TETAROM S.A
Str. Ion Cantacuzino Nr. 3
400723, Cluj-Napoca, jud. Cluj, România
+ 40 264 407900 / 901 / 902
Tel Fax: + 40 264 432 750
tetarom@tetarom.ro / www.tetarom.ro
www.facebook.com/Tetarom
RO 14343629, J2001001683128
RO72BTRL01301202D28599XX
BANCA TRANSILVANIA, CLUJ

Raport pentru evaluarea activității Directorilor societății
- anul 2025 -

Prezentul raport este întocmit de către Consiliul de administrație al Societății în baza prevederilor art. 36, alin (5) din OUG nr. 109/2011 privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice: " *Evaluarea activității directorilor [...], se face anual de către consiliul de administrație sau supraveghere și vizează atât execuția contractului de mandat, cât și a componentei de management a planului de administrare. [...] Datele care conform legii au caracter confidențial sau secret sunt exceptate de la publicare și se comunică AMEPIP.*"

Prezenta evaluare s-a făcut ținând cont de rapoartele trimestriale ale Directorilor, din anul de evaluare, prezentate către Consiliul de Administrare, de discuțiile și materialele prezentate în ședințe și de rezultatele economico-financiare ale societății pentru anul de raportare.

1. Abrevieri utilizate

AGA - Adunarea Generale a Acționarilor
BVC - Bugetul de Venituri și Cheltuieli
CA – Consiliul de administrație
DG – Director General
DGA – Director General Adjunct
HCJ – hotărâre CJC
PI – parc industrial
SCIM - Sistem de Control Intern Managerial
SGG – Secretariatul General al Guvernului
SMC - Sistem de Management al Calității

2. Activitatea desfășurată de Directorul General și Directorul General Adjunct

Prin Planul de administrare (cu componenta de management), pentru mandatul 2022÷2026, au fost conturate câteva direcții generale de dezvoltare, pe care directorii le-au aplicat în scopul desfășurării activităților societății, direct și/sau prin intermediul subalternilor, așa cum se va putea observa în materialul de mai jos privind evaluarea directorilor:

- Implementarea unui sistem dinamic de ajustare a valorilor economico-financiare
- Realizarea gradului de ocupare a celor trei PI
- Facilitarea și stimularea investițiilor
- Consolidarea și dezvoltarea relațiilor strategice
- Extinderea prerogativelor PI
- Promovarea TETAROM SA
- Continuarea investiției Parcului Științific Tetapolis.

Printre obligațiile și atribuțiile DG și DGA, stabilite prin contractele de mandat, prin Actul constitutiv actualizat, prin componenta de management a Planului de administrare, prin OUG 109/2011 privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice și prin OUG 119/1999 privind controlul intern și controlul financiar preventiv, obligații și atribuții urmărite, desfășurate și îndeplinite, amintim:

- asigurarea conducerii și funcționării societății cu respectarea principiului de utilizare optimă a resurselor financiare, materiale și umane, în limitele obiectelor de activitate ale societății și cu respectarea competențelor exclusive rezervate de lege, actul constitutiv și hotărârile AGA și CA
- realizarea indicatorilor cheie de performanță stabiliți prin contractele de mandat
- determinarea și aplicarea de măsuri pentru buna administrare și păstrare a patrimoniului societății
- elaborarea și prezentarea către CA de rapoarte trimestriale, conform art. 54 din OUG nr. 109/2011
- informarea CA, în mod regulat și cuprinzător, asupra operațiunilor întreprinse și a celor avute în vedere a se realiza

TETAROM S.A
Str. Ion Cantacuzino Nr. 3
400723, Cluj-Napoca, jud. Cluj, România
+ 40 264 407900 / 901 / 902
Tel Fax: + 40 264 432 750
tetarom@tetarom.ro / www.tetarom.ro
www facebook.com/Tetarom
RO 14343629, J2001001683128
RO72BTRL01301202D28599XX
BANCA TRANSILVANIA, CLUJ

- prezentarea în CA, respectin în AGA a situației economico-financiare a societății, stadiul realizării investițiilor, sau alte documentații solicitate.
- stabilirea sarcinilor, obiectivelor, atribuțiilor, competențelor și responsabilităților angajaților societății, prin negocierea, încheierea și urmărirea contractului colectiv de muncă și a contractelor individuale de muncă și semnarea documentelor de angajare/colaborare/încetare a relațiilor de muncă
- emiterea de acte (dispoziții, decizii) valabile pentru angajații societății
- aprobarea/actualizarea procedurilor de reglementare a activităților societății (financiare, de administrare, de aprovizionare, de închiriere și dare în superficie, resurse umane, de supervizare și control, etc.)
- asigurarea și coordonarea implementării, dezvoltării și optimizării continue a SCIM, în conformitate cu reglementările Ordinului SGG 600/2018
- coordonarea menținerii, dezvoltării și eficientizării SMC, în conformitate cu standardul ISO 9001
- reprezentarea societății în relațiile cu terții
- inițierea și dezvoltarea de acțiuni de colaborare prin încheierea de protocoale cu companii/instituții/asocieri având același obiect de activitate sau care pot susține financiar/logistic/cu know-how activitatea/politica/strategiile de dezvoltare ale societății și informarea CA cu privire la aceste demersuri.

Pentru 2025 s-au evidențiat desfășurarea și/sau susținerea derulării, din partea celor doi Directori, a următoarelor activități:

- Monitorizarea aplicării Planului de administrare, cu componenta de management aferentă
- Monitorizarea indicatorilor cheie de performanță stabiliți prin contractele de mandat și raportarea periodică a lor către CJC
- Întocmirea BVC, a Planului de investiții și urmărirea respectării și a încadrării în acestea
- Întocmirea și depunerea Situațiilor financiare pentru anul anterior și a Raportării contabile semestriale aferentă anului financiar în curs
- Înaintarea spre aprobarea CA și, ulterior a AGA, a BVC și a situațiilor financiare anuale ale societății, după întocmire
- Organizarea și participarea la ședințele CA și AGA, participarea la ședințele lunare CJC
- Asigurarea afișării pe pagina de internet a societății a documentelor și informațiilor a căror publicare e prevăzută de legislația în domeniu (OUG 109/2011, L 544/2001, L 176/2010, HG 583/2016, HG 1269/2021, L 31/1990, etc.)
- Susținerea de activități pentru menținerea și dezvoltarea continuă a SCIM, cu urmărirea respectării reglementărilor Ordinului SGG nr. 600/2018 și a Sistemului de Management a Calității, conform standardului ISO 9001
- Monitorizarea diverselor activități desfășurate în societate, privind:

⇨ *Servicii oferite rezidenților din PI Tetarom, printre care amintim:*

- asigurarea utilităților la parametrii normali (energie, gaz, apă, canalizare, telecomunicații, etc.). Pe lângă obiectul principal de activitate, societatea desfășoară activități de distribuție și furnizare energie electrică, de furnizare gaze naturale
- asigurarea infrastructurii, în baza contractelor încheiate, și întreținerea acesteia (inclusiv a clădirilor în proprietatea sau administrarea TETAROM SA)
- asigurarea serviciilor specifice: pază, curățenie, deszăpezirea drumurilor și iluminat stradal - pe zonele comune din incinta parcurilor
- asigurarea de suport investitorilor în relația cu administrația locală și județeană și cu instituțiile abilitate pentru emiterea de autorizații, avize

TETAROM S.A
Str. Ion Cantacuzino Nr. 3
400723, Cluj-Napoca, jud. Cluj, România
+ 40 264 407900 / 901 / 902
Tel Fax: + 40 264 432 750
tetarom@tetarom.ro / www.tetarom.ro
www.facebook.com/Tetarom
RO 14343629, J2001001683128
RO72BTRL01301202D28599XX
BANCA TRANSILVANIA, CLUJ

- asigurarea de asistență de specialitate pentru investițiile din PI Tetarom, verificarea documentațiilor și urmărirea evoluției investițiilor noi
- organizarea de sau participarea la întruniri de lucru (la solicitare sau periodice) cu rezidenții din PI Tetarom, pentru prezentarea și discutarea unor probleme apărute
- susținerea și promovarea unor acțiuni ale investitorilor din PI Tetarom (prin postare pe site-ul societății, newsletter-uri și email-uri trimise agenților economici din PI Tetarom, Facebook, etc)

⇨ *Funcționarea și dezvoltarea PI Tetarom, în baza reglementărilor legale, specifice, și a celor interne, stabilite în acest scop:*

- activități de administrare, specifice societății administrator: urmărirea îndeplinirii obligațiilor din contractul de administrare dintre societate și CJC; întreținere și reparații infrastructură existentă; promovarea spațiilor disponibile/devenite disponibile; organizarea de licitații, cu respectarea Codului administrativ și a legislației aplicabile, în vederea închirierii spațiilor din cele 3 clădiri preluate în administrare în urma finalizării proiectului PIDU; întocmire contracte cu viitorii rezidenți; monitorizarea și urmărirea îndeplinirii obligațiilor contractuale de către rezidenți; identificarea unei soluții optime în vederea reproiectării obiectivului "Obținerea autorizației ISU pentru clădirea H1 din cadrul PI Tetarom I"; finalizarea lucrărilor de execuție pentru obiectivul "Obținerea autorizației ISU pentru clădirea A1 din cadrul PI Tetarom I", urmând procedura de recepție la terminarea lucrărilor;
- acțiuni specifice pentru desfășurarea activităților de furnizare și distribuție energie el., furnizare gaze naturale
- respectarea/monitorizarea parametrilor de calitate ai energiei electrice/gazelor naturale furnizate consumatorilor
- verificarea periodică și asigurarea întreținerii instalațiilor/rețelelor (gaz, alimentare electrică, drenuri) în vederea funcționării în parametri și reducerea numărului de avarii cauzate clienților; lucrări de întreținere a acestora
- activități în scopul asigurării funcționalității societății, în baza diverselor reglementări legale, specifice și a reglementărilor interne stabilite în acest scop; asigurarea demersurilor necesare pentru obținerea de autorizații și avize necesare funcționării societății – când este cazul
- întocmirea și depunerea de raportări sau chestionare solicitate de diverse autorități publice (CJC, MDLPA, INSSE, FMI, ANAF, ANRE, BNR, etc.)
- suport în desfășurarea de controale/audituri ale diverselor autorități audit statutar – ianuarie ÷ aprilie 2025; control ITM privind înființarea și funcționarea CSSM - 21 februarie 2025; audit public desfășurat de CJC, cu tema "*Evaluarea sistemului de prevenire a corupției, 2025*" - aprilie ÷ iunie 2025; audit Dekra pentru recertificarea SMC și, ulterior, dacă este cazul, stabilirea și derularea de activități/acțiuni necesare pentru implementarea recomandărilor făcute
- organizarea și desfășurarea de ședințe de lucru cu angajații pentru analiza problemelor operative complexe care necesită implicarea mai multor funcții din cadrul organizației
- participarea la ședințe ale diverselor structuri interne de tip comisie sau comitet
- asigurarea participării angajaților la cursuri de instruire profesională, conform legislației, contractului colectiv de muncă și a planului de pregătire profesională
- participare la diverse seminarii/conferințe/forumuri/workshop-uri tematice
- primirea, în PI Tetarom, a diverselor delegații - oameni de afaceri, potențiali investitori și/sau furnizori, studenți, etc.
- promovarea noilor rezidenți, respectiv a unor activități desfășurate de rezidenții din PI Tetarom
- promovarea și păstrarea imaginii societății, prin vizite/întâlniri de lucru interne și internaționale la parcuri industriale, asociații de profil (de ex. APITSIAR), potențiali investitori/parteneri; întreținerea/actualizarea site-ului societății; interviuri și articole în mass-media; participare la acțiuni de responsabilitate socială corporativă.

TETAROM S.A
Str. Ion Cantacuzino Nr. 3
400723, Cluj-Napoca, jud Cluj, România
+ 40 264 407900 / 901 / 902
Tel Fax: + 40 264 432 750
tetarom@tetarom ro / www.tetarom ro
www.facebook com/Tetarom
RO 14343629, J2001001683128
RO72BTRL01301202D28599XX
BANCA TRANSILVANIA, CLUJ

⇨ *Dezvoltarea Parcului Ştiinţific Tetapolis* - întâlnire a Comisiei mixte formată din reprezentanţi ai TETAROM SA şi Compania Naţională de Căi Ferate „CFR" SA, Divizia Tehnică, Serviciul Cadastru şi Exproprieri, pentru documentaţia "Elaborare plan urbanistic zonal, conform L 350/2001 actualizată - PUZ parcelare şi construire zona TETAROM 1 Vest"; s-au obţinut ultimele avize şi s-a depus documentaţia la Primăria Cluj-Napoca. Documentaţia a fost avizată favorabil cu condiţionări în şedinţa comisiei de urbanism din noiembrie 2025.

Mai jos prezentăm câteva dintre obiectivele mai importante ale societăţii, stabilite pentru anul 2025 şi stadiul de realizare a acestora.

a) Obiectivul "Obţinerea autorizaţiei ISU pentru clădirea A1 din cadrul PI Tetarom I". Pentru îndeplinirea acestuia s-au desfăşurat următoarele activităţi:

- de la sfârşitul anului 2023 până la mijlocul anului 2024 s-a finalizat proiectul tehnic de execuţie aferent lucrărilor şi s-au realizat verificările tehnice pentru fiecare domeniu, respectiv A1,A2 – construcţii civile, Is-instalaţii sanitare, Ie – instalaţii electrice, etc;
- la sfârşitul anului 2024 s-a atribuit contractul de lucrări şi s-a emis ordinul de începere a lucrărilor de execuţie.

Până în luna decembrie, obiectivul a fost realizat în proporţie de 90%, iar în luna mai 2025 au fost finalizate toate lucrările, fiind demarată procedura de recepţie la terminarea lucrărilor. Procesul-verbal de recepţie a fost semnat la data de 26.08.2025. Ulterior recepţiei, beneficiarul a pregătit documentaţia de execuţie necesară, iar proiectantul a avut responsabilitatea întocmirii şi completării documentaţiilor de specialitate pentru depunerea acestora la Inspectoratul pentru Situaţii de Urgenţă „Avram Iancu" Cluj, în vederea obţinerii Autorizaţiei de securitate la incendiu, documentaţia urmând a fi depusă în anul 2026.

b) Obiectivul "Obţinerea autorizaţiei ISU pentru clădirea H1 din cadrul PI Tetarom I". Pentru realizarea acestuia s-au desfăşurat următoarele activităţi:

- În perioada cuprinsă între sfârşitul anului 2023 şi mijlocul anului 2024 a fost finalizat proiectul tehnic de execuţie aferent lucrărilor, fiind realizate verificările tehnice pentru fiecare domeniu, respectiv A1, A2 – construcţii civile, IS – instalaţii sanitare, IE – instalaţii electrice etc.;
- În cadrul documentaţiei economice aferente proiectului de execuţie s-a constatat că valoarea estimată de către proiectant la această fază este de aproximativ două ori mai mare decât valoarea estimată la faza DTAC şi la obţinerea Autorizaţiei de construire.

Având în vedere costurile estimate, semnificativ mai mari decât cele prevăzute în bugetul TETAROM SA şi peste posibilităţile de susţinere financiară ale societăţii, complexitatea lucrărilor necesare (bazin de rezervă de apă, reţea de sprinklere, sisteme de desfumare, realizarea unor noi căi de evacuare etc.), precum şi iniţierea discuţiilor cu proprietarul halei – Judeţul Cluj – în vederea stabilirii unor reguli clare privind alocarea fondurilor necesare, ca urmare a Raportului de audit al CJC nr. 42556/17.10.2024, s-a decis amânarea începerii lucrărilor în anul 2024 şi reluarea acestora în anul 2025.

În anul 2025, rezidentul spaţiului destinat studioului de televiziune a renunţat la acest spaţiu, motiv pentru care soluţiile prevăzute în proiect, respectiv sistemele de sprinklere şi bazinul de rezervă de apă, nu au mai fost necesare. În consecinţă, s-a decis modificarea soluţiilor tehnice şi s-a încheiat un nou contract pentru reproiectarea lucrărilor. Procesul de reproiectare nu a putut demara până la stabilirea noilor rezidenţi ai spaţiului, întrucât acest lucru a impus necesitatea realizării unor recompartimentări şi a propunerii unor noi soluţii tehnice adaptate funcţiunilor viitoare. Astfel, având în vedere că spaţiul destinat studioului de televiziune a fost închiriat abia la sfârşitul anului, procesul de reproiectare a fost reluat în luna decembrie 2025 şi va continua pe parcursul anului 2026.

TETAROM S.A
Str. Ion Cantacuzino Nr. 3
400723, Cluj-Napoca, jud. Cluj, România
+ 40 264 407900 / 901 / 902
Tel Fax: + 40 264 432 750
tetarom@tetarom.ro / www.tetarom.ro
www.facebook.com/Tetarom
RO 14343629, J2001001683128
RO72BTRL01301202D28599XX
BANCA TRANSILVANIA, CLUJ

c) Obiectivul "Obținerea Planului Urbanistic Zonal pentru Parcul Științific Tetapolis"

Având în vedere că în anul 2023 s-a obținut avizul de la siguranța circulației și s-a aprobat studiul de trafic, în perioada următoare și pe parcursul anului 2024 s-au demarat procedurile de reobținere a certificatului de urbanism și a avizelor aferente acestuia. În perioada precizată s-au obținut: majoritatea avizelor, respectiv aviz oportunitate Primăria Cluj-Napoca, gaze naturale, electrice, DSP, Ocolul silvic, Telecom, s-a depus pentru avizul de mediu, s-a refăcut studiul topografic și s-a finalizat documentația de PUZ în baza ultimelor cerințe din cadrul avizelor obținute.

Pentru anul 2025 s-au obținut ultimelor avize și s-a depus documentația la Primăria Cluj-Napoca. Documentația a fost avizată favorabil cu condiționări în ședința comisiei de urbanism din data de 13.11.2025 În data de 05.12.2025 s-au depus completările solicitate. În anul 2026 se va emite avizul comisiei de urbanism urmând ulterior să se depună documentația pentru obținerea Hotărârii Consiliului Local al Primăriei Cluj-Napoca.

d) Obiective în domeniul energetic

Deși piața de energie electrică din România s-a confruntat cu mari provocări și în anul 2025, dintre care amintim volatilitatea prețurilor și eliminarea plafonării acestora începând cu 01 iulie 2025, societatea a reușit să mențină constant, pe tot parcursul anului, nivelul prețurilor de achiziție a energiei electrice. Totodată s-a reușit îmbunătățirea portofoliului propriu de clienți, pe activitatea de furnizare energie electrică, cu încă doi mari consumatori..

O altă preocupare a societății, pe parcursul anului, a fost îmbunătățirea volumelor de energie electrică din surse regenerabile achiziționate din producția internă a celor trei PI, reușind astfel o creștere cu 20% a acestor cantități față de anul anterior. Tot pe parcursul anului curent s-a reușit implementarea cu succes a unui mecanism prin care garanțiile de origine care certifică producerea energiei din surse regenerabile să fie trecute pe numele clienților finali din portofoliu.

Distribuția de energie electrică (ca element central al activității Serviciului Energetic) s-a confruntat cu o serie de provocări pe parcursul anului: trecerea utilizatorilor rețelei de energie electrică a societății de la calitatea de consumator la cea de prosumator (6 utilizatori), demararea procesului de racordare de noi utilizatori la rețeaua electrică de distribuție (5 utilizatori), avizarea unui studiu de soluție în vederea racordării unei Centrale Electrice Fotovoltaice cu o capacitate de 3.8 MWp în PI Tetarom III, precum și a procesului de implementare a unui sistem SCADA la nivelul Rețelei Electrice de Distribuție (RED) Tetarom III.

O altă preocupare legată de sfera activităților aparținând distribuției energiei electrice a fost obținerea avizului BRML pentru desfășurarea activității de montare contoare electrice, aviz obținut în trimestrul II al anului curent, și implementarea unui set de măsuri organizatorice pentru protejarea personalului care execută lucrări la capacitățile energetice din componența RED TETAROM.

Producția de energie electrică din surse regenerabile a fost un alt capitol căruia i s-a acordat o atenție deosebită pe parcursul anului, reușind astfel ca în calitatea noastră de prosumator să trecem pragul de 500 MWh energie electrică produsă în anul 2025, o cantitate de peste trei ori mai mare față de anul anterior.

e) Obiective pe mediu

În completarea activităților permanente privind realizarea măsurilor impuse prin legislația de mediu și prin actele de reglementare, pe parcursul anului 2025 au fost realizate măsurile de obținere a vizei anuale a autorizației de mediu conform Ord. 1150/2020 și realizarea raportărilor PRODDES conform OUG 92/2021.

Pentru eficientizarea serviciului de salubrizare a clădirilor din incinta PI Tetarom I, a fost construit un punct de colectare a deșeurilor pentru clădirea A2, urmând să confecționăm încă un astfel de punct și pentru clădirea H2, materialele fiind deja achiziționate.

TETAROM S.A
Str. Ion Cantacuzino Nr. 3
400723, Cluj-Napoca, jud. Cluj, România
+ 40 264 407900 / 901 / 902
Tel Fax: + 40 264 432 750
tetarom@tetarom.ro / www.tetarom.ro
www.facebook.com/Tetarom
RO 14343629, J2001001683128
RO72BTRL01301202D28599XX
BANCA TRANSILVANIA, CLUJ

De asemenea societatea a organizat şi coordonat acţiuni de ecologizare a Pădurii Hoia şi a râului Nadăş, cu implicarea voluntară a personalului societăţii şi în colaborare cu prestatorul serviciului de salubritate Supercom S.A. şi cu susţinerea Administraţiei Bazinale de Apă Someş Tisa SGA Cluj, activităţi desfăşurate cu ocazia zilei de curăţenie naţionale stabilite prin Legea nr 266/28.10.2024.

3. Acordarea în superficie a parcelelor şi închirierea spaţiilor

În perioada de raportare au avut loc unele intrări şi ieşiri în/din spaţiile închiriate în clădiri şi terenurile date în superficie, astfel încât, la sfârşitul perioadei evaluate, ocuparea spaţiilor şi a terenurilor a fost de 98,66% şi se prezintă astfel:

- în PI Tetarom I:
  - teren – 100%
  - ocupare spaţii închiriate în clădirea A1 – 94,47%; 1 spaţiu liber la 31 decembrie 2025 (70,7 m^2)
  - ocupare spaţii închiriate în clădirea H1 – 99,8%; complet ocupat la 31 decembrie 2025
  - ocupare spaţii închiriate în clădirea A2 – 99,05%; complet ocupat la 31 decembrie 2025
  - ocupare spaţii închiriate în clădirea H2 – 100%; complet ocupat la 31 decembrie 2025
  - ocupare spaţii închiriate în clădirea H3 – 100%; complet ocupat la 31 decembrie 2025
- în PI Tetarom II (teren) - 100%
- în PI Tetarom III (teren) – 96,02% (ocupare cumulată); suprafaţă liberă la 31 decembrie 2025 este de 60.458 m^2.

4. Sistemul de Control Intern Managerial

Conform Ordinului 600/2018, "*Controlul intern managerial este în responsabilitatea conducătorilor entităţilor publice, care au obligaţia proiectării, implementării şi dezvoltării continue a acestuia*" (art. 10). De asemenea, controlul intern trebuie să se aplice pe tot parcursul activităţilor desfăşurate de societate şi să permită acţiuni de eficientizare atât a acestuia cât şi a activităţilor derulate.

În perioada de raportare s-au continuat activităţile pentru implementarea, dezvoltarea şi eficientizarea SCIM, conform legislaţiei specifice – Ordinul 600/2018. Astfel:

- ⇨ s-au elaborat o serie de raportări, solicitate de diverse autorităţi publice
- ⇨ s-a realizat autoevaluarea SCIM pentru anul anterior
- ⇨ s-a întocmit (şi raportat către CJC) *Situaţia sintetică a rezultatelor autoevaluării* şi *Raportul asupra SCIM la data de 31 decembrie* a anului precedent
- ⇨ s-a realizat analiza indicatorilor asociaţi obiectivelor specifice ale anului anterior
- ⇨ s-au identificat obiectivele specifice la nivelul compartimentelor, pentru anul în curs, împreună cu activităţile de realizat, riscurile aferente, indicatorii de performanţă asociaţi, rezultatele şi termenele de realizare
- ⇨ s-au întocmit Planul anual de dezvoltare profesională, Planul de instruire şi Programul de dezvoltare a Sistemului de Control Intern Managerial al TETAROM SA, pentru anul în curs
- ⇨ s-au elaborat, pentru anul anterior: raportul Consilierului etic, raportul de autoevaluare privind implementarea Strategiei naţionale anticorupţie, informări privind stadiul şi monitorizarea riscurilor identificate
- ⇨ au avut loc şedinţe ale Comisiei de monitorizare ori de câte ori s-a considerat necesar
- ⇨ s-au creat şi s-au actualizat proceduri/regulamente/instrucţiuni documentate
- ⇨ s-au desfăşurat auditurile interne pe calitate şi auditul de recertificare SMC - de către organismul de certificare, conform standardului ISO 9001:2015
- ⇨ s-a desfăşurat misiunea de audit public intern a CJC, cu tema "*Evaluarea sistemului de prevenire a coruptiei 2025*", perioada auditată 2022 - 18.06.2025

TETAROM S.A
Str. Ion Cantacuzino Nr. 3
400723, Cluj-Napoca, jud Cluj, România
+ 40 264 407900 / 901 / 902
Tel Fax: + 40 264 432 750
tetarom@tetarom.ro / www.tetarom.ro
www.facebook.com/Tetarom
RO 14343629, J2001001683128
RO72BTRL01301202D28599XX
BANCA TRANSILVANIA, CLUJ

- ⇨ s-au desfăşurat activităţile necesare în scopul recertificării Sistemului de Management al Calităţii
- ⇨ s-au desfăşurat activităţi în scopul continuării implementării în societate a Strategiei Naţionale Anticorupţie, conform HG 583/2016, respectiv HG nr. 1269/2021, dar şi a Regulamentului european privind protecţia datelor
- ⇨ s-au organizat: instruirea angajaţilor privind protecţia datelor cu caracter personal; testarea în scopul autorizării interne pe linie de SSM, PSI, SU pentru electricienii angajaţi (studiu norme şi instrucţiuni specifice, control medical şi psihologic), în urma instruirii; curs de prim ajutor
- ⇨ se monitorizează trimestrial stadiul de desfăşurare a măsurilor stabilite în Programul de dezvoltare a SCIM, în scopul stabilirii indicatorului cheie de performanţă "Dezvoltarea sistemului de control intern managerial"
- ⇨ s-au revizuit activităţile la nivel de structuri şi s-au identificat activităţile noi, cu stabilirea activităţilor procedurabile
- ⇨ s-au revizuit funcţiile sensibile identificate în societate
- ⇨ s-a făcut analiza actualităţii Matricei înlocuirii personalului şi s-au făcut mici modificări ale acesteia
- ⇨ s-au revizuit situaţiile cu risc major generatoare de întreruperi în derularea activităţilor proprii compartimentelor
- ⇨ s-au identificat riscurile şi, ulterior, s-au desfăşurat activităţi de monitorizare a acestora, conform programărilor şi a procedurii interne.

În dezvoltarea şi implementarea SCIM se acordă o atenţie deosebită identificării şi monitorizării riscurilor. Desfăşurarea procesului de gestionare şi monitorizare a riscurilor din cadrul societăţii se face în baza unei proceduri interne şi constă în acceptarea riscurilor şi implementarea măsurilor de control intern conform Standardelor şi a legislaţiei, cu condiţia menţinerii lor sub o permanentă supraveghere. Ca urmare, la datele programate, au fost realizate analizele şi evaluările riscurilor identificate.

5. Indicatori economico – financiari realizaţi la finele perioadei evaluate

Indicatorii sunt calculaţi în conformitate cu datele din balanţa de verificare şi cu situaţiile financiare pe 2025.

Indicatorii cheie de performanţă (ICP) sunt stabiliţi prin contractele de mandat ale celor doi directori. Situaţiile privind calculul acestora se întocmesc şi se raportează trimestrial către CA.

În tabelul de mai jos sunt prezentaţi ICP ai directorilor, aferenţi perioadei supuse evaluării.

Se constată că indicatorii au fost îndepliniţi, chiar depăşiţi.

Nr crt.	Indicator	Formula de calcul	UM	Prevederi 2025		Nivel realizat ind. - an 2025 -	Grad realizare ind.	Grad ponderat de realiz.
				Nivel indicator	Pon-dere			
0	1	2	3	4	5	6	7	8=7*5/100
I.	**Indicatori financiari 25-50%**				**50**			**57,53**
1	Rata cheltuielilor de capital	cheltuieli de capital/total active	%	0,7	4	2,22	317,14	12,69
2	Rata lichidităţii curente	active curente (circulante)/datorii curente	nr.	min 1,2	3	2,08	100	3,00
3	Rata de rotaţie a activelor	CA netă/valoarea medie a tuturor activelor	nr.	min 0,85	3	0,66	77,65	2,33
4	Rata de plată a dividendelor	dividende plătite (aferente an 2024)/profit net (aferent an 2024)	%	min 50	5	29,47	58,94	2,95

TETAROM S.A
Str. Ion Cantacuzino Nr. 3
400723, Cluj-Napoca, jud. Cluj, România
+ 40 264 407900 / 901 / 902
Tel Fax: + 40 264 432 750
tetarom@tetarom.ro / www tetarom.ro
www.facebook.com/Tetarom
RO 14343629, J2001001683128
RO72BTRL01301202D28599XX
BANCA TRANSILVANIA, CLUJ

5	Marja profitului net	profit net/CA netă	%	min 3,17	3	3,38	106,62	3,20
6	Perioada de recuperare a creanțelor	creanțe/CA * nr. zile ale perioadei	zile	max 38	3	39,73	95,65	2,87
7	Costurile cu forța de muncă	chelt. salariale/chelt. totale x 100	%	max 26	4	23,15	112,31	4,49
8	Perioada de plata a datoriilor curente	datorii curente/CA * nr.zile ale perioadei	zile	max 50	4	47,13	106,09	4,24
9	Cheltuieli la 1000 lei venituri	cheltuieli totale/venituri totale*1000	lei	max 977	4	962	101,54	4,06
10	Productivitatea muncii	CA/nr. mediu salariați	mii lei	min 690	4	706	102,36	4,09
11	Realizarea planului de investiții	investiții realizate/investiții prevăzute	%	min 70	5	75,16	107,37	5,37
12	Viteza de rotație a creanțelor	CA netă/valoare medie creante	nr.	min 4,34	3	4,89	112,67	3,38
13	Marja profitului din exploatare	profit din exploatare/CA netă	%	min 3,38	2	3,15	93,2	1,86
14	Fluxul de numerar	sume încasate - sume plătite	lei	>0	3	1.541.163	100	3,00
II.	**Indicatori operaționali 10-25%**				**21,2**			**35,56**
1	Consumul de energie	indic. reprez. reducerea consumului de energie anual, a.î. această reducere de 1,3% să se încadreze în obiectiv. EU stabilite pt. 2023-2030, potrivit cărora reducerea colectivă reprezintă 11,7% la nivelul UE	%	min -1,3	4,2	-5,71	439,23	18,45
2	Instituirea unui sistem de siguranță a angajaților	confirmarea instituirii sistemului	DA /NU	DA	7	DA	100	7,00
3	Gradul de ocupare al spațiilor (clădiri, terenuri)	suprafață închiriată/ suprafață de închiriat	%	min 97	5	98,6600	101,71	5,09
4	Asigurarea/menținerea accesului rezidenților parcurilor la rețeaua electrică de distribuție TETAROM	nr. rezidenți racordați/nr. rezidenți existenți în PI	%	min 97	5	97,44	100,45	5,02
III.	**Indicatori orientați spre servicii publice 5-25%**				**10**			**10,69**
1	Rata de retenție a clienților	(nr clienți an curent - nr clienți noi an curent)/nr de clienți an anterior	%	min 85	6	94,74	111,46	6,69
2	Calitatea serviciilor reflectat în gradul de satisfacere a cerințelor clienților	nr. de sesizări soluționate/nr. total de sesizări	%	min 100	4	100	100	4,00
IV.	**Indicatori guvernanță corporativă 10-25%**				**18,8**			**18,80**
1	Rata membrilor independenți în consiliul de administrație	nr total de membri neexecutivi și independenți în CA/nr total de membri în CA	%	min 50	3,3	100	100	3,30
2	Numărul de reuniuni ale consiliului de administrație	nr. ședințelor CA susținute de-a lungul anului	nr.	min 4	4	16	100	4,00
3	Transparența privind publicarea pe pagina de internet a obligațiilor de raportare	Cf. OUG 109/2011	%	100	4	100	100	4,00
4	Elab.si prezentarea la timp a rapoartelor trim., sem. și anuale privind execuția mandatului conf. legislației și a ctr.de mandat, inclusiv a ind.de performanță	respectare termene din OUG 109/2011; ctr. mandat; HCJ	%	100	4	100	100	4,00

TETAROM S.A
Str. Ion Cantacuzino Nr. 3
400723, Cluj-Napoca, jud Cluj, România
+ 40 264 407900 / 901 / 902
Tel Fax: + 40 264 432 750
tetarom@tetarom ro / www.tetarom ro
www facebook com/Tetarom
RO 14343629, J2001001683128
RO72BTRL01301202D28599XX
BANCA TRANSILVANIA, CLUJ

5	Dezvoltarea sistemului de control intern managerial	nr.acţiuni realizate/ nr.acţiuni cf. Program. anual de dezvoltare a SCIM	%	min 100	3,5	100	100	3,50
	Total ponderi %				**100**			**122,58**

Mai jos sunt evidenţiaţi alţi indicatori economico-financiari realizaţi la nivelul anului 2025.

Nr. crt.	Indicator	UM	Valori 31.12.2025 – lei -
1.	Capital social	lei	38.059.433
2.	Cifra de afaceri	lei	46.613.393
3.	Venituri totale	lei	47.945.597
4.	Cheltuieli totale (fără impozit pe profit)	lei	46.131.721
5.	Chelt. totale la 1.000 lei venituri (rd 4/rd3*1000)	lei	962
6.	Profit brut	lei	1.813.876
7.	Profit net	lei	1.576.990
8.	Marja profitului brut (rd 6/rd 2*100)	%	3,89
9.	Impozit pe profit	lei	236.886

6. Proiecte de investiţii realizate în 2025

Ca şi investiţii, mai jos este prezentat Programul de investiţii realizat în 2025.

			Program investiţii 2025	Valori* – lei
I.	**SURSE DE FINANŢARE A INVESTIŢIILOR**, din care:			**1.772.101**
	I.1.	***Surse proprii***		**1.656.536**
	I.2.	***Alte surse* - Subvenţii primite de la rezidenţi ai Parcului Industrial**		**115.565**
II.	**CHELTUIELI PENTRU INVESTIŢII, din care:**			**1.619.671**
	II.1.	***Investiţii în curs:***		***848.939***
		a) pentru bunurile proprietatea privată a TETAROM SA:		**818.919**
		1.	Branşamente	30000
		2.	Parc Ştiinţific şi Tehnologic Tetapolis	4.015
		3.	Lucrări de execuţie în vederea obţinerii autorizaţiei ISU pentru cădirea A1 din PI Tetarom I	153.954
		4.	Inlocuirea si modernizarea sistemelor de incalzire racire in Cladirea A1	630.951
		c) pentru bunurile de natura domeniului privat al statului sau al unităţii administrativ teritoriale:		**30.020**
		1.	Lucrări de proiectare în vederea obţinerii autorizaţiei de construire şi autorizaţiei ISU pentru cădirea H1 din PI Tetarom I	30.020
	II.2.	***Investiţii noi:***		***560.279***
		a) pentru bunurile proprietatea privată a TETAROM SA:		**549.915**
		1.	Branşament electric trifazat rezidenţi (Ardeal Construct)	85.565
		2.	Tractor tuns gazon Husqvarna Rider R 214 TC	18.908
		3.	Remorca REPO STAR RDS	4.563
		4.	Tocător pentru vegetaţie	16.429
		5.	Achiziţie unitate de aer condiţionat tip inverter 18000 BTU	4.776
		6.	Integrare RED TETAROM III, in sistem SCADA	390.401
		7.	Realizare puncte de colectare a deşeurilor in preajma cladirilor A2 si H2	5.348
		8.	Instalare sistem de control acces cu bariere în parcarea clădirii A2 din PI Tetarom I	16.251
		9.	Subsistem de alarmare la efractie Cladirea A1	7.676

TETAROM S.A
Str. Ion Cantacuzino Nr. 3
400723, Cluj-Napoca, jud. Cluj, România
+ 40 264 407900 / 901 / 902
Tel Fax: + 40 264 432 750
tetarom@tetarom.ro / www tetarom ro
www.facebook com/Tetarom
RO 14343629, J2001001683128
RO72BTRL01301202D28599XX
BANCA TRANSILVANIA, CLUJ

	b) pentru bunurile de natura domeniului public al statului sau al unității administrativ teritoriale:		**10.364**
	1.	Instalare subsisteme de alarmare la efracție în imobilele A2 și A3 din PI Tetarom I	10.364
II.3.	***Investiții efectuate la imobilizările corporale existente (modernizări), din care:***		***135.930***
	a) pentru bunurile proprietatea privată a TETAROM SA:		**1.728**
	2.	Completare și modernizare subsistem de monitorizare video în imobilul A1 din PI Tetarom I	1.728
	b) pentru bunurile de natura domeniului public al statului sau al unității administrativ teritoriale:		**512**
	1.	Completare și modernizare subsistem de monitorizare video în imobilul A2 din PI Tetarom I	512
	c) pentru bunurile de natura domeniului privat al statului sau al unității administrativ teritoriale:		**133.690**
	1.	Subsistem de alarmare la efracție H1	9.478
	2.	Realizare compartimentari nestructurale si cale de acces cladire H1	124.212
II.4.	***Dotări (alte achiziții de imobilizări corporale și necorporale), din care:***		***74.523***
	1.	tehnică de calcul	4.370
	2.	licențe soft	6.830
	3.	Soft parametrizare relee Woodward tip WIC1	2.529
	4.	Actualizare aplicatie software SoftGest SE	57.816
	5.	Actualizare Sistem de telegestiune contoare de energie electrică	2.978
		TOTAL investiții (fără investiții în curs):	**770.732**

* valorile sunt cumulate de la începutul anului până la termenul de raportare

7. Schimbările semnificative în situația afacerilor și în aspectele externe care ar putea afecta performanța societății sau perspectivele sale strategice

În contextul evoluțiilor economice și tehnologice recente, conducerea societății monitorizează în mod constant tendințele relevante pentru sectorul PI, în vederea adaptării strategiei de dezvoltare și menținerii competitivității pe termen mediu și lung.

Analiza mediului de afaceri evidențiază o orientare accentuată către dezvoltarea PI sustenabile, prin integrarea soluțiilor de producere a energiei din surse regenerabile, implementarea standardelor de eficiență energetică și reducerea impactului asupra mediului. Aceste direcții sunt susținute atât de cerințele investitorilor, cât și de politicile europene privind tranziția verde.

Politica de investiții a societății aferentă perioadei 2022-2026 reprezintă o politică de investiții completă, orientată către performanță. Noile realități economice au instituit obligația trasării unor obiective și ținte clare, transparente și măsurabile în materie de răspundere și rezultate. Pentru fiecare PI Tetarom, s-au elaborat obiective de dezvoltare specifice. Aceste obiective maximizează potențialul fiecărui PI și se adresează problemelor specifice de infrastructură, zonare și marketing.

Societatea, prin conducerea executivă, va continua să lucreze îndeaproape cu rezidenții din PI pentru a menține spațiile și terenurile complet ocupate, curate și atractive.

Societatea are în continuare în vedere următoarele linii de acțiune:

- Menținerea unei infrastructuri funcționale și adaptate la nevoile clienților
- Extinderea infrastructurii PI
- Realizarea de investiții pentru îmbunătățirea serviciilor oferite.

Exercițiul financiar încheiat confirmă menținerea unei poziții stabile a societății, reflectată prin realizarea unui rezultat pozitiv. Deși profitul obținut s-a situat sub nivelul estimărilor inițiale, acesta trebuie analizat în contextul unui mediu economic internațional marcat de volatilitate și incertitudini semnificative (datorat conflictului din Ucraina și tensiunilor din regiunea Golfului Persic, modificărilor cadrului fiscal, inclusiv măsurile de creștere a taxelor aplicabile începând cu anul 2025).

TETAROM S.A
Str. Ion Cantacuzino Nr. 3
400723, Cluj-Napoca, jud. Cluj, România
+ 40 264 407900 / 901 / 902
Tel Fax: + 40 264 432 750
tetarom@tetarom.ro / www.tetarom.ro
www.facebook.com/Tetarom
RO 14343629, J2001001683128
RO72BTRL01301202D28599XX
BANCA TRANSILVANIA, CLUJ

În pofida acestor provocări, performanța societății evidențiază capacitatea de adaptare și reziliența modelului de business. Gestionarea prudentă a resurselor, menținerea unui grad ridicat de ocupare și consolidarea relațiilor cu partenerii au contribuit la limitarea efectelor adverse și la păstrarea unui echilibru financiar sănătos.

Privind înainte, există premise favorabile pentru îmbunătățirea performanței, pe fondul unei posibile stabilizări a pieței și al oportunităților generate de reconfigurarea fluxurilor economice regionale.

În concluzie, rezultatele obținute, deși sub așteptările inițiale, confirmă soliditatea financiară a societății și capacitatea acesteia de a naviga un context economic complex. Abordarea prudentă și orientarea către eficiență creează premisele unei evoluții sustenabile pe termen mediu și lung, chiar și în condițiile unui mediu fiscal și economic în continuă schimbare.

Suntem conștienți că perspectivele economice mai degrabă îngrijorătoare, cu multe deficite structurale acumulate în timp, ne vor pune în diverse situații delicate, dar avem încredere în capacitatea societății de a face față provocărilor economico-financiare și considerăm că acestea nu vor influența continuitatea activității TETAROM SA.

Cu o gestionare bună a surselor financiare și cu un management orientat spre performanță avem încredere că vom realiza și în anul 2026 rezultate bune și vom rămâne în continuare profitabili.

8. Concluzii

Prezentul Raport este completat cu Matricea evaluării pe 2025 a Directorilor.

În urma analizei făcute asupra activității desfășurate de aceștia, de-a lungul anului 2025, membrii CA putem afirma că DG și DGA și-au îndeplinit obligațiile și atribuțiile stabilite prin contractele de mandat, prin Actul constitutiv actualizat, prin Planul de administrare - componenta de management, prin OUG 109/2011 privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice și prin OUG 119/1999 privind controlul intern și controlul financiar preventiv.

Rezultatele activității Directorilor din perioada evaluată sunt foarte bune, indicatorii cheie de performanță specifici sunt realizați și prefigurează realizarea în continuare a indicatorilor pentru restul perioadei de mandat.

Data: 29.05.2026

Președinte Consiliu de Administrație,

MORAR Marian