

**S.C. CARFIL INDUSTRIAL PARC S.A.**

România - Braşov 500407 - Str. Zizinului nr. 119
J08/1923/2003; CUI 15786039; Capital social: 1.014.900
RON
RO33RNCB0303009602580001 BCR Brasov
Tel/Fax:0268 333674/0268321244: www.cinbrasov.ro

CARFIL IND. PARC SA
Zizinului 119
Nr. INTRARE: _____
Nr. IESIRE: 96
Data: _____
Repartizat: 24.03.2026

**RAPORT DE ACTIVITATE
al Consiliului de Administratie
privind activitatea desfăşurata in anul 2025**

INTRODUCERE

Prezentul raport de activitate este întocmit de Consiliul de Administrație al Carfil Industrial Parc S.A., în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, ale Legii nr. 31/1990 și ale Actului Constitutiv al societății.

Raportul reflectă activitatea desfășurată în perioada 01.01.2025 – 31.12.2025 și are ca scop prezentarea modului în care Consiliul de Administrație și-a exercitat atribuțiile de administrare și supraveghere.

PREZENTAREA SOCIETĂȚII

Carfil Industrial Parc S.A. Braşov a fost înființată prin Hotărârea Consiliului Județean Braşov nr. 187/03.07.2003, având ca obiect principal administrarea și dezvoltarea Parcului Industrial Carfil.

Activitatea societății se desfășoară în conformitate cu prevederile Legii nr. 31/1990 privind societățile și ale Legii nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale.

Parcul Industrial Carfil este operațional din data de 03.10.2003 și găzduiește, la data de 31.12.2025, un număr de 58 de agenți economici care desfășoară activități de producție și servicii, reprezentând un punct de interes pentru mediul antreprenorial local

Societatea este administrată de un Consiliu de Administrație format din 3 membri și are un număr de 6 salariați. Conducerea executivă este asigurată de directorul general, în baza unui contract de mandat.

Servicii oferite de parcul industrial sunt:

- ❖ Spații de birouri – închiriere
- ❖ Spații de producție, depozitare
- ❖ Furnizare utilități
- ❖ Infrastructură: Drumuri. Utilități: apă, canalizare, gaz, energie electrica.
- ❖ Telecomunicații
- ❖ Servicii de uz general: Spații multifuncționale
- ❖ Parcare și spații anexe

GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Pe parcursul anului 2025, activitatea societății s-a desfășurat în conformitate cu principiile guvernantei corporative.

În cursul anului au fost realizate următoarele:

- ❖ monitorizarea activității directorului general pe baza indicatorilor de performanță;
- ❖ aprobarea și actualizarea regulamentelor interne;
- ❖ constituirea comitetelor consultative la nivelul Consiliului de Administrație:
 - Comitetul de audit;
 - Comitetul de nominalizare și remunerare;
 - Comitetul de gestionare a riscurilor.

În luna noiembrie 2025, au avut loc modificări în structura Consiliului de Administrație, fiind desemnat un nou președinte și un secretar al Consiliului.

ACTIVITATEA CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE ÎN ANUL 2025

În perioada analizată, Consiliul de Administrație s-a întrunit în 13 ședințe, în conformitate cu prevederile legale și ale Actului Constitutiv.

Principalele direcții de activitate

Activitatea Consiliului de Administrație s-a concentrat pe următoarele direcții:

- a) Administrare operațională
 - aprobarea indexării chiriilor cu indicele de inflație (5,59%);
 - monitorizarea gradului de ocupare și a relației cu chiriașii;
 - analizarea situațiilor financiare periodice.
- b) Activitate economico-financiară
 - avizarea situațiilor financiare aferente anului 2024;
 - aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli pentru anul 2025;
 - propunerea repartizării profitului;
 - monitorizarea execuției bugetare.
- c) Control intern și conformitate
 - aprobarea raportului privind controlul intern managerial;
 - analizarea rapoartelor de audit financiar și audit intern;
 - implementarea măsurilor de conformare la cerințele legale.
- d) Resurse umane și remunerare
 - aprobarea regulamentului de ordine interioară;
 - stabilirea și monitorizarea indicatorilor de performanță ai directorului general;
 - aprobarea componente variabile a remunerației.
- e) Gestionarea creanțelor
 - adoptarea măsurilor pentru recuperarea creanțelor;
 - monitorizarea litigiilor și a procedurilor de executare.
- f) Procesul de fuziune

Un obiectiv strategic major al anului 2025 l-a constituit inițierea procesului de fuziune prin absorbție între Carfil Industrial Parc S.A. și Metrom Industrial Parc S.A.

În acest sens, Consiliul de Administrație a:

- analizat oportunitatea fuziunii;
- identificat riscurile asociate ;
- propus realizarea unui raport de due diligence;
- colaborat cu consultanți specializați pentru elaborarea proiectului de fuziune;
- transmis documentația necesară către autoritatea publică tutelară.

PERFORMANȚA ECONOMICO-FINANCIARĂ

În anul 2025, societatea a înregistrat rezultate economico-financiare peste nivelul prognozat.

Principalii indicatori:

- ❖ Venituri totale: 4.426.390 lei (depășire cu 198.190 lei față de buget);
- ❖ Venituri din exploatare: 4.315.190 lei;
- ❖ Profit brut: 1.196.314 lei;
- ❖ Profit net: 1.039.987 lei (creștere de 76% față de nivelul estimat).

Performanța financiară a fost susținută de:

- ❖ gradul de ocupare de 100% al spațiilor;
- ❖ creșterea eficienței în colectarea creanțelor;
- ❖ controlul riguros al cheltuielilor.

La finalul anului 2025, societatea înregistra:

- ❖ cash-flow pozitiv: 1.204.674 lei;
- ❖ creșterea investițiilor pe termen scurt;
- ❖ încasări de peste 100% raportat la facturare.

Date economico-financiare pe anul 2025

Nr. Crt.		DENUMIREA CONTULUI	31.12.2024	31.12.2025
1.	CAPITAL SOCIAL	CAPITAL SUBSCRIS VARSAT	1.164.900,00	1.164.900,00
2.	CAPITALURI PROPRII			
		REZERVE DIN REEVALUARE	16.238.879,85	16.238.879,85

		REZERVE LEGALE	117.522,44	167.535,44
		ALTE REZERVE	1.015.784,69	1.423.932,45
3.	ACTIVE IMOBILIZATE			
		TERENURI	7.347.844,98	7.347.844,98
		AMENAJARI DE TERENURI	262.040,55	262.040,55
		CLADIRI	9.142.774,02	9.463.058,98
		CONSTRUCTII METALICE	11.331,00	11.331,00
		APARATE SI INSTALATII	108.076,38	108.076,38
		MIJLOACE DE TRANSPORT	39.429,73	39.429,73
		ALTELE, MOBILIER	114.355,53	118.221,37
		LICENTE	3.667,18	3.659,54
		ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE	626.668,66	640.750,66
		IMOBILIZARI FINANCIARE	500,00	500,00
4.	ACTIVE CIRCULANTE			
		CREANTE NETE	136.157,04	279.102,45
		CASHFLOW	697.941,90	1.204.674,07
		STOCURI	65,78	114,74
		INVESTITII PE TERMEN SCURT	2.243.741,30	2.389.679,52
5.	DATORII			
		FURNIZORI	2.085,23	1.386,02
		SALARII SI CONTRIBUTII SALARII	86.131,00	78.572,00
		TVA	39.631,00	43.179,54
		IMPOZIT PE PROFIT	- 988,00	13.690,00
		TVA NEEEXIGIBIL	5.821,54	5.821,54
		GARANTII CONSTITUITE/INCASATE	56.990,97	53.011,91

EXECUȚIA BUGETARĂ

Execuția bugetului de venituri și cheltuieli s-a realizat în conformitate cu prevederile legale aplicabile operatorilor economici cu capital public.

Veniturile au depășit nivelul prognozat, iar cheltuielile au fost menținute sub control, contribuind la obținerea unui rezultat financiar superior estimărilor.

Situatia executiei bugetare la data de 31.12.2025

Indicatori	Valoarea aprobata prin BVC	Valoarea aprobata pe anul 2025	Valoarea realizata pe anul 2025
Venituri totale	4.228.200	4.228.200	4.426.390
Venituri din exploatare	4.133.200	4.133.200	4.315.190
Cheltuieli de exploatare	3.547.200	3.547.200	3.230.076
Cheltuieli cu impozite, taxe si varsaminte asimilate	178.200	178.200	211.820
Cheltuieli de natura salariala	627.630	627.630	625.244
Cheltuieli cu salariile	566.960	566.960	566.264
Cheltuieli aferente contractului de mandat si a altor organe de conducere si control	312.830	312.830	286.950
Cheltuieli cu contributiile datorate de angajator	21.000	21.000	19.197
REZULTAT BRUT (profit)	680.000	680.000	1.196.314
Profit net	590.000	590.000	1.039.987

Nota : suma de 205.304 lei reprezinta ajutorul de minimis acordat Societatii pentru anul 2025
Valoarea profitului net realizat pe anul 2025 este cu 449.987 lei mai mare decat valoarea prognozata, reprezentand o crestere de 76%.

La finalul anului 2025 societatea avea un cash-flow pozitiv in valoare de 1.204.674 lei in plus cu 506.732 lei fata de inceputul anului, investitiile pe termen scurt - depozitele bancare au crescut in aceasta perioada de la 2.079.120 lei la 2.389.680 lei.

De la inceputul anului pana la data de 31.12.2025 a fost facturata catre clientii societatii suma de 4.897.485 lei si a fost incasata suma de 4.899.761 lei reprezentand in procente peste 100%.

Din datele de mai sus rezultă că la data de 31 decembrie 2025 **veniturile totale** au înregistrat depășiri față de prevederile din bugetul de venituri și cheltuieli aferent anului 2025 cu 198.190 lei iar veniturile din exploatare au inregistrat depasiri fata de prevederile din BVC cu 181.990 lei.

INVESTIȚII ȘI DEZVOLTARE

În anul 2025, societatea a realizat investiții în valoare de 334.366,96 lei, peste nivelul planificat de 300.000 lei.

Principalele lucrări au vizat:

- ❖ lucrări de hidroizolații;
- ❖ modernizarea spațiilor;
- ❖ îmbunătățirea infrastructurii și a instalațiilor.

Aceste investiții au contribuit la creșterea atractivității parcului industrial și la menținerea unui grad ridicat de ocupare.

GESTIONAREA CREANȚELOR ȘI LITIGII

Pe parcursul anului 2025, societatea a implementat măsuri active de recuperare a creanțelor, utilizând:

- ❖ notificări și somații de plată;
- ❖ acțiuni în instanță;
- ❖ proceduri de executare silită.

Litigiile existente sunt monitorizate permanent, iar impactul acestora asupra activității societății este redus.

INDICATORI DE PERFORMANȚĂ

Indicatorii de performanță financiari și nefinanțari au fost în mare parte îndepliniți sau depășiți.

Se evidențiază:

- ❖ grad de ocupare: 100%;
- ❖ creșterea profitabilității;
- ❖ îmbunătățirea ratei de colectare a creanțelor;
- ❖ respectarea principiilor de guvernare corporativă.

ICP NEFINANCIARI

	CATEGORIE	INDICATORI	DATE PRIMARE	UM	FORMULA DE CALCUL	Proгноzat 2025	Realizat an 2025
1.	Indicatori referitori la clienti	Scorul satisfacției clientilor	Nr. reclamatii rezolvate Nr. reclamatii totale	%	$\frac{\text{Nr. reclamatii rezolvate}}{\text{Nr. reclamatii totale}} \times 100$	90%	100%
2.	Indicatori referitori la angajati	Frecventa vatamarilor grave	Nr. accidente grave inregistrare in nr. total de ore	Nr.	Frecventa accidentelor grave = Nr. de accidente		

INDICATORI CHEIE DE PERFORMANTA (ICP) NECOMERCIAL

INDICATOR CATEGORIE	INDICATOR CHEIE DE PERFORMANTA	DATE PRIMARE	FORMULA DE CALCUL SPECIFICA	Prognozat 2025	Realizat An 2025	
1.	Egalitatea de gen	Diferenta de remunerare intre angajatii de sex feminin si cei de sex masculin	Salariul mediu lunar de sex masculin Salariul mediu lunar de sex feminin	$\frac{\text{Salariul mediu lunar barbati} - \text{Sal. mediu lunar femei}}{\text{Sal. mediu lunar barbati}} \times 100$		-20%

-18

	CATEGORIE	INDICATORI	DATE PRIMARE	FORMULA DE CALCUL	U M	Prognozat 2025	Realizat an 2025
1.	Îmbunătățirea și modernizarea serviciilor oferite	Productivitatea activelor	Gradul de ocupare	$\frac{\text{Nr. spații închiriate}}{\text{Nr. total spații}} \times 100$	%	90%	100%
		Rentabilitatea activelor	Profit brut operațional pe suprafață parc	$\frac{\text{Profit total net din exeploatare}}{\text{Nr. total suprafață parc (18.699 m. p.)}}$	Lei/ m.p.	31,55	55,62
2.	Monitorizare	Monitorizarea politicii de transparență	Monitorizarea politicilor de transparență și comunicare conf. OUG 109/2011	Stabilirea politicii de transparență și comunicare; publicarea pe site-ul societății a informațiilor prevăzute de OUG 109/2011	DA / N U	DA	DA
		Monitorizarea conducerii	Monitorizarea și evaluarea performanțelor directorului	Raport anual de evaluare	DA / N U	DA	DA

ICP FINANCIARI

N crt.	CATEGORIE INDICATORI DE PERFORMANTA FINANCIARI	DENUMIRE OBIECTIV	INDICATOR	FORMULA DE CALCUL	Prognozat 2025	Realizat an 2025
1.	Politica de investitii	Rata cheltuielilor de capital	Investitii	$\frac{\text{Cheltuieli de capital}}{\text{Total active}}$	1,50%	334367/ 20377806 = 1,6%
2.	Finantarea	Rata lichiditatii curente	Lichiditatea curenta	$\frac{\text{Active curente}}{\text{Datorii curente}}$	13,8	3873571/ 143349= 27,02
3.				$\frac{\text{CA neta}}{\text{Creante la inceputul}}$	11	4046118/

CONFORMITATE ȘI CONTROL

Activitatea societății s-a desfășurat cu respectarea:

- ❖ legislației financiar-contabile;
- ❖ cadrului de guvernare corporativă;
- ❖ reglementărilor privind controlul intern managerial.

Consiliul de Administrație a monitorizat permanent conformitatea operațiunilor și implementarea măsurilor de control intern.

CONCLUZII

În anul 2025, Consiliul de Administrație a asigurat o administrare eficientă a societății, orientată către performanță economică și consolidarea guvernancei corporative.

Societatea a înregistrat rezultate financiare superioare celor prognozate, a menținut un grad ridicat de ocupare și a inițiat un proces strategic important – fuziunea cu Metrom Industrial Parc S.A.

Consiliul de Administrație va continua implementarea măsurilor necesare pentru dezvoltarea durabilă a societății și creșterea atractivității Parcului Industrial Carfil.

Consiliul de Administratie al Carfil Industrial Parc S.A

MANEA IOAN

BUSUIOCEANU STELIANA

BLEJDEA ELVISS LIVIU