avea de încasat suma totală de 698.894,15 lei de la clienți și debitori. În structură, creanțele societății se prezintă astfel:

Categorie / debitor	Valoare (lei)	Observații
ARVAC'99 SRL	90.071,16	hotărâri definitive în curs de executare; litigiu în rejudecare pe rolul Judecătoriei Mangalia
ALKI ROX CLEANING MANAGEMENT SRL	235.657,25	procedură de executare pentru recuperare sume; în anii anteriori au fost constituite ajustări pentru pierdere de valoare
ALPHA & OMEGA Intermediar Construct SRL	373.165,74	creanță eșalonată la plată pe parcursul anului 2026, conform graficului agreat
Cheltuieli în avans (cont 471)	21.447,94	cheltuieli aferente anului 2026 – pază, onorariu avocat, RCA, asigurare sediu
TVA și impozit pe profit de recuperat	44.525,00	TVA de recuperat și impozit pe profit de recuperat

7.2. Litigii și recuperarea creanțelor

Pentru creanțele cu vechime ridicată sau aflate în litigiu, societatea a continuat demersurile de recuperare pe cale judiciară și executională. În cazul debitorului ARVAC'99 S.R.L., litigiul aflat pe rolul Judecătoriei Mangalia se află în faza de rejudecare, cu propunere de probe și obiectiuni la expertiză formulate de pârâtă. În cazul în care se vor stabili eventuale sume de plată în sarcina societății, aceasta a solicitat compensarea cu creanțele rezultate din lipsa folosinței activelor utilizate fără drept.

În ceea ce privește ALKI ROX CLEANING MANAGEMENT S.R.L., societatea a păstrat o abordare prudentă, menținând tratamentul contabil adecvat al creanței și urmărind recuperarea acesteia prin procedurile legale disponibile.

7.3. Situația datoriilor

La data de 31.12.2025, societatea avea de plată suma totală de 756.786,22 lei.

Categorie datorie	Valoare (lei)	Observații
Datorii curente	83.951,22	obligații către furnizori, personal, organe de conducere și bugetul general consolidat; achitate în luna ianuarie 2026
Datorie eșalonată către persoană juridică	672.835,00	plată eșalonată pe o perioadă de șapte ani

Societatea nu înregistra datorii restante la data de 31.12.2025, toate obligațiile scadente fiind gestionate și achitate la termen.

7.4. Lichiditate și disponibilități

La finalul exercițiului financiar 2025, societatea a menținut disponibilități bănești adecvate pentru desfășurarea activității curente și susținerea obligațiilor de plată asumate. Pentru protejarea informațiilor sensibile și a poziției financiare a societății, prezentul raport nu detaliază structura disponibilităților pe conturi bancare sau numerar.

8. Concluzii ale Consiliului de Administrație

Consiliul de Administrație apreciază că, în anul 2025, activitatea S.C. B.T.T. „Perla Costineștiului" S.A. s-a desfășurat în condiții de legalitate, continuitate și echilibru financiar. Societatea și-a realizat obiectul de activitate în principal prin valorificarea activelor deținute și a menținut un control adecvat asupra cheltuielilor.

De asemenea, societatea a urmărit permanent recuperarea creanțelor, gestionarea prudentă a obligațiilor de plată și protejarea intereselor patrimoniale ale acționarilor. Rezultatul financiar obținut în anul 2025 confirmă o evoluție favorabilă a activității și capacitatea societății de a funcționa pe baze economice sustenabile.

9. Perspective și direcții de acțiune pentru anul 2026

Consiliul de Administrație apreciază că, pentru anul 2026, societatea trebuie să urmărească în continuare consolidarea gradului de ocupare a activelor, menținerea disciplinei contractuale și recuperarea creanțelor cu vechime ridicată. Totodată, este necesară monitorizarea atentă a litigiilor în curs și adoptarea măsurilor juridice și financiare adecvate pentru protejarea patrimoniului societății.

În plan operațional, se recomandă continuarea măsurilor de eficientizare a cheltuielilor, revizuirea periodică a contractelor aflate în derulare și urmărirea actualizării nivelului chiriilor în raport cu clauzele contractuale și cu evoluția mediului economic. O atenție specială trebuie acordată și menținerii unui nivel adecvat al lichidității, fără expunerea în documentele publice a informațiilor sensibile privind structura disponibilităților bănești.

În raport cu atribuțiile AGA, Consiliul de Administrație propune analiza și aprobarea prezentului raport de activitate, împreună cu luarea act de rezultatului exercițiului financiar 2025 și de destinația profitului net, în condițiile legii și ale hotărârilor societății.

Prezentul raport este înaintat Adunării Generale a Acționarilor spre analiză și aprobare.

PREȘEDINTA CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE,

MOTOC ELENA