

RAPORT DE AUDIT DE CONFORMITATE AD-HOC la Societatea comercială IOR SA

1. Rezumat executiv și concluzia auditului

Misiunea de audit de conformitate ad-hoc a fost efectuată de către Curtea de Conturi a României prin Camera de Conturi București la Societatea comercială IOR SA și este o **misiune de raportare directă cu un nivel de asigurare limitat**.

Am evaluat respectarea cadrului normativ privind modul de administrare a patrimoniului, legalitatea ocupării spațiilor închiriate, plata chiriilor, existența contractelor de închiriere pentru spațiile ocupate de terți, în perioada 2022-2024, pe baza documentelor și informațiilor puse la dispoziție de entitatea auditată și am obținut o asigurare limitată pentru a exprima o concluzie de audit.

Raportul de audit este destinat entității auditate – Societatea comercială IOR SA, Ministerului Economiei, Digitalizării, Antreprenoriatului și Turismului, precum și societății civile și altor părți interesate.

În urma auditului au fost constatate următoarele **abateri** de la legalitate și regularitate:

1. Nerespectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului, respectiv a obligațiilor privind salubritatea și depozitarea corespunzătoare a deșeurilor pe terenurile aflate în proprietatea entității.

2. Neefectuarea în mod corespunzător a operațiunii de inventariere generală anuală a tuturor elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii ale entității, respectiv a inventarierii faptice și scriptice a terenurilor la data de 31.12.2024.

3. Neînregistrarea în evidența contabilă a sumei de 25.524 lei reprezentând chirii încasate.

Concluzia exprimată în urma desfășurării misiunii de audit de conformitate ad-hoc este o **concluzie contrară**, întrucât:

Pe baza procedurilor aplicate și a probelor de audit suficiente și relevante obținute, s-a constatat că subiectul auditat nu este conform, sub toate aspectele semnificative cu criteriile de audit aplicabile, erorile constatate având influențe semnificative și efect generalizat asupra acestuia.

2. Introducere

Societatea comercială IOR SA a fost înființată prin Hotărârea de Guvern nr. 139/25.02.1991, publicată în Monitorul Oficial nr. 57/21.03.1991, ca o societate comercială pe acțiuni, cu personalitate juridică și cu durată nelimitată.

Societatea este persoană juridică română ce funcționează potrivit legislației în vigoare, prevederilor Actului Constitutiv și al Regulamentului de Organizare și Funcționare, are Cod Unic de Înregistrare 340312 și este înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J40/2827/13.05.1991.

Societatea are sediul social în București, sector 3, Str. Bucovina, nr. 4 și un punct de lucru situat în București, sector 3, B-dul Theodor Pallady nr. 287.

La data de 31.12.2024, capitalul social al Societății comerciale IOR SA a fost de 72.279.310 lei (din care aport în natură în valoare de 9.301.755 lei), fiind împărțit în 722.793.097 acțiuni nominative cu o valoare nominală de 0, 1 lei/acțiune.

Capitalul social este deținut de următorii acționari, astfel:

a) **Statul Român prin Ministerul Economiei, Digitalizării, Antreprenorialului și Turismului** – care deține 709.511.774 acțiuni, în valoare 70.951.177 lei, respectiv 98,1625% din capitalul social total;

b) **Persoane juridice** (Societatea de Investiții Financiare Muntenia, S.C. Fondul Proprietatea S.A. și altele persoane juridice) care dețin 10.157.411 acțiuni, în valoare de 1.015.741 lei, respectiv 1,4053% din capitalul social total;

c) **Persoane fizice** care dețin 3.123.912 acțiuni, în valoare de 312.392 lei, respectiv 0,4322% din capitalul social total.

Acțiunile sunt nominative, indivizibile, emise în formă dematerializată și cuprind toate elementele prevăzute de lege.

Societatea comercială IOR SA este o societate de tip deschis, acțiunile societății fiind tranzacționate pe piața de capital.

Înregistrarea acțiunilor și a transferului de proprietate asupra acțiunilor se efectuează în registrul acționarilor.

Acționarii răspund numai până la limita capitalului social subscris.

Menționăm că ultimul act constitutiv a fost aprobat de Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor prin Hotărârea nr.1/29.04.2025 și de Consiliul de Administrație a Societății comerciale IOR SA prin Decizia nr. 10 din 18.07.2025.

Evoluția capitalului social în perioada 2022- 2024, se prezintă astfel:

Acționari	2022		2023		2024	
	Valoare acțiuni (lei)	%	Valoare acțiuni (lei)	%	Valoare acțiuni (lei)	%
Ministerul Economiei, Digitalizării, Antreprenorialului și Turismului	36,422,896	96.577	53,922,895	97.6353	70,951.177	98.1625
Persoane juridice	1,034,892	2.7441	1,023,547	1.8533	1,015,741	1.4053
Persoane fizice	256,066	0.6789	282,428	0.5114	312,392	0.4322
Total valoare capital social	37,713,854	100	55,228,870	100	72,279,310	100

Scopul societății este producerea și comercializarea produselor care fac obiectul de activitate al societății comerciale, promovarea și punerea în aplicare a inițiativelor de interes național în domeniile fabricației de aparate optice, optico-mecanice, optico-electronice și de mecanică fină, domenii conexe și realizarea de beneficii.

Conform pct. 5 din Anexa nr. 1 din Hotărârea de Guvern nr. 139/25.02.1991 privind organizarea unor întreprinderi din subordinea Ministerului Resurselor și Industriei ca societăți comerciale pe acțiuni, **obiectul de activitate** al societății este de „*proiectare, fabricare, comercializare de : microscopie, aparate si obiective foto, aparate de proiectie, aparate cu destinație militara, aparate optice metrologice, aparate optoelectronice cu laser si termoviziune, bunuri de larg consum si diverse componente optice (optica libera), piese de schimb; activități de: service în domeniu; comerț exterior pentru produse din profil și pentru terți; transporturi si expediții internaționale; prestări servicii în domeniul proiectării și informaticii*”.

Obiectul principal de activitate al societății, înscris în ultimul Act constitutiv, este *Fabricarea de instrumente optice, suporți magnetici și optici, fabricarea de echipamente fotografice* (cod CAEN 2670).

Conducerea entității

Organele de conducere ale societății sunt:

- Adunarea generală a acționarilor (A.G.A.);
- Consiliul de administrație (C.A.).

Adunarea generală a acționarilor (A.G.A.) se organizează și funcționează în conformitate cu dispozițiile prevăzute de Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale și Actul Constitutiv al societății.

Adunarea generală a acționarilor decide asupra activității societății comerciale și asigură politica economică și comercială a acesteia.

Adunarea generală a acționarilor este organul de conducere a societății, care decide asupra politicii economice și a activității acesteia.

Consiliul de administrație

Societatea este administrată în sistem unitar.

Societatea este administrată de un consiliu de administrație format din 5 membri aleși și revocați de adunarea generală a acționarilor.

Durata mandatului administratorilor este stabilită de către adunarea generală a acționarilor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Președintele consiliului de administrație este numit de Adunarea generală a acționarilor.

Președintele este numit pentru o durată care nu poate depăși durata mandatului sau de administrator.

Președintele consiliului de administrație poate fi revocat de Adunarea generală, coordonează activitatea consiliului și raportează cu privire la aceasta adunării generale a acționarilor, veghează la buna funcționare a organelor societății.

La Societatea comercială IOR SA nu s-a finalizat selectarea membrilor Consiliului de administrație în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 109/2011, în consecință membrii Consiliului de administrație sunt numiți provizoriu.

Situațiile financiare ale societății sunt auditate de auditori financiari, persoane fizice/juridice, în condițiile prevăzute de lege.

Societatea comercială IOR SA se află în procedură de administrare specială conform Legii nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării.

În baza prevederilor Ordonanței de Guvern nr. 6/2029 privind instituirea unor facilități fiscale și a Ordinului Ministrului Finanțelor Publice nr. 2998/2020 pentru aprobarea procedurii de aplicare a măsurilor de restructurare a obligațiilor bugetare restante, Ministerul de Finanțe-Agenția Națională de Administrare Fiscală-Direcția Generală a Finanțelor Publice București a emis Decizia de aprobare a restructurării obligațiilor bugetare nr.14065322 din 08.07.2021 și Planul de restructurare nr. 5270/08.07.2021.

În conformitate cu prevederile Hotărârii de Guvern nr. 67 din 2024 a fost aprobat Planul de reorganizare/restructurare și re tehnologizare a Societății comerciale IOR SA pentru perioada 2023-2025.

Entitățile aflate în subordine/coordonare/sub autoritate

Societatea comercială IOR SA nu are în subordine/coordonare/sub autoritate alte entități.

Participarea entității supusă verificării la capitalul social al altor entități

Societatea comercială IOR S.A. nu deține acțiuni sau părți sociale în capitalul altor entități.

3. Descrierea activităților misiunii de audit

Obiectivul auditului: obținerea unei asigurări limitate că:

Modul de administrare a patrimoniului, precum și respectarea prevederilor legale cu

privire la închirierea spațiilor, plata chiriilor, existența contractelor de închiriere pentru spațiile ocupate de terți, în perioada 2022 – 2024 de către Societatea comercială IOR SA, este conform cu prevederile legale și prevederilor contractuale.

Sfera de cuprindere a auditului:

Documentele și contractele privind închirierea spațiilor, plata chiriilor, existența contractelor de închiriere pentru spațiile ocupate de terți, în perioada 2022 – 2024 de către Societatea comercială IOR SA.

Perioada misiunii: de la data de 01.10.2025 (data de începere a misiunii), până la data comunicării raportului de audit aprobat de Plenul Curții de Conturi a României.

Criteriile de audit: respectare prevederilor legale incidente în următoarele cazuri:

Modul de administrare a patrimoniului, închirierea spațiilor, plata chiriilor, existența contractelor de închiriere pentru spațiile ocupate de terți, în perioada 2022 – 2024 de către Societatea comercială IOR SA,

Procedurile de audit aplicate subiectului de audit, standardele aplicabile și alte informații care sunt necesare utilizatorilor raportului

Obținerea probelor de audit s-a realizat prin tehnici specifice de audit s-a urmărit, în principal:

- Verificarea situației juridice și contabile a bunurilor imobile aflate în patrimoniul societății (clădiri, terenuri), prin analizarea registrelor de imobilizări corporale, a extraselor de carte funciară, a proceselor verbale de inventariere precum și a documentelor de proprietate disponibile;

- Examinarea lucrărilor de întreținere și reparații efectuate în perioada 2022–2024;

- Inspectarea fizică a terenurilor aflate în proprietatea Societatea comercială IOR SA, pentru identificarea unor eventuale materiale depozitate nelegal, containere amplasate fără autorizație, autoturisme dezmembrate sau alte activități neautorizate desfășurate pe terenurile societății;

- Compararea evidențelor contabile și tehnice cu situația faptică constatată, pentru a identifica eventuale diferențe privind existența, utilizarea sau starea fizică a bunurilor;

- Verificarea existenței și a valabilității contractelor de închiriere, verificarea încasării chiriilor prin analizarea extraselor bancare și a conturilor de creanțe (411, 461).

Procedurile de audit pe care le-am efectuat sunt cele pe care le-am considerat adecvate în circumstanțele date pe baza raționamentului profesional.

Activitățile de audit au fost realizate în conformitate cu Standardele Internaționale ale Instituțiilor Supreme de Audit, respectiv: ISSAI 100 - *Principiile fundamentale ale auditării sectorului public*, ISSAI 400 - *Principiile auditului de conformitate* și ISSAI 4000 - *Standardul de Audit de Conformitate*. Suntem independenți față de entitatea auditată din punct de vedere al cerințelor etice relevante cerute de ISSAI, inclusiv cele prevăzute în Codul Etic al Curții de Conturi și ne-am îndeplinit celelalte responsabilități etice în conformitate cu aceste cerințe.

Considerăm că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a constitui baza concluziei noastre.

4. Cerințele legislative aplicabile

- Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea de Guvern nr. 139/25.02.1991 privind înființarea societății pe acțiuni IOR SA

- Ordonanța de Urgență nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea de Guvern nr. 722/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a unor prevederi din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice;

- Legea contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordonanța de Urgență nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1.802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 2.861/2009 pentru aprobarea Normelor privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii;
- Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea de Guvern nr. 395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului - cadru din Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice;
- Ordonanța de Guvern nr. 119/1999 privind controlul intern și controlul financiar preventiv, republicată;
- Legea nr. 672/2002 privind auditul public intern cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea de Guvern nr. 742/2018 privind modificarea nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și a construcțiilor;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare;
- Ordonanța de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordinul Secretariatului General al Guvernului nr. 600/2018 privind aprobarea Codului controlului intern managerial al entităților publice, cu modificările și completările ulterioare.

5. Constatări și recomandări

5.1. Nerespectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului, respectiv a obligațiilor privind salubritatea și depozitarea corespunzătoare a deșeurilor pe terenurile aflate în proprietatea entității

În ceea ce privește modul de utilizare a terenurilor aflate în proprietatea Societății comerciale IOR SA, echipa de audit a efectuat verificări documentare și inspecții fizice pe **3 terenuri situate în Bdul. Theodor Pallady nr. 287**, sector 3, (incluse în eșantion), pentru a identifica posibile materiale depozitate nelegal, containere amplasate fără autorizație, autoturisme dezmembrate ori alte activități neautorizate desfășurate pe terenurile aparținând Societății comerciale IOR SA, respectiv pe:

- Terenul intravilan în suprafață de 724 mp, neîmprejmuit, adiacent obiectivului C6-OB 4-4a-4b LOT 2, identificat prin nr. cadastral 237664;
- Terenul intravilan în suprafață de 157 mp, identificat prin nr. cadastral 208543, situat în Bdul Theodor Pallady nr. 287;
- Terenul intravilan, neîmprejmuit cu destinația de „drum”, identificat prin nr. cadastral 208533.

Ca urmare a verificărilor efectuate la fața locului, s-au constatat următoarele:

- Pe terenul adiacent obiectivului C6-OB 4-4a-4b LOT 2, intravilan, în suprafață de 724 mp, neîmprejmuit, nr. cadastral **237664**, au fost identificate materiale depozitate nelegal (anvelope, materiale de construcții etc). Materialele sunt dispuse pe întreaga suprafață inspectată, aspect care reiese din documentarea fotografică realizată la data de 13.10.2025, la fața locului.

Aceste bunuri aparțin, conform declarațiilor verbale obținute, unor terți (posibil foști/actuali chiriași sau proprietari din incintă), fără existența unor contracte valabile de închiriere, depozitare sau folosință temporară. Pentru depozitarea acestor materiale nu a fost

identificată nicio aprobare scrisă din partea conducerii pentru utilizarea terenului în acest scop și nici un contract de închiriere sau comodat care să justifice ocuparea temporară.

- Pe terenul intravilan în suprafață de 157 mp, identificat prin nr. cadastral **208543**, au fost identificate materiale depozitate nelegal.

De asemenea, pe spațiul inspectat a fost identificat un cămin de apă aflat într-o stare avansată de degradare, nefuncțional la data verificării.

- Pe terenul intravilan, neîmprejmuit cu destinația de „drum”, identificat prin nr. cadastral **208533**, în urma inspecției efectuate s-a constatat prezența unor autoturisme dezmembrate. Acest aspect este confirmat de documentația fotografică anexată, efectuată la data de 13.10.2025.

Prin urmare, pe terenurile respective au fost identificate materiale depozitate nelegal, autoturisme dezmembrate, aspecte care pot genera risc de degradare a bunurilor, contaminare a solului și răspundere patrimonială sau contravențională pentru neîndeplinirea obligațiilor în calitate de proprietar.

Precizăm că terenurile mai sus prezentate **sunt adiacente obiectivului C6-OB 4-4a-4b LOT 2**, proprietatea societății comerciale IOR SA.

Reglementările legale nerespectate sunt prezentate în Nota de subsol¹.

Cauzele și împrejurările care au condus la apariția abaterii:

- neaplicarea corespunzătoare a prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

Consecința abaterii de la legalitate și regularitate:

- creșterea riscului de degradare a terenului și diminuarea valorii de piață a bunului;
- posibila atragere a răspunderii contravenționale și suportarea unor amenzi, constituind cheltuieli suplimentare nejustificate pentru entitate.

Măsuri luate de entitate în timpul auditului: În timpul desfășurării misiunii de audit, societatea a dispus efectuarea unor lucrări de salubritate și igienizare a terenurilor supuse verificării, fapt confirmat de verificările efectuate pe teren și de documentația fotografică aferentă efectuată în data de 30.10.2025

Întrucât abaterea a fost remediată în timpul auditului nu se mai impune formularea de recomandări.

5.2. Neefectuarea în mod corespunzător a operațiunii de inventariere generală anuală a tuturor elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii ale entității, respectiv a inventarierii faptice și scriptice a terenurilor la data de 31.12.2024

Din analiza evidențelor contabile (balanța de verificare a contului 211 „Terenuri”), precum și a modului de organizare și realizare a operațiunii de inventariere, s-a constatat că în evidențele contabile, terenurile situate în Bdul Theodor Pallady nr. 287, Sector 3, proprietatea Societății comerciale IOR SA, nu sunt delimitate sau evidențiate distinct în evidența analitică. Conform documentelor puse la dispoziție, în evidența contabilă este reflectată poziția globală „Teren”, identificată prin nr. cadastral 4837, în suprafață de 43.551,57 mp, deși terenul respectiv a fost între timp **dezmembrat** în mai multe loturi distincte, pentru care există cărți funciare individuale.

Conducerea entității are **obligația legală** de a organiza și efectua inventarierea anuală a terenurilor aflate în proprietate sau administrare potrivit art. 7 din Legea contabilității nr. 82/1991 și a Ordinului MFP nr. 2861/2009, în scopul stabilirii situației reale a patrimoniului.

Rezultatele inventarierii trebuie stabilite prin **compararea datelor constatate faptic și înscrise în listele de inventariere cu datele din evidența tehnico-operativă și contabilitate**, pe baza documentelor care atestă dreptul de proprietate (titluri, **extrase de carte funciară**, contracte etc.), conform prevederilor legale.

¹Art. 68, litera (b) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare

Cu toate acestea, inventarierea nu a fost realizată conform actelor de proprietate actualizate, iar în contabilitate nu a fost dezvoltat contul 211 „Terenuri” în analitic pe fiecare carte funciară / amplasament rezultat în urma dezmembrării, ceea ce poate conduce la neconcordanțe între datele din documentele juridice de proprietate și înregistrările contabile.

De asemenea, lipsa evidenței analitice pentru contul 211 „Terenuri” îngreunează identificarea și urmărirea valorică a fiecărui amplasament în parte, precum și gestionarea corectă a eventualelor operațiuni de înstrăinare, reevaluare sau actualizare a evidențelor patrimoniale.

Reglementările legale nerespectate sunt prezentate în Nota de subso².

Cauzele și împrejurările care au condus la apariția abaterii:

- deficiențe în funcționarea sistemului de control intern managerial în ceea ce privește verificarea concordanței dintre datele din contabilitate, evidențele tehnico-operative și situația faptică a terenurilor;

- aplicarea superficială a prevederilor legale privind inventarierea elementelor de natura activelor imobilizate, fără corelarea datelor contabile cu documentele juridice actualizate (acte de proprietate, extrase de carte funciară).

Consecințele abaterii de la legalitate și regularitate:

- neactualizarea evidenței contabile și necorelarea acesteia cu documentele juridice de proprietate pot conduce la prezentarea eronată a situației patrimoniale reale, respectiv riscuri de raportare incorectă a patrimoniului public/privat al entității.

- lipsa evidenței analitice a terenurilor în contul 211 „Terenuri” nu permite identificarea și urmărirea individuală a fiecărui amplasament și dezmembrământ, afectând acuratețea informațiilor privind valoarea, suprafața și localizarea bunurilor.

Recomandările formulate:

- dispunerea măsurilor pentru inventarierea și identificarea tuturor terenurilor, inclusiv a dezmembrămintelor, pe baza titlurilor de proprietate aparținând Societății comerciale IOR SA.

- organizarea evidenței contabile analitice pentru contul 211 „Terenuri”, prin deschiderea de fișe analitice distincte pentru fiecare parcelă / carte funciară, pe baza documentelor juridice de proprietate și a documentelor cadastrale, astfel încât să se asigure o corelare completă între evidența contabilă, situația juridică și realitatea din teren.

5.3. Neînregistrarea în evidența contabilă a sumei de 25.524 lei reprezentând chirii încasate

Din verificarea tranzacțiilor înregistrate în Registrele jurnal aferente perioadei 2022-2024, cu datele din contractele de închiriere și/sau recuperare contravaloare utilități aferente acestor contracte, precum și cu soldurile analitice ale conturilor 411 „Clienți” și 461 „Debitori diverși” s-a constatat că suma de 25.524 lei, deși a fost încasată (așa cum apare în extrasele de cont) aceasta nu a fost operată în evidența contabilă, având influență asupra realității datelor din situațiile financiare, respectiv din Activele curente – Bilanț la data de 31.12.2022, 31.12.2023 și 31.12.2024.

Astfel, coroborând datele din Registrele jurnal, respectiv înregistrarea facturilor emise de Societatea comercială IOR SA pentru contractele de închiriere, respectiv recuperare utilități, precum și tranzacțiile (conform extraselor de cont) reprezentând încasarea facturilor privind închirierile de spații/recuperare utilități s-au constatat următoarele:

Din cei nouă clienți cu care societatea a avut încheiate contracte de închiriere/convenții de recuperare utilități, echipa de audit, pe baza raționamentului profesional a analizat contractele și actele adiționale pentru trei clienți, și anume:

² Pct.12 din Normele privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii aprobate prin Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr.2861/2009.

1. Universitatea Titu Maiorescu: contractul de închiriere nr. 12425 din data de 20.12.2018, având ca obiect închirierea unei suprafețe de 250 mp, la care au fost încheiate șase acte adiționale prin care perioada de închiriere a fost prelungită succesiv, până la data de 03.07.2022.

Din verificările efectuate s-a constatat:

- neînregistrarea încasării contravalorii facturilor: IORIN23643 din 06.06.2022 cu valoarea de 15.400,17 lei (cu tva inclus) care se află în soldul contului 411 „Clienți” la 31.12.2024 și IORIN18663 din 01.06.2022 cu valoarea de 4.529,27 lei (cu tva inclus) care se află în soldul contului 461 „Debitori diverși” la 31.12.2024, deși au fost încasate, așa cum rezultă din extrasul de cont din 22.06.2022 emis de CEC Bank.

2. Vantage Towers SRL (succesor legal al SC Vodafone România SA): contractul de închiriere nr. 4813 din data de 01.03.2015, având ca obiect închirierea suprafeței de 64 mp, la care au fost încheiate patru acte adiționale prin care perioada de închiriere a fost prelungită succesiv, până la data de 31.12.2024.

Din verificările efectuate s-a constatat:

- neînregistrarea încasării contravalorii facturii IORIN18621 din 01.04.2022 cu valoarea de 10.144,83 lei (cu tva inclus), din care 8337,99 lei se afla în soldul contului 461 „Debitori diverși” la 31.12.2024, deși a fost încasată, așa cum apare în extrasul de cont din data de 15.04.2022 emis de CEC Bank, fiind operată doar suma de 1.806,84 lei.

3. Dip Impex SRL: contractul de închiriere nr. 2008/24.03.2023, încheiat pe o perioadă de 2 ani, cu începere de la data de 01.04.2023, având ca obiect închirierea unui teren în suprafață de 67 mp., precum și contractul de închiriere nr. 2007/24.03.2023 încheiat pe o perioadă de 2 ani, cu începere de la data de 01.04.2023, având ca obiect închirierea unui teren în suprafață de 223 mp.

Din verificările efectuate s-a constatat:

- neînregistrarea încasării contravalorii facturii IORIN23627 din 06.06.2022, cu valoarea de 2.797,52 lei (cu tva inclus) care se afla în soldul contului 461 „Debitori diverși” la 31.12.2024, deși a fost încasată, așa cum apare în extrasul de cont din data de 09.06.2022 emis de CEC Bank.

Reglementările legale nerespectate sunt prezentate în Nota de subsol³.

În concluzie, a fost omisă înregistrarea în creditul conturilor 411 și 461 (respectiv stingerea creanțelor prin încasare de la clienți și debitori), a încasărilor efective a contravalorii a 4 (patru) facturi, respectiv a operațiunilor de încasare din extrasele de cont (CEC Bank) din data de 15.04.2022 pentru clientul Vantage Towers SRL, 09.06.2022 pentru clientul Dip Impex SRL și din data de 22.06.2022 pentru clientul Universitatea Titu Maiorescu, reprezentând contravaloare închirierii spații în valoare totală de 25.524,48 lei.

Cauzele și împrejurările care au condus la apariția abaterii:

- Situația a fost posibilă pe fondul unei supravegheri insuficiente a corectitudinii înregistrărilor contabile și a lipsei verificărilor periodice între evidența analitică a clienților și documentele justificative (extrase de cont)

- Inventarierea formală a soldurilor conturilor 411 și 461;

Consecința abaterii de la legalitate și regularitate constă în reflectarea eronată a soldurilor conturilor 411 „Clienți” și 461 „Debitori diverși”, prin neînregistrarea în creditul acestora a unor sume, încasate.

³ Art. 6 alin 1 și 2, art.7 alin.1, art.9 alin 1, art.30 lit. b din Legea contabilității nr. 82 din 24 decembrie 1991, republicată, cu modificările și actualizările ulterioare;

Punctul 17 și 18 Capitolul 2, Secțiunea 2.1 Dispoziții generale, punctul 309 și 310 alin 1 și 4 din Secțiunea 4.6 Terți, funcțiunea conturilor 411 Clienți și 461 Debitori din Capitolul 16 Funcțiunea conturilor ale OMFP nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificările și completările ulterioare;

Măsuri luate în timpul controlului de conducerea entității pentru înlăturarea deficiențelor constatate de echipa de control:

În timpul misiunii de audit de conformitate ad-hoc societatea a înregistrat în evidența contabilă sumele încasate și neoperare în conturile 411 și 461.

Astfel cu notele contabile nr.1504, 2206 și 0906 din 17.10.2025 au fost evidențiate sumele încasate care au făcut obiectul contractelor de închiriere/recuperare utilități analizate pe parcursul misiunii de audit de conformitate.

Având în vedere că abaterea a fost remediată în timpul controlului, **nu se mai impune formularea de recomandări.**

6. Alte aspecte care nu au influențat concluzia de audit

Echipa de audit a verificat modul de întreținere și reparare a halelor aflate în patrimoniul societății în perioada 2022 – 2024, pentru un eșantion format dintr-un număr de 2 bunuri imobile existente în patrimoniul Societatea comercială IOR SA, respectiv:

- 1 imobil cu indicativul C6 OB 4-4a-4b situat în Bdul. Theodor Pallady nr. 287, Sector 3, Municipiul București, având denumirea generică **Hală industrială IOR 2**;
- 1 imobil cu indicativul OB. 16 situat în strada Bucovina, nr. 4, sector 3, București, având denumirea generică **Hală Produse.**

Din verificarea tranzacțiilor înregistrate în registrele jurnal aferente perioadei 2022 – 2024, pentru operațiunile înregistrate în contul 611 „Cheltuieli efectuate cu întreținerea și reparațiile”, s-a constatat că pentru Hala IOR 2 nu au fost efectuate cheltuieli cu întreținerea și reparațiile.

Totodată, menționăm că la data auditului Hala industrială IOR 2, nu se mai afla în patrimoniul entității, fiind valorificată prin vânzare, obiectivul 4b din cadrul acestuia fiind achiziționat de Societatea comercială Optofina SRL și apoi de Societatea comercială Rainbow Company Production SRL, după cum urmează:

- În anul 2002, Societatea Comercială IOR SA, în baza contractului de vânzare cumpărare nr.10152/13.09.2013 și a încheierii de autentificare nr. 495/13.09.2002 a vândut operatorului economic Societatea comercială Optofina SRL, cod fiscal R352783, activul situat în sectorul 3, Municipiul București, Bdul. Theodor Pallady, nr. 287, reprezentând spațiul amplasat în obiectivul 4b, compus din parter, având număr cadastral 4837, în suprafață construită desfășurată de 595 mp, cotă parte indiviză de 6,6% din părțile comune aferente obiectivului 4+4b reprezentând 23 mp indivizi din suprafața totală de 348 mp, precum și cota parte indiviză de 5,52% din terenul aferent întregii construcții obiect 4+4b, parter, reprezentând 618 mp indivizi din întreg terenul în suprafață de 11.192 mp.

- În anul 2013, societatea comercială Optofina SRL, cod fiscal R352783, aflată în faliment, în baza sentinței civile nr. 6090/25.05.2012, pronunțată de Tribunalul București – Secția a VII-a Civilă în dosarul nr. 48442/3/2009, hotărâre rămasă definitivă, a vândut activul mai sus menționat, în baza contractului de vânzare, încheiere de autentificare nr.1468 din 09.08.2013, operatorului economic Societatea comercială Rainbow Company Production SRL, identificată prin cod unic de înregistrare 4773262, J40/30245/07.12.1992 și sediul în Sectorul 3.

- În anul 2023, Societatea comercială IOR SA a efectuat o evaluare pentru bunurile având indicativul C6 OB 4-4a-4b situate în Bdul. Theodor Pallady nr. 287, Sector 3, Municipiul București, având denumirea generică Hală industrială IOR 2, în scopul vânzării acestuia.

Precizăm că la sediul secundar al Societatea comercială IOR SA, situat în Bdul. Theodor Pallady nr. 287, nu au fost desfășurate activități prevăzute în actul constitutiv sau modificator așa cum reiese din Certificatul constatator nr. 3474690/30.09.2025 emis de Oficiul Național al Registrului Comerțului.

Bunurile imobile situate în Bdul. Theodor Pallady nr. 287, Sectorul 3, Municipiul București, supuse evaluării au fost identificate astfel:

- Număr cadastral/CF - 214773 Teren intravilan în suprafață de 4.953 mp din acte și 4916 mp din măsurători cadastrale;

- Număr cadastral/CF- 214773 - C1 Hală industrială având suprafața utilă de 4.915,70 mp;

- Număr cadastral/CF – 242735 Teren intravilan în suprafață de 164 mp din acte și măsurători cadastrale, adiacent halei industriale, situat pe latura estică;

- Număr cadastral/CF – 214711 Teren intravilan în suprafață de 206 mp din acte și măsurători cadastrale, adiacent halei industriale, situat pe latura vestică.

Din conținutul raportului de evaluare nr. 1616/15.12.2023 întocmit de către evaluatorul Impuls Consulting SRL și înregistrat la Societatea comercială IOR SA sub nr. 7451 din 22.XII.2023, au rezultat următoarele:

„Cu prilejul inspecției bunului mobil (efectuată la data de 12.12.2023) s-au constatat următoarele :

Bunul imobil are amplasamentul în incinta fostei platforme industriale IOR 2;

Activul C6 Ob 4-4a-4b este parte dintr-o hală mai mare, relativ în interiorul acesteia, atât structura, cât și închiderile nefiind independente ci comune cu hala mare;

Activul C6 Ob 4-4a-4b nu a fost și nu este utilizat;

Clădirea nu dispune de utilități, pentru punerea în folosință a clădirii trebuie realizate bransamente la utilitățile publice care se află la intrarea în incinta industrială;

Datorită unor spărturi în zona iluminatoarelor, în clădire a pătruns apă care a deteriorat, erodat stâlpii, cât și grinzile din zona centrală a halei;

Starea tehnică a spațiului industrial: satisfăcătoare, necesită lucrări de renovare majoră.”

Prin acest raport a fost stabilită valoarea justă la data de 13.12.2023, de 988.623 euro (4.915.830 lei) la cursul de 4,9724 lei/euro și reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății imobiliare, așa cum este definită în standardele de evaluare.

Vânzarea activelor a fost aprobată prin Hotărârea nr. 2 a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor Societății IOR SA din data de 29.04.2024, având la bază Ordinul Ministrului Economiei, Antreprenoriatului și Turismului nr. 1112/16.04.2024 prin care au fost stabilite activele supuse vânzării, metoda de vânzare și persoanele împuternicite să efectueze vânzarea.

Astfel, ca urmare a procedurii de licitație deschisă cu strigare din data de 15.05.2024 și a Procesului verbal de adjudecare nr. 2836 din 15.05.2025, a fost încheiat Contractul de vânzare cumpărare, încheiere de autentificare nr.1163/12.06.2024, pentru *activul C6 – Hală industrială Ob. 4-4a-b situat în București*, Bdul. Theodor Pallady nr. 287, Sector 3, compus din teren având număr cadastral 214733, în suprafață utilă de 4953 mp din acte, respectiv de 4916 mp din măsurători și construcția Hală industrială având suprafața utilă de 4915,70 mp, având număr cadastral 214733-C1, intabulat în Cartea Funciară nr. 214773 București, Sectorul 3, împreună cu terenul adiacent având număr cadastral 214711, în suprafață de 206 mp, intabulat în Cartea Funciară nr. 214711 București, Sectorul 3 și respectiv cu terenul adiacent având număr cadastral 242735 în suprafață de 164 mp, intabulat în Cartea Funciară nr. 242735 București, Sectorul 3.

Activul a fost vândut și adjudecat de societatea comercială Egal Team SRL pentru valoarea totală de 4.970.030,55 ron (998.700 euro) cu tva inclus, fără tva 4.697.910,04 lei, echivalentul a 944.000 euro fără tva la cursul de 4,9766 lei/euro.

De asemenea în baza Procesului verbal de adjudecare nr. 2973 din data de 21.05.2025 a fost vândut și adjudecat de către societatea comercială Egal Team SRL, activul teren situat în Mun. București, Bd. Theodor Pallady nr. 287, sector 3 având număr cadastral 208544 în suprafață de 347 mp , intabulat în Cartea Funciară nr.208544 București, Sectorul 3 pentru

valoarea totală de 228.334,14 lei (echivalentul a 45.900 euro fără tva, la cursul de 4,9746 lei/euro), fiind încheiat contractul de vânzare cumpărare , autentificat prin încheierea nr. 1216 din data de 18.06.2024.

Așa cum se menționează în raportul de evaluare nr. 1616/15.12.2023 întocmit de către evaluatorul Impuls Consulting SRL și înregistrat la Societatea comercială IOR SA sub nr. 7451 din 22.XII.2023, la data vânzării, activul C6 Ob 4-4a-4b **nu a dispus de utilități**, pentru punerea în folosință a clădirii trebuie realizate bransamente la utilitățile publice care se află la intrarea în incinta industrială.

În concluzie, la data efectuării misiunii de audit de conformitate ad-hoc activul nu mai face parte din patrimoniul societății, activul C6 Ob 4-4a-4b Hală IOR 2, amplasat în Bdul. Theodor Pallady nr.287, sector 3, fiind vândut într-o stare avansată de degradare, lipsindu-i iluminatoare ceea ce a facilitat pătrunderea apei, erodarea stâlpilor și grinzilor centrale ale halei, așa cum rezultă din Raportul de evaluare înregistrat sub nr. 1616/15.12.2023.

7. Punctul de vedere al entității cu privire la constatările auditului și acțiunile întreprinse de aceasta

Aspectele consemnate în urma misiunii de audit de conformitate ad-hoc au fost consemnate în proiectul Raportului de audit de conformitate ad-hoc și proiectul Scrisorii către management, care au fost transmise entității verificate cu adresa nr. 86274/17.12.2025.

Conducerea Societății comerciale IOR SA **a transmis** cu adresa nr. 151/08.01.2026, înregistrată la Camera de Conturi București sub nr. 311/08.01.2026, punctul de vedere față de aspectele consemnate în proiectul Raportului de audit de conformitate ad-hoc și proiectul Scrisorii către management, prin care confirmă că este de acord cu proiectul Raportului de audit și **planul de măsuri** pentru implementarea recomandărilor.

În urma ședinței de conciliere, consemnată în Minuta înregistrată la Curtea de Conturi a României prin Camera de Conturi București sub nr. 2701/15.01.2026, respectiv sub nr. 351/15.01.2026 la Societatea comercială IOR SA, nu au rămas puncte de vedere divergente față de constatările prezentate în prezentul raport de audit de conformitate ad-hoc.

8. Responsabilitățile CCR și ale conducerii entității:

Responsabilitatea echipei de audit este de a efectua auditul în conformitate cu Standardele Internaționale ale Instituțiilor Supreme de Audit (ISSAI). Aceste standarde impun respectarea de către auditorii publici externi a cerințelor de natură etică și profesională. Ca parte a unui audit care se bazează pe ISSAI, ne-am exercitat raționamentul profesional și ne-am menținut scepticismul profesional pe tot parcursul auditului.

Responsabilitățile conducerii entității auditate sunt de asigurare că operațiunile entității se desfășoară în conformitate cu prevederile legilor și reglementărilor, de implementare și menținere a sistemului de control intern cu scopul de a preveni sau detecta și corecta orice neconformități semnificative și că toate informațiile relevante pentru audit au fost puse la dispoziția echipei de audit.

Aprobat prin Hotărârea Plenului
Curții de Conturi a României
nr. 228/10.03.2026



CAMERA DE CONTURI
BUCUREȘTI

27665\08.04.2026

Scrisoare către management

Domnului Daniel Oancea
Director General Adjunct al Societății comerciale IOR SA

Introducere

Curtea de Conturi a României prin Camera de Conturi București a desfășurat o misiune de audit de conformitate ad-hoc la Societatea comercială IOR SA.

În cadrul ședinței de deschidere din data de 01.10.2025 au fost discutate aspectele cuprinse în Scrisoarea de misiune, scrisoare prin care ne-am asigurat reciproc de înțelegerea responsabilităților noastre și ale dumneavoastră, precum și de înțelegerea termenilor în care se va desfășura misiunea de audit de conformitate ad-hoc.

Obiectivul auditului de conformitate l-a reprezentat obținerea unei asigurări limitate privind verificarea respectării cadrului normativ privind modul de administrare a patrimoniului, precum și respectarea prevederilor legale cu privire la închirierea spațiilor, plata chiriilor, existența contractelor de închiriere pentru spațiile ocupate de terți, în perioada 2022 – 2024 de către Societatea comercială IOR SA.

În urma auditului efectuat, au fost constatate următoarele abateri de la legalitate și regularitate, neremediate în timpul auditului:

I. Constatări care au stat la baza concluziei auditului și care nu au fost remediate în timpul auditului

Constatare: Neefectuarea în mod corespunzător a operațiunii de inventariere generală anuală a tuturor elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii ale entității, respectiv a inventarierii faptice și scriptice a terenurilor la data de 31.12.2024

Recomandări:

- dispunerea măsurilor pentru inventarierea și identificarea tuturor terenurilor, inclusiv a dezmembrămintelor, pe baza titlurilor de proprietate aparținând Societății comerciale IOR S.A.
- organizarea evidenței contabile analitice pentru contul 211 „Terenuri”, prin deschiderea de fișe analitice distincte pentru fiecare parcelă / carte funciară, pe baza documentelor juridice de

proprietate și a documentelor cadastrale, astfel încât să se asigure o corelare completă între evidența contabilă, situația juridică și realitatea din teren.

Termen de implementare: 30.06.2026

Vă asigurăm de sprijinul nostru dacă aveți nevoie de clarificări cu privire la implementarea recomandărilor.

Aprobată prin Hotărârea Plenului
Curții de Conturi a României
nr. 228/10.03.2026

*

Menționăm că termenul de implementare a recomandărilor se prelungește, după data aprobării de către Plenul Curții de Conturi, până la data de 30.09.2026