SOCIETATEA CASA ALBĂ - INDEPENDENŢA SA SIBIU
STR. Ocnei nr. 33

R A P O R T U L
CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE
pentru exerciţiul financiar 2025

CAP. 1. Prezentare generală

1.1. Îndeplinirea condiţiilor legale de funcţionare

SOCIETATEA CASA ALBĂ - INDEPENDENŢA S.A. SIBIU înregistrată la Registrul Comerţului sub numărul J32/48/2008, CUI RO 23058338, este persoană juridică română deţinută public.

Funcţionează ca o societate pe acţiuni conform Legii 31/1990 republicată, cu modificările şi completările ulterioare, având drept activitate principală închirierea şi subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate, cod CAEN 6820.

Societatea Casa Albă - Independenţa S.A. s-a înfiinţat în urma divizării societăţii S.C. Independenţa S.A..

Este societate deţinută public, acţiunile tranzacţionându-se pe BVB-segment SMT, Categoria AeRo Standard.

Situatiile financiare sunt intocmite conform Legii contabilitatii nr.82/1991, a Ordinului MFP nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor Contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare consolidate

Activitatea de auditare a situaţiilor financiare ale anului 2025 este realizată de către Societatea DATA CONT S.R.L. Sibiu.

1.2. Conducerea societăţii

Din data de 14.01.2025 societatea este administrată pe bază de contract de administrare de către un Consiliul de Administrație format din trei membrii, după cum urmează:

- Teodorescu Constantin - președinte
- Buliga Mihai - membru
- Muntean Lucian Ioan - membru

Membrii CA au fost aleși în AGOA din 14.01.2025 pe o perioada de 4 ani.

Consiliul de administrație s-a întrunit în ședințe în care au fost analizate și s-au luat hotărâri privind activitatea societății.

Începand cu data de 01.10.2023 conducerea executivă este asigurată de dl. Staneci Ion numit in funcția de director în baza unui contract de mandat pe o perioada de 4 ani, respectiv 01.10.2023 - 30.09.2027.

1.3. Capitalul social şi structura acţionariatului. Acţiuni.

Capitalul subscris şi vărsat la data de 31.12.2025 este de 3.666.822,50 lei reprezentând 1.466.729 acţiuni cu valoare nominală de 2,5 lei.

Toate acţiunile societăţii sunt nominative, ordinare, dematerializate şi indivizibile. Acţiunile societăţii se tranzacţionează pe piaţa BVB-segment SMT, Categoria AeRo Standard.

În anul 2018 a avut loc majorarea capitalului social cu 1.699.960 lei prin subscrierea a 679.984 acțiuni.

Structura sintetică consolidată a acţionariatului la 31.12.2025 se prezintă astfel:

	Număr de acţiuni	Suma	%
SIF Transilvania	782.468	1.956.170,00	53,3478
Georgescu Ioan	173.346	433.365,00	11,8185
Trestok Group Limited	147.121	367.802,50	10,0306
Persoane Fizice	301.078	752.695,00	20,5273
Persoane Juridice	62.716	156.790,00	4,2759
Total	1.466.729	3.666.822,50	100,0000

În cursul anului 2025, societatea nu a achiziţionat sau vândut acţiuni.

CAP. 2. Rezultatele economico-financiare

2.1. Realizarea principalilor indicatori economico-financiari

Nr. Crt	**Indicatori**	Realizat 31.12.2024	Prevăzut BVC 2025	Realizat 31.12.2025	% Realizat 2025/2024	% Real/Prevăzut 2025
1	Profit din exploatare	2.700.287	1.900.770	2.327.687	86,20	122,46
2	Profit financiar	-58.172	-245.000	2.963	-	-
3	Profit brut	2.642.115	1.655.770	2.330.650	88,21	140,76
4	Impozit profit	330.737	277.140	292.668	88,49	105,60
5	Profit net	2.311.378	1.378.630	2.037.982	88,17	147,83

2.1.2. Indicatorul de venituri şi cheltuieli

Venituri din exploatare

Nr. Crt	**Indicatori**	Realizat 31.12.2024	Prevăzut BVC 2025	Realizat 31.12.2025	% Realizat 2025/2024	% Real/Prevăzut 2025
1	Producţia vândută (ct 701, 702,703,704,705,706,708)	4.000.223	4.013.000	4.034.940	100,87	100,55
2	Venituri din vânzarea mărfurilor (ct 707)	-	-	-	-	
3	Cifra de afaceri (01+02)	4.000.223	4.013.000	4.034.940	100,87	100,55
4	Venituri din producţia stocată: ct.711 – sold creditor - sold debitor	-	-	-	-	-
5	Venituri din prod.de imobilizări (ct.721+722)	-	-	-	-	-
6	Alte venituri din expl.(ct. 754,758)	228.932	260.000	236.499	103,31	90,96
III.1	Total venituri exploat. (rd.03+04+05+06)	4.229.155	4.273.000	4.271.439	101,00	99,96

Analiza veniturilor din exploatare evidențiază faptul că acestea au fost realizate, în cea mai mare parte, conform prevederilor din BVC, cu excepția capitolului „Alte venituri din exploatare”. Aceste venituri provin în principal din refacturarea utilităților către chiriași. Nivelul mai redus al acestor încasări este corelat cu diminuarea cheltuielilor aferente utilităților (energie și apă), reflectată la poziția 3 din tabelul de cheltuieli.

Venituri financiare

Nr. Crt	**Indicatori**	Realizat 31.12.2024	Prevăzut BVC 2025	Realizat 31.12.2025	% Realizat 2025/2024	% Real/Prevăzut 2025
1	Venituri din dobânzi(766)	11.498	5.000	2.963	25,77	59,26
2	Alte venituri financ. (765,768)	-	-	-	-	-
III.2	Total venituri finaciare	11.498	5.000	2.963	25,77	59,26

Analiza veniturilor financiare evidențiază faptul că acestea nu au fost realizate la nivelul prevăzut în BVC. Veniturile financiare estimate a fi obținute din dobânzile aferente disponibilităților bănești nu s-au materializat, în principal ca urmare a faptului că, la momentul întocmirii BVC, a fost prognozată o valoare mai redusă a profitului destinat distribuirii sub formă de dividende către acționari, comparativ cu nivelul aprobat ulterior de AGA

Cheltuieli din exploatare

Nr. Crt	**Indicatori**	Realizat 31.12.2024	Prevăzut BVC 2025	Realizat 31.12.2025	% Realizat 2025/2024	% Real/Prevăzut 2025
1	Cheltuieli cu materii prime şi materiale (ct.601,602)	2.195	1.000	1.795	81,78	179,50
2	Alte cheltuieli materiale (ct.603,604,608)	10.985	19.000	20.878	190,06	109,88
3	Alte cheltuieli din afară (cu energie şi apă) (ct.605)	178.978	275.000	226.200	126,38	82,25
4	Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	-	-	-	-	-
5	Cheltuieli cu personalul (ct.621,641,642)	501.298	570.000	684.901	136,63	120,16
6	Cheltuieli cu aigurările şi protecţia socială (ct.645,646)	19.907	22.230	16.863	84,71	75,86
7	Cheltuieli cu personalul (rd. 05+06)	521.205	592.230	701.764	134,64	118,50
8	Amortizări şi provizioane (ct.6811+6813-7813)	258.882	290.000	258.443	99,83	89,12
9	Cheltuieli privind prestaţiile externe (ct.611,612,613,614,622,623,624,625,626,627,628)	243.818	870.000	343.265	140,79	39,46
10	Cheltuieli cu impozite, taxe şi alte vărsăminte asimilate	276.159	300.000	360.788	130,65	120,26

	(ct.635)					
11	Cheltuieli cu dobânzi, despăgubiri şi active cedate (ct.658)	36.646	25.000	30.619	83,55	122,48
12	(rd.09+10+11)	556.623	1.195.000	734.672	131,99	61,48
13	Ajustări privind provizioanele pentru riscuri şi cheltuieli (ct.6812-7812)	-	-	-	-	-
14	Ajustarea valorii activelor circulante (ct.654+6814-754-7814)	-	-	-	-	-
III.3	Cheltuieli din exploatare – Total	1.528.868	2.372.230	1.943.752	127,14	81,94

Societatea Casa Albă are încheiat un contract de închiriere a pavilionului administrativ cu Tribunalul Sibiu incepand cu anul 2020 si prelungit in 2025 pentru o perioada de 5 ani.

Componența cheltuielilor realizate este următoarea:

-22.673 lei, reprezintă cheltuilelior cu diverse materiale și obiecte de inventar necesare în activitatea societății;

- 226.200 lei cheltuieli cu utilitățile;

- 701.764 lei cheltuieli cu personalul aferente indemnizațiilor administratorilor și a angajaților societății;

-258.443 lei cheltuieli cu amortizarea construcțiilor din patrimoniul societății;

-343.265 lei în mare parte cheltuieli cu prestații externe;

-360.788 lei cheltueli cu impozite și taxe pe teren și clădiri.

- 30.619 lei cheltuilei cu sponsorizarea și alte cheltuieli.

Analiza cheltuielilor evidențiază depășiri la următoarele categorii:

- Cheltuielile cu materialele și obiectele de inventar au înregistrat o creștere de 13,36%, determinată de necesitatea efectuării unor reparații la clădirea închiriată de Tribunalul Sibiu (uși, scări etc.), precum și de înlocuirea unor obiecte de inventar aferente aceleiași clădiri.
- Cheltuielile cu personalul au crescut cu 18,50% față de nivelul bugetat, ca urmare a majorării salariului minim pe economie și a alinierii nivelului salarial la condițiile pieței și la structura organizatorică a societății.
- Cheltuielile cu impozite și taxe au depășit nivelul bugetat cu 20,26%, în principal ca efect al reevaluării clădirilor societății conform legislației în

vigoare, ceea ce a condus la creșterea valorii impozabile și, implicit, a obligațiilor fiscale.

Din perspectiva optimizării costurilor, se constată reduceri la următoarele categorii:

- Cheltuielile cu energia și apa (cont 605) au fost realizate în proporție de 82,25%, ca urmare a scăderii consumurilor de utilități la chiriași.
- Cheltuielile cu amortizările și provizioanele au fost realizate în proporție de 89,12%, ca urmare a nerealizării investițiilor propuse, a nepunerii acestora în funcțiune și, implicit, a neînregistrării cheltuielilor cu amortizarea.
- Cheltuielile cu prestațiile externe au fost realizate în proporție de 39,46%. În această categorie au fost incluse inițial costuri aferente realizării proiectelor tehnice pentru reabilitarea halei Tampela și elaborarea PUZ-CP. În urma analizei efectuate de echipa de audit Data Cont, s-a stabilit că aceste cheltuieli au natura unor imobilizări aferente unor dezvoltări viitoare și nu pot fi recunoscute drept costuri ale anului 2025, fiind încadrate ca investiții. Diminuarea acestor cheltuieli a influențat direct și capitolul „Alte cheltuieli de exploatare", realizat în proporție de 61,48%."

-

Cheltuieli financiare

Nr. Crt	**Indicatori**	Realizat 31.12.2024	Prevăzut BVC 2025	Realizat 31.12.2025	% Realizat 2025/2024	% Real/Prevăzut 2025
1	Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	69.670	250.000	-	-	-
2	Alte cheltuieli financiare (ct.665)	-	-	-	-	-
III.4	Cheltuieli financiare - Total	69.670	250.000	-	-	-
	TOTAL CHELTUIELI	1.598.538	2.622.230	1.943.752	121,60	74,13

Nu au fost făcute cheltuieli financiare, motivat de faptul ca nu au fost făcute credite pentru investiții așa cum a fost prevăzut in BVC.

2.1.3. Rezultatele exerciţiului financiar

Nr. Crt	**Indicatori**	Realizat 31.12.2024	Prevăzut BVC 2025	Realizat 31.12.2025	% Realizat 2025/2024	% Real/Prevăzut 2025
1	Rezultat din exploatare - profit - pierdere	2.700.287	1.900.770	2.327.687	86,20	122,46
2	Rezultat financiar - profit - pierdere	58.172	245.000	2.963	-	-
3	Rezultatul brut - profit - pierdere	2.642.115	1.655.770	2.330.650	88,21	140,76
4	Impozit pe profit	330.737	277.140	292.668	88,49	105,60
5	Rezultatul net al exerciţiului financiar - profit - pierdere	2.311.378	1.378.630	2.037.982	88,17	147,83
6	Profit de repartizat	2.311.378	1.378.630	2.037.982	88,17	147,83

În anul 2025 societatea a obţinut venituri în valoare de 4.274.402 lei.

Structura veniturilor totale se prezintă astfel:

1. <u>Venituri din exploatare</u>

- realizat 2025	4.271.439
- prevăzut BVC 2025	4.273.000
- realizat 2024	4.229.155

2. <u>Venituri financiare</u>

- realizat 2025	2.963
- prevăzut BVC 2025	5.000
- realizat 2024	11.498

Din analiza indicatorului cheltuieli totale rezultă o creștere a cheltuielilor în sumă de 753.427 lei faţă de cheltuielile anului 2024 şi o scădere cu 270.265 lei faţă de prevederile bugetului de venituri şi cheltuieli.

În cazul cheltuielilor totale situaţia se prezintă astfel:

1. Cheltuieli de exploatare

- realizat 2025	1.943.752
- prevăzut BVC 2025	2.372.230
- realizat 2024	1.528.868

2. Cheltuieli financiare

- realizat 2025	-
- prevăzut BVC 2025	250.000
- realizat 2024	69.670

Din analiza indicatorilor rezultatului exerciţiului financiar rezultă că societatea a înregistrat la sfârşitul anului 2025 un profit net de 2.037.982 lei.

Creșterea profitului net cu 47,83% față de nivelul prevăzut în BVC se datorează, în principal, încadrării cheltuielilor aferente proiectării pentru reabilitarea clădirii Tampela și elaborării PUZ-CP în categoria imobilizărilor pentru dezvoltări viitoare, și nu ca și costuri aferente exercițiului financiar 2025

2.1.4. Situaţia amortizării imobilizărilor corporale

Amortizarea înregistrată pe cheltuieli de exploatare este în sumă de 258.443 lei.

2.1.5. Analiza indeplinirii indicatorilor si obiectivelor de performanta aprobate pentru exercitiul financiar 2025

	Obiectiv	Indicator de performanta aprobat	Pondere Dir. cu mandat	Pondere CA	Realizat	Pondere Dir. cu mandat	Pondere CA
Indicatori financiari	Realizarea veniturilor din activitatea de exploatare prin creșterea suprafețelor închiriabile si a prețului/m^2	4.278.000	20%	20%	4.274.408	19,98%	19,98%
	Profit net, lei	1.378.630	25%	25%	2.037.982	36,95%	39,95%
Obiective operaționale	Gradul de realizare a proiectelor din programul de investiții cu încadrare in buget	100% din investiții	20%	20%	9,62%	0%	0%
	Actualizarea din punct de vedere operațional a documentației cadastrale a activelor in gestiune	Obtinere PUZ (termen : max. septembrie 2025)	20%	20%	0%	0%	0%
	Managementul acțiunilor legale	Identificarea soluțiilor optime pentru finalizarea proceselor pe rol	10%	10%	100%	10%	10%
Analizarea cadrului legal aplicabil în vederea alinierii cu reglementările privind raportarea non-financiară			5%	5%	100%	5%	5%
Total			100%	100%		71,93%	71,93%

CAP. 3. <u>Inventarierea anuală a patrimoniului</u>

În baza Ordinului Ministerului Finanțelor Publice nr. 2861/2009 pentru aprobarea Normelor privind organizarea şi efectuarea inventarierii elementelor de activ şi pasiv şi a prevederilor din Legea Contabilității nr. 82/1991 s-a efectuat inventarierea întregului patrimoniu al societății, iar rezultatele au fost înregistrate în contabilitate.

CAP.4. Programul de investiti

Pentru anul 2025, prin Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din data de 21.11.2024, a fost aprobată investiția „Reabilitare Hală Utilaje Pneumatice (Tampela)”, în valoare de 849.000 euro.

În vederea realizării acestei investiții, societatea a elaborat documentația tehnică în faza DTAC, având ca obiect schimbarea de destinație a clădirii existente în imobil cu funcțiuni mixte (administrativ, servicii medicale și comerț), precum și lucrări de recompartimentare interioară, refanatizare și intervenții structurale.

Investiția nu a fost realizată în exercițiul financiar 2025, ca urmare a imposibilității obținerii Autorizației de construire, aceasta fiind condiționată de aprobarea Planului Urbanistic Zonal Coordonator (PUZCP). Procesul de elaborare și avizare a PUZCP a înregistrat întârzieri semnificative față de estimările inițiale, determinate în principal de dificultatea obținerii avizelor necesare de la instituțiile competente.

La data prezentului raport, documentația PUZCP se află în etapa finală de avizare, fiind în curs de obținere ultimul aviz, respectiv avizul de mediu.

În aceste condiții, investiția a fost reprogramată pentru anul 2026, urmând a fi demarată ulterior finalizării procedurilor de avizare și obținerii Autorizației de construire.

CAP.5. Informații privind monitorizarea implementării și respectării „Politicilor în vederea asigurării unui management eficient al societății”

Societatea Casa Albă-Independența S.A. a implementat „Politicile în vederea asigurării unui management eficient”, astfel cum au fost aprobate de Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor din data de 26.04.2023, în baza proiectului prezentat de acționarul majoritar Transilvania Investments Alliance S.A.

Implementarea și monitorizarea acestor politici s-au realizat prin elaborarea și aplicarea unui set de politici și proceduri interne, după cum urmează:

- procedură privind vânzarea și închirierea de active;
- procedură internă de achiziții, aplicabilă achiziției de bunuri și servicii a căror valoare depășește 1% din cifra de afaceri realizată cu un furnizor; în baza

acesteia a fost constituită, prin decizie a directorului general, o comisie de achiziții;

- politică privind investițiile de capital, având ca obiectiv utilizarea eficientă a activelor societății, orientată spre creșterea profitului din exploatare;

- procedură internă privind „Politica de prevenire și combatere a conflictelor de interese", în baza căreia se întocmește anual un raport referitor la conflictele de interese din cadrul Societății Casa Albă-Independența S.A.

Măsurile adoptate au asigurat implementarea coerentă a politicilor aprobate și au creat un cadru organizat care permite monitorizarea continuă a respectării și eficienței acestora.

CAP. 6. Litigii

În cursul exercițiului financiar 2025, pe rolul instanțelor judecătorești se aflau două litigii în care societatea este parte, dintre care unul s-a soluționat în cursul anului, iar celălalt se află încă în curs de soluționare la data întocmirii situațiilor financiare. Principalele informații privind obiectul și stadiul acestora sunt prezentate mai jos:

Litigiu: Dosar 637/1/2024

Instanta Înalta Curte de Casație și Justiție

Reclamant: Casa Alba Independența SA

Pârâți: Direcția Județeană pentru Cultură Sibiu si Ministerul Culturii

Obiectul recursului: anulare act administrativ Adresa nr. 1499/22.04.2014 emisa de Ministerul Culturii, Cabinetul Ministrului, Ordinul de clasare nr. 2031 din 27.01.2014 privind clasarea în Lista Monumentelor Istorice, categoria ansamblu grupa valorică B, a "Primei fabrici ardeleane de mașini agricole și turnătorie de fer Andreas Rieger", din mun. Sibiu, str. Ocnei nr. 33, jud. Sibiu, emis de Ministerul Culturii, Comunicarea de clasare nr. 496/20.02.2014 DJC

Stadiu procesual: Hotărâre definitivă

Soluția pe scurt : Respinge recursul principal si recursul incident de recurenta-reclamanta Casa Alba-Independenta SA împotriva Încheierii din 10 februarie 2022 pronunțate de Curtea de Apel București- Veche- Sectia a VIII-a contencios administrativ si fiscal si a Sentinței civile nr. 1830 din 29 noiembrie 2023 pronunțate de Curtea de Apel București- Secția a VIII-a contencios administrativ si fiscal, ca nefondate.

Admite recursurile declarate de recurentii-parati Ministerul Culturii (fost Ministerul Culturii si Identității Naționale) si Direcția Județeana pentru Cultura

Sibiu împotriva Sentinței civile nr. 1830 din 29 noiembrie 2023 pronunțate de Curtea de Apel București- Sectia a VIII-a contencios administrativ si fiscal.

Casează sentința recurata si in rejudecare: Respinge cererea de chemare in judecata ca neîntemeiată.

Litigiu: Dosar nr.31455/3/2019*

Reclamanți: Municipiul Sibiu prin primar și Consiliul local al municipiului Sibiu

Pârât: Casa Albă Independența SA

Obiect: anulare act administrativ CERTIFICAT NR 3672/1997

- anularea parțială a Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria MO3 nr. 3672/1997 si înscrierea in proprietatea Municipiului Sibiu a sectorului de drum

Stadiu procesual: Fond

Cauza este suspendata prin acordul partiilor pentru încheierea unei tranzacții pe cale judiciara.

CAP. 7. Propunerile Consiliului de Administrație

Consiliul de Administrație propune Adunării Generale Ordinare a Acționarilor următoarele:

1. Aprobarea situațiilor financiare anuale pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2025
2. Descărcarea de gestiune a administratorilor pentru activitatea desfășurată în exercițiul financiar încheiat la 31.12.2025
3. Repartizarea profitului net realizat în exercițiul financiar 2025 pe următoarele destinații:
   - rezerve legale 116.533,00 lei
   - surse proprii de finanțare 909,406,34 lei
   - acordarea de dividende a acționarilor 1.012.043,01 lei

Consiliul de Administrație

SOCIETATEA CASA ALBĂ-INDEPENDENȚA S.A.

Președintele Consiliului de Administrație

Teodorescu Constantin