RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE

conform prevederilor Legii nr. 24/2017 si Regulamentului ASF nr. 5/2018

pentru exerciţiul financiar 2025

Data raportului: 17 Martie 2026

Denumirea societăţii comerciale: **BUCUR S.A.**
Sediul social: **Bucureşti, str. Vişinilor, nr.25, sector 2**
Număr de telefon/fax: **021. 323.67.30**
Codul unic de înregistrare: **RO 1584234**
Număr de ordine la Oficiul Registrului Comerţului: **J1991000392402**
Piaţa reglementată pe care se tranzacţionează valorile mobiliare emise:
BVB – ATS (AeRO - Premium)
Capital social subscris şi vărsat: **8.327.559,40 lei**

COD LEI: 254900XVWDSWNPO6FB56

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de BUCUR S.A.: **societate pe acţiuni, persoană juridică de drept privat cu un capital social în sumă de 8.327.559,40 lei, corespunzător unui număr de 83.275.594 acţiuni nominative cu o valoare nominală de 0,10 lei fiecare.**

1. Analiza activitatii societatii

1.1. a) Descrierea activitatii de baza a societatii:

Activitatea principala a societatii este „Inchirierea si subanchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate, si obiect secundar de activitate „Cumpararea si vanzarea de bunuri imobiliare proprii", Dezvoltare (promovare) imobiliara"si „Servicii de intermediere a tranzactiilor imobiliare".

Bucur S.A. se pozitioneaza ca dezvoltator si administrator imobiliar local (Bucuresti si Oltenita), cu strategie activa de optimizare a portofoliului, orientat atat catre generarea de venituri recurente, cat si catre valorificarea oportunitatilor de piata, pentru cresterea valorii activelor.

b) Precizarea datei de infiintare a societatii:

I.C.R.A. Bucureşti (Întreprinderea de Comerţ cu Ridicata pentru Produse Alimentare), transformată în anul 1956 din fosta „Bază de aprovizionare" care se afla în subordinea Ministerului Industriei Alimentare, era o întreprindere comercială de interes republican şi avea ca obiect de activitate aprovizionarea întregii reţele comerciale cu amănuntul, atât din capitală cât şi din întreaga ţară şi formarea de stocuri strategice pentru alte obiective.
Până în anul 1981, I.C.R.A. Bucureşti şi-a desfăşurat activitatea atât în spaţiile de depozitare din municipiul Bucureşti, cât şi în cele deţinute în Olteniţa şi Giurgiu, unde funcţionau filiale teritoriale. În anul 1981, urmare a dispoziţiilor Decretului 70, aceste filiale s-au desprins de I.C.R.A. Bucureşti, devenind independente.

În anul 1990, I.C.R.A. Bucureşti s-a transformat (în temeiul dispoziţiilor H.G. nr.1040/1990), în BUCUR S.A., persoană juridică română, de drept privat, înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului sub nr.J40/392/1991, având CUI 1584234.
Sediul social al societăţii se află în **Bucureşti, str. Vişinilor, nr.25, sector 2**, centru de coordonare a activităţii întregii societăţi, activitatea acesteia desfăşurându-se in următoarele locatii:

- Ansamblu rezidential – Bucureşti, Bd. Timişoara, nr.56B, sector 6
- Complexul Industriilor – Bucureşti, Şos. Industriilor, nr.53, sector 3
- Cladire de birouri – Bucureşti, Str. Dr. Icob Felix, nr.87, sector 1;

Spatii comerciale:

- Bucureşti, Bd. Ion Mihalache, nr.121, sector 1
- Bucureşti, Şos. Pantelimon, nr.350, sector 2
- Bucureşti, Str. Romancierilor, nr.5, bl.C14, sector 6
- Oltenita, Str. Argesului nr. 39-43/45-47, bloc 105/106, parter.

Toate spatiile comerciale ale societatii sunt in deplina proprietate, au destinatia de depozite, spatii comerciale, birouri si sunt inchiriate la diverse grade de ocupare.

c) Descrierea oricarei fuziuni sau reorganizari semnificative a societatii, ale filialelor sale sau ale societatilor controlate, in timpul exercitiului financiar.

La data de 31.07.2025, în conformitate cu Hotărârile Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Bucur S.A. din data de 07.07.2025, s-a încheiat Contractul de vânzare cumpărare având ca obiect achiziționarea de către Bucur S.A. a unui pachet de 18.026 de acțiuni, reprezentând 99,9945 % din capitalul social al societății Siriului Residence S.A. cu sediul în Bucuresti, Sector 1, str. Siriului, nr. 22-26, Parter, înregistrată la ONRC sub nr. J2008014496402, CUI 24386562, în calitate de proprietară a imobilului situat în București, sectorul 1, str. Siriului nr. 22-26, compus din teren cu suprafața de 1.428 m.p. din acte (sp. măsurată 1.307 m.p.) având nr. cadastral 222230 și construcție cu destinația birouri S+P+5E+et.6, cu suprafața construită la sol de 708 m.p. având nr. cadastral 222230-C1.

d) Descrierea achizitiilor si / sau instrainarilor de active:

Situaţia modificărilor survenite în anul 2025, cu privire la imobilizările corporale, necorporale şi financiare, se prezintă astfel:

-lei -

Elemente de active imobilizate	**Valoarea brută**				**Deprecieri (amortizare si provizioane)**			
	Sold la 1 ianuarie 2025	**Creşteri**	**Reduceri**	**Sold la 31 decembrie 2025**	**Sold la 1 ianuarie 2025**	**Deprecierea anuală**	**Reduceri sau reluări**	**Sold la 31 decembrie 2025**
	1	**2**	**3**	**4=1+2-3**	**5**	**6**	**7**	**8=5+6-7**
Active imobilizate-Total	128.174.075	99.730.160	89.204.483	138.699.752	455.255	389.140	543.341	301.054

La sfârşitul exerciţiului financiar 2025, Societatea deţine active imobilizate în valoare netă de 138.398.698 lei (valoare de intrare – amortizare cumulată) având următoarea structură:

- lei -

Denumirea elementului de imobilizari	**Sold la 1 ianuarie 2025**	**Sold la 31 decembrie 2025**
1.Concesiuni, brevete, licente, marci comerciale, si alte imobilizari corporale	-	-
Total imobilizari necorporale	**-**	**-**
1.Terenuri si constructii	217.105	-
2.Instalatii tehnice si masini	384.723	92.278
3.Alte instalatii, utilaje si mobilier	24.886	20.298
4. Investitii imobiliare	113.666.860	85.024.212
5.Imobilizari corporale in curs de executie	-	-
6. Investitii imobiliare in curs de executie	25.734	-
7. Avansuri	-	-
Total imobilizari corporale	**114.319.308**	**85.136.788**
1.Interese de participare	9.401.994	40.197.643
2.Investitii detinute ca imobilizari	-	-
3.Alte imprumuturi	3.997.518	-
Total imobilizari financiare	**13.399.512**	**53.261.910**
Total active imobilizate	**127.718.820**	**138.398.698**

Situaţia modificărilor survenite în anul 2025, cu privire la imobilizările corporale, necorporale şi financiare, se prezintă astfel:

- lei

Date privind active imobilizate	**Valori brute**					
Elemente de imobilizări	**Nr. rând**	**Sold la 1 ianuarie 2025**	**Creşteri**	**Reduceri**		**Sold la 31 decembrie 2025 (col. 5=1+2-3)**
				total	din care: dezmembrări şi casări	
A	**B**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
Imobilizări necorporale						
Cheltuieli de constituire şi de	01	-	-	-	-	-

dezvoltare						
Alte imobilizări	02	7.481	-	-	-	7.481
Avansuri şi imobilizări necorporale în curs	03	-	-	-	-	-
TOTAL (rd. 01 la 03)	**04**	**7.481**	**-**	**-**	**-**	**7.481**
Imobilizări corporale						
Terenuri	05	-	-	-	x	-
Construcţii	06	217.105	-	217.105	-	-
Instalaţii tehnice şi maşini	07	769.182	65.918	514.952	4.273	320.148
Alte instalaţii, utilaje şi mobilier	08	88.201	6.000	8.200	3.400	86.001
Imobilizări corporale în curs	09	-	-	-	-	-
Investitii imobiliare in curs de executie	10	25.734	-	25.734	25.734	-
Investitii imobiliare	11	113.666.860	24.348.507	52.991.155	-	85.024.212
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	12	-	-	-	-	-
TOTAL(rd.05 la 12)	**13**	**114.767.082**	**24.420.425**	**53.757.146**	**33.407**	**85.430.361**
Imobilizări financiare	14	13.399.512	75.309.735	35.447.337	-	53.261.910
ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL (rd. 04+13+14)	**15**	**128.174.075**	**99.730.160**	**89.204.483**	**33.407**	**138.699.752**

In anul 2025, în planul de afaceri al Bucur S.A. nu au avut loc schimbări majore, aceasta desfăşurându-şi în mod constant activitatea, conform obiectului de activitate.

e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluarii activitatii societatii:

1.1.1. Elemente de evaluare generală:

a) profit contabil – 18.114.318 lei
b) cifra de afaceri – 32.686.077 lei
c) export – nu este cazul
d) alte venituri din exploatare – 19.618.710 lei
e) costuri – 29.388.711 lei (costuri de exploatare)
f) procentaj din piaţă deţinut – nesemnificativ.
g) lichiditate (disponibil in cont, etc) – 22.368.923 lei.

1.1.2 Evaluarea nivelului tehnic al societăţii

Descrierea principalelor produse realizate si / sau servicii prestate cu:

a) Precizarea principalelor piete de desfacere pentru fiecare produs sau serviciu si metodele de distributie.

Societatea desfăşoară activităţi de prestări de servicii inchiriere spatii comerciale, activitati de cumparare si vanzare de bunuri imobiliare proprii.

Cu privire la activitatea de inchiriere a bunurilor imobiliare, societatea valorifica, in prezent, prin inchirierea proprietatilor sale, o suprafata de aproximativ 15.260 m.p. Societatea asigura chiriasilor sai utilitatile necesare desfasurarii activitatii in spatiile inchiriate (energia electrica, energia termica, gaze naturale, apa/canal).

Bucur S.A a implementat o politica investitionala orientata spre reinnoirea si optimizarea portofoliului imobiliar, prin valorificarea unor active si reinvestirea capitalului in proprietati cu potential superior de rentabilitate.

b) Precizarea ponderii fiecarei categorii de produse sau servicii in veniturile si in totalul cifrei de afaceri ale societatii pentru ultimii trei ani.

Ponderea fiecărei categorii de produse sau servicii în veniturile societăţii.

Venituri	Pondere în total venituri %	Pondere în total venituri %	Pondere în total venituri %
	2023	**2024**	**2025**
Venituri din exploatare din care:	**98,29**	**97,04**	**93,64**
- venituri din vânzarea mărfurilor	-	52,75	50,44
-venituri din inchirieri	77,35	17,69	8,07
- alte venituri	20,94	26,60	35,13
Venituri financiare	**1,71**	**2,96**	**6,36**
Total venituri	**100**	**100**	**100**

Preponderent în cadrul veniturilor, sunt veniturile obţinute din vanzarea marfurilor – apartamente si locuri de parcare, în procent de 50,44%.

c) Precizarea produselor noi avute in vedere pentru care se va afecta un volum substantial de active in viitorul exercitiu financiar precum si stadiul de dezvoltare al acestor produse.

Se continua programul de reabilitare, modernizare si amenajare a proprietatilor imobiliare, pentru inchiriere.
Adaptarea portofoliului de active destinat inchirierii la cerintele actuale ale pietei si nevoilor chiriasilor pentru mentinerea unui grad ridicat de ocupare si cresterea competitivitatii activelor.
Consolidarea pozitiei pe piata imobiliara, printr-o abordare prudenta, orientata spre performanta si sustenabilitate pe termen lung.

1.1.3 Evaluarea activităţii de aprovizionare tehnico-materială

a) Surse de aprovizionare

Aprovizionarea cu materii prime, materiale consumabile, piese de schimb si servicii, s-a facut de la furnizori autohtoni parteneri.
Pentru energie electrica: PPC Energie SA si Engie Romania S.A.
Pentru energie termica: Termoenergetica
Pentru gaze: Premier Energy
Pentru apa: Apa Nova.
Pentru materiale: Dedeman

b) Preturi pentru materiale

Aprovizionarea se face la pretul pietei sau pret negociat in functie de cantitate, durata etc.

c) Dimensiuni stocuri: in concordanta cu necesitatile activitatii interne a societatii**.**

1.1.4 Evaluarea activităţii de vânzare

a) Descrierea evolutiei vanzarilor pe piata interna si / sau externa si a perspectivelor vanzarilor pe termen mediu si lung.

Politica investitionala la nivelul societatii s-a axat pe reabilitarea, modernizarea si intretinerea cladirilor detinute in proprietate, in scopul asigurarii unor conditii optime de inchiriere catre diversi beneficiari si de negociere / stabilire a unor preturi corespunzatoare de chirie.
Sursele de finantare a acestor investitii au fost surse proprii.
Investitiile viitoare vor fi destinate, ca perspectiva imediata, aceluiasi tip de activitati.

Principalii factori care pot influenta schimbari la nivelul vanzarilor, profitului operational si profitul net sunt:

- Cresterea preturilor la energie, gaz si combustibil;
- Suspendarea activitatii chiriasilor de diferite organe de control;
- Rezilieri de contracte la cererea chiriasului;

In anul 2025 Societatea a vandut 54 unitati locative din incinta Constructiei Corp **U**, primite conform Contractului de schimb nr. 678 din data de 17.07.2025, incheiat cu Novum Business Invest S.R.L.

b) Descrierea situatiei concurentiale in domeniul de activitate al societatii, a ponderii pe piata a produselor sau serviciilor societatii si a principalilor competitori.

In domeniul inchirierilor, marii dezvoltatori imobiliari constituie concurenta cea mai puternica in zonele in care actioneaza societatea.
Nu sunt de neglijat, in continuare, posibile influente in piata imobiliara, la nivel local si european, determinate de situatiile politice din anumite regiuni precum si de evolutia si nivelul dobanzilor la creditele imobiliare.

c) Descrierea oricarei dependente semnificative a societatii de un singur client sau fata de un grup de clienti a carui pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor societatii.

Nu este cazul.

Pentru activitatea de inchirieri spatii, am urmarit permanent cresterea calitatii serviciilor prestate catre clienti, atragerea de clienti noi, care sa inchirieze spatii mari, astfel incat sa se poata obtine lunar venituri care sa asigure acoperirea cheltuielilor generate de activitatea de inchiriere. S-a acordat o deosebita atentie pentru realizarea planului de investitii si reparatii, in scopul cresterii gradului de confort al chiriasilor si fidelizarii acestora.

1.1.5 Evaluarea aspectelor legate de angajaţii/personalul societăţii comerciale:

a) Pregatirea numarului si a nivelului de pregatire a angajatilor societatii precum si a gradului de sindicalizare a fortei de munca:

In anul 2025 societatea si-a desfasurat activitatea cu un numar mediu de 16 salariati, angajati cu contract de munca pe durata nedeterminata, forta de munca inalt calificata in activitatea compartimentelor economice, tehnice, comerciale si administrative ale societatii si in activitatea de intretinere a cladirilor si instalatiilor.
Gradul de sindicalizare a fortei de munca este de 98%.

b) Descrierea raporturilor dintre manager si angajati precum si a oricaror elemente conflictuale ce caracterizeaza aceste raporturi.

Raporturile juridice dintre conducerea societăţii şi salariaţi sunt stabilite prin contracte individuale de muncă. La nivelul societăţii s-a încheiat contractul colectiv de muncă, contract negociat între conducerea societăţii şi sindicatul salariaţilor Bucur S.A. Documentul a fost înregistrat la ITM sub nr. 302 din data de 12.08.2025. În cadrul negocierii acestui contract s-au avut în vedere în primul rând interesele majore ale societăţii, acoperirea tuturor punctelor de lucru, serviciilor şi birourilor cu oameni competenţi, precum şi interesele şi cointeresarea angajaţilor, cu respectarea legislaţiei din domeniul muncii şi protecţiei sociale. Aceasta a condus la desfăşurarea unei activităţi fără conflicte de muncă susţinută prin cooperare, implicare cointeresată şi atmosferă pozitivă de lucru.

1.1.6 Evaluarea aspectelor legate de impactul activităţii de bază a emitentului asupra mediului înconjurător. Descrierea sintetica a impactului activitatilor de baza ale emitentului asupra mediului inconjurator precum si a oricaror litigii existente sau preconizate cu privire la incalcarea legislatiei privind protectia mediului inconjurator.

Nu exista litigii si nici nu sunt preconizate cu privire la incalcarea legislatiei privind protectia mediului inconjurator.
Societatea monitorizeaza lunar calitatea apelor uzate, conform Acordului de preluare ape uzate, emis de Apa Nova Bucuresti.
Bucur S.A. colecteaza selectiv deseurile, tinand o evidenta stricta a acestora pe fiecare tip de deseu. In acest sens, exista contracte pentru toate locatiile, avand ca obiect colectarea tuturor tipurilor de deseuri .

1.1.7 Evaluarea activităţii de cercetare şi dezvoltare. Precizarea cheltuielilor in exercitiul financiar precum si a celor ce se anticipeaza in exercitiul financiar urmator pentru activitatea de cercetare dezvoltare.

Nu sunt avute în vedere sume destinate în special pentru aceste cheltuieli.

1.1.8 Evaluarea activităţii societăţii privind managementul riscului. Descrierea expunerii societatii fata de riscul de pret, de credit, de lichiditate, de cash flow.

Descrierea politicilor si a obiectivelor societatii privind managementul riscului.

Riscul de credit este riscul ca una dintre partile instrumentelor financiare sa nu execute obligatia asumata, cauzand celeilalte parti o pierdere financiara. Instrumentele financiare ce ar putea expune societatea concentrarii riscului de credit, constau in principal in creante clienti. Conducerea societatii considera ca a exclus valoarea expunerii la riscul de credit, prin implementarea unei politici stricte de credit comercial.
Economia romaneasca este in proces de dezvoltare si exista un grad de nesiguranta in ceea ce priveste evolutia mediului politic si de afaceri.
Datorita acestor motive, nu este posibil sa se estimeze ce modificari vor avea loc in Romania in aceste directii si ce efecte vor avea acestea asupra pozitiei financiare, rezultatelor exploatarii si fluxurilor de trezorerie ale societatii.

Riscul de lichiditate este riscul ca o entitate sa intalneasca dificultati in procurarea fondurilor necesare pentru indeplinirea angajamentelor aferente instrumentelor financiare.
Riscul de lichiditate apare din gestionarea mijloacelor circulante, a cheltuielilor de finantare si a rambursarilor sumei de principal pentru imprumutul contractat.
Politica societatii este orientata spre asigurarea unui flux de numerar care sa ii permita sa isi indeplineasca obligatiile ajunse la scadenta, cautand sa mentina solduri de numerar sau sa convina facilitati adecvate pentru a satisface nevoile de plati. Conducerea societatii analizeaza periodic fluxul de numerar si disponibilitatile banesti ale companiei si se asigura ca societatea are resurse lichide suficiente pentru a-si onora obligatiile de plata in toate imprejurarile rezonabile preconizate.

Riscul fiscal
Legislatia fiscala romaneasca prevede norme detaliate si complexe si a suferit diverse modificari in ultimii ani. Interpretarea textului de lege si implementarea practica a procedurilor fiscale poate varia si exista un risc ca anumite tranzactii sa fie diferit interpretate de autoritatile fiscale si de catre Societate.
Guvernul roman are un numar de agentii care sunt autorizate sa efectueze controale fiscale ale companiilor care opereaza in Romania. Aceste verificari sunt similare ca natura cu verificarile efectuate de autoritatile fiscale din numeroase tari dar se pot extinde si asupra anumitor aspecte legale aplicabile. Este posibil ca Societatea sa fie supusa anumitor controale fiscale urmare a modificarilor legislative periodice.
Legislatia fiscala din Romania include “valoarea de piata”, in conformitate cu care tranzactiile cu partile afiliate ar trebui sa fie efectuate la valoarea de piata . Contribuabilii locali care efectueaza tranzactii cu partile afiliate trebuie sa pregateasca si sa puna la dispozitia autoritatilor fiscale romane, la cererea acestora, dosarul de documentare a preturilor de transfer in termenul acordat de catre autoritati.
Netransmiterea fisierelor cu documentatia preturilor de transfer, de stabilire a preturilor sau prezentarea unui dosar incomplet poate duce la aplicarea unor sanctiuni pentru nerespectare.
Cu toate acestea, indiferent de continutul dosarului preturilor de transfer, autoritatile fiscale pot avea interpretari diferite asupra tranzactiilor si circumstante decat conducerea firmei si, prin urmare, pot impune obligatii fiscale suplimentare rezultate in urma ajustarilor preturilor de transfer (materializate in cresterea veniturilor , reducerea cheltuielilor deductibile ceea ce duce la o crestere in baza de calcul a impozitului pe profit).
Managementul companiei considera ca aceasta nu va suferi pierderi in cazul unui control fiscal pentru verificarea preturilor de transfer. Cu toate acestea, impactul diferitelor interpretari ale autoritatilor fiscale nu poate fi estimat in mod fiabil. Acest lucru poate avea un impact in pozitia financiara si / sau a operatiunilor Companiei.

Riscul privind impactul asupra activitatii societatii in contextul razboiului din Ucraina

Conducerea companiei este constienta de criza provocata de razboiul din Ucraina si monitorizeaza continuu efectele pe care le-ar putea genera, astfel incat sa adopte deciziile ce se impun pentru a reduce efectele ce ar putea aparea.

Managementul societatii considera ca a adoptat masurile necesare pentru sustenabilitatea si dezvoltarea societatii in conditiile curente de piata.

1.1.9 Elemente de perspectivă privind activitatea societăţii comerciale

a) Prezentarea si analizarea tendintelor, elementelor, evenimentelor sau factorilor de incertitudine ce afecteaza sau ar putea afecta lichiditatea societatii, comparativ cu aceeasi perioada a anului anterior.

Perspectivele anului 2025 nu s-au schimbat semnificativ fata de anul precedent.
Societatea are in vedere creşterea calităţii serviciilor prestate catre clienţi, atragerea de noi clienti, care sa inchirieze spatii mari, astfel incât să se poată obţine lunar venituri care să asigure acoperirea cheltuielilor generate de această activitate.
Elementele de incertitudine sunt legate de contextul mediului economic, cum ar fi: nerespectarea scadentelor de plata convenite in contractele comerciale de catre clientii semnificativi, cresterea pretului serviciilor si materialelor, fluctuatii in piata valutara.
La aceasta data nu se cunosc factori de incertitudine sau evenimente care sa afecteze lichiditatea societatii.

b) Prezentarea si analizarea efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situatiei financiare a societatii comparativ cu aceeasi perioada a anului trecut.
Societatea capitalizeaza cheltuielile pentru finantarea programului de reabilitare, modernizare, amenajare si utilare a cladirilor detinute in proprietate astfel incat acestea sa aiba atractivitatea corespunzatoare unor inchirieri profitabile pentru societate.

c) Prezentare si analizarea evenimentelor, tranzactiilor, schimbarilor economice care afecteaza semnificativ veniturile din activitatea de baza.
Nu se pot raporta schimbari de esenta in activitatea societatii.
O atenţie desosebită acordam măsurilor de modernizare şi revitalizare tehnică a depozitelor pentru asigurarea funcţionării lor în condiţii de normalitate, atât din punct de vedere al confortului, cât şi din punct de vedere tehnic:

- realizarea de investitii care sa conduca la o mai buna exploatare a acestor imobile, creandu-se astfel si premisele satisfacerii cerintelor actualilor chiriasi si mentinerii acestora in spatiile deja inchiriate cat si atragerea de noi chiriasi.

2. <u>Activele corporale ale societatii</u>

2.1. Precizarea amplasarii si caracteristicilor principalelor capacitati de productie in proprietatea societatii.

Principalele active ale societăţii aflate în proprietate sunt:

TERENURI :

AMPLASARE	VALOARE CONTABILĂ* (mii lei)	STATUT JURIDIC**	DESTINAŢIE
Bd. Timişoara nr. 56B, sector 6	29.796	P Certificat seria M08 nr. 0051 şi 0080	ansamblu rezidential
Şos. Industriilor nr. 53, sector 3	19.723	P Certificat seria M08 nr. 0051	depozit
Str. Vişinilor nr. 25, sector 2	2.121	P Certificat seria M08 nr. 0051	sediu
Str. Dr Iacob Felix nr. 87, sector 1	6.267	P Contract de vanzare cumparare nr. 1818/01.10.2025	cladire de birouri

CLĂDIRI/CONSTRUCŢII PRINCIPALE :

Nr. crt.	AMPLASARE	DATA PIF	VALOARE CONTABILĂ (mii lei)	STATUT JURIDIC	DESTINAŢIE
1.	Şos. Industriilor nr. 53, sect. 3	01.06.1983	3.542	P	depozit
2.	Str. Vişinilor nr. 25, sect. 2	01.07.2003	1.515	P	sediu
3.	Oltenița, str. Argeşului nr.39-43/45-47, bl. 105-106, parter, jud. Călăraşi	04.07.2001	1.725	P	spatiu comercial
4.	Bucuresti, str. Dr Iacob Felix nr.87, sector 1	01.10.2025	14.841	P	cladire de birouri

Spatii comerciale**:**

- Bucureşti, Bd. Ion Mihalache, nr.121, sector 1
- Bucureşti, Şos. Pantelimon, nr.350, sector 2
- Bucureşti, Str. Romancierilor, nr.5, bl.C14, sector 6

Toate spatiile comerciale ale societatii sunt in deplina proprietate, au destinatia de depozite, magazine si sunt inchiriate la diverse grade de ocupare.

La data de 25.02.2025, a fost semnat Contractul de vânzare-cumpărare avand ca obiect transferul dreptului de proprietate asupra activului imobil (*teren și construcții*), proprietatea Bucur S.A., situat în Municipiul București, Sectorul 6, B-dul Timisoara nr. 56B, compus din teren cu nr. cadastral 247902 si construcțiile aflate pe acesta, teren cu nr. cadastral 247619 si teren cu nr. cadastral 247171.

Societatea a semnat la data de 26.02.2025 Contractul de vanzare-cumparare avand ca obiect transferul dreptului de proprietate asupra activului imobil situat în Municipiul Bucuresti, Sectorul 3, Str. Liviu Rebreanu nr. 14, bl. K, compus din spatiu comercial in suprafata utila de 105,53 mp, identificat cu numarul cadastral 218543-C1-U22 si drept de folosinta asupra cotei indivize de 24,32 mp aferenta imobilului identificat cu IE 218543-C1-U22.

La data de 16.06.2025, s-a semnat Contractul de vânzare -cumpărare având ca obiect vânzarea de către Bucur S.A. a dreptului de proprietate asupra activului imobil - teren intravilan situat in municipiul Bucuresti Sectorul 1, Strada Siriului nr. 6-8 (fosta Valea Morii nr. 7-15), in suprafață măsurată de 1.050 mp, având număr cadastral 202543, înscris in Cartea Funciara a municipiului Bucuresti sub nr. 202543.

In conformitate cu Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 28.04.2020 si coroborat cu informatiile din Comunicatul Societatii din data de 17.02.2020 , a fost incheiat in data de 17.07.2025, intre Bucur S.A. si Novum Business Invest S.R.L., Contractul de schimb autentificat sub nr. 678/17.07.2025 de BIN ACCEPTER - Notar Public Mitrea Dorina, prin care:

i. Bucur S.A. transmite Societatii Novum Business Invest S.R.L. dreptul de proprietate si linistita posesie asupra terenului in suprafata totala de 5.480,28 mp situate în Mun. Bucuresti, sector 6, B-dul Timisoara nr. 56 B, iar
ii. Societatea Novum Business Invest S.R.L. transmite catre Bucur S.A., in schimbul terenului in suprafata totala de 5.480,28 mp mentionat la punctul i) de mai sus, dreptul de proprietate si linistita posesie asupra unei suprafete construite desfasurate de 5.650,85 metri patrati reprezentand 72 (saptezecisidoua) apartamente in incinta Constructiei Corp U, scara U3, situata in Bucuresti, Sector 6, B-dul Timisoara 56B, precum si asupra a 40 (patruzeci) locuri de parcare, aflate la aceeasi adresa.

La data de 01.10.2025, în conformitate cu Hotărârile Adunării Generele Extraordinare a Acționarilor din data de 10.09.2025, s-a semnat Contractul de vânzare - cumpărare, prin care societatea **Bucur S.A.** a dobândit dreptul de proprietate asupra bunului imobil situat în București, Sectorul 1, Strada Dr. Iacob Felix nr. 87, compus din:

- clădire de birouri cu suprafața construită desfasurata de 3.581 mp si regim de inaltime S+P+5+6R identificată cu nr. cadastral 200085-C1, înscrisă în Cartea Funciară nr. 200085 București – Sector 1, și
- teren aferent în suprafață de 565 mp (*din acte*) și 566 mp (*din măsurători*), , identificat cu nr. cadastral 200085, înscris în Cartea Funciară nr. 200085 București – Sector 1.

Proiect Militari - Ansamblu rezidential cu functiuni mixte – locuinte colective si spatii comerciale dezvoltat in parteneriat cu Novum Business Invest S.R.L.

In urma unui proces de selectie a unui Investitor/Dezvoltator pentru realizarea unui Proiect imobiliar rezidential, Bucur S.A. a incheiat in data de 14.02.2020 un parteneriat cu Societatea Novum Business Invest S.R.L., in vederea dezvoltarii unui Proiect Imobiliar Rezidential pe imobilul teren situat in B-dul Timisoara nr. 56, Sector 6, Bucuresti.
Proiectul imobiliar se va realiza in 2 Faze: Faza 1 si Faza 2.

Faza 1
In acest sens, a fost obtinuta Autorizatia de Construire nr. 218/19.08.2021 in baza careia, la finele lunii septembrie 2021, au fost demarate de catre Dezvoltatorul Novum Business Invest S.R.L. lucrarile de construire a doua imobile – „*Corp L*" si „*Corp U"* – cu functiunea de locuinte colective/spatii comerciale/showroom, cu regim de inaltime 2S+P+11E, si a unui imobil cu functiunea de parcare, cu regim de inaltime 2S+P+2E+terasa circulabila, pe terenul situat in B-dul Timisoara nr. 56, Sector 6, Bucuresti.
In cursul anului 2024 s-au finalizat lucrarile de construire pentru imobil „*Corp L''*
Termenul estimat de finalizare a lucrarilor de construire pentru imobil „*Corp U''* este luna octombrie 2025.
Faza 2
In luna iunie 2023 Novum a obtinut urmatoarele Autorizatii de Construire care vizeaza Faza 2 a proiectului imobiliar:

- Autorizatia de Construire nr.261/20.06.2023 pentru executarea lucrarilor de construire a doua imobile – *„Corp I'' si „Corp U2''* cu functiunea de locuinte colective/spatii comerciale/after-school, cu regim de inaltime 2S+P+11E, in doua faze.
- Autorizatia de Construire nr. 262/20.06.2023 pentru executarea lucrarilor de construire privind supraetajarea cu un nivel cu functiune de parcare, in curs de executie, rezultand un regim de inaltime 2S+P+3E+terasa circulabila – modificare tema Autorizatie de Construire nr. 218/19.08.2021.

Termenul estimat de finalizare a lucrarilor de construire pentru imobil *„Corp I''* este luna decembrie 2026.

2.2. Descrierea si analizarea gradului de uzura al proprietatilor societatii comerciale.

Proprietăţile societăţii prezentate mai sus, sunt constituite din terenuri si clădiri, construite între anii 1970 - 2005, fapt ce a condus la efectuarea de modernizari, consolidări şi lucrari de întreţinere curenta.

2.3. Precizarea eventualelor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societatii.

În legătură cu dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societăţii s-au derulat o serie de litigii pe rolul instanţelor de judecată care au fost soluţionate.

3. Piata valorilor mobiliare emise de societate

3.1. Precizarea pietelor din Romania si din alte tari pe care se negociaza valorile mobiliare emise de societatea comerciala.

Acţiunile societăţii Bucur S.A. sunt tranzacţionate, in cadrul sistemului alternativ de tranzactionare administrat de BVB (AeRO), Sectiunea Instrumente financiare listate pe ATS, Sectorul Titluri de Capital, Categoria Actiuni.

In data de 19.09.2017, societatea a obtinut codul de identificare al entitatii juridice (Legal Entity Identifier – codul LEI), in vederea alinierii la cerintele impuse, inclusiv emitentilor de instrumente financiare, de pachetul legislativ adoptat la nivelul Uniunii Europene (UE), in scopul cresterii transparentei si integritatii pietelor financiare din UE.
Codul LEI al Bucur S.A. este: 254900XVWDSWNPO6FB56.

3.2. Descrierea politicii societatii cu privire la dividende. Precizarea dividendelor cuvenite / platite/acumulate in ultimii 3 ani si, daca este cazul, a motivelor pentru eventuala micsorare a dividendelor pe parcursul ultimilor 3 ani.

Situatia dividendelor in sold la 31.12.2025:

Lei

Detalii privind distribuirea dividendelor	**Data invalidare**	**Valoare**
Dividende de plata din profitul anului 2021	**31.08.2025**	**1.830.124**
Dividende platite 2022		-1.570.939
Dividende platite an 2023		-5.201
Dividende platite an 2024		-5.941
Dividende platite an 2025		-2.960
Dividende neridicate		**245.083**

Lei

Detalii privind distribuirea dividendelor	**Data invalidare**	**Valoare**
Dividende de plata din profitul anului 2022	**15.10.2026**	**2.918.625**
Dividende platite 2023		- 2.511.982
Dividende platite 2024		-13.056
Dividende platite 2025		-7.426
Dividende neridicate		**386.161**

3.3. Descrierea oricaror activitati ale societatii de achizitionare a propriilor actiuni.

Societatea nu a achiziţionat propriile acţiuni.

3.4. In cazul in care societatea are filiale, precizarea numarului si a valorii nominale a actiunilor emise de societatea mama detinute de filiale.

La data de 31.10.2024, in conformitate cu Hotararile Adunarii Generele Extraordinare a Actionarilor Bucur S.A. din data de 24.09.2024, s-a semnat Contractul de vanzare cumparare, prin care societatea a achizitionat/cumparat 500 de parti sociale, reprezentand 100% din capitalul social in valoare de 5.000 lei, al societatii Centrul de Afaceri Nord S.R.L., cu sediul in Bucuresti, Sector 1, str. Siriului, nr. 6-8, etaj P, inregistrata la ONRC sub nr. J40/10142/2005 si avand CUI 17662835, in calitate de proprietara a imobilului cladire identificat cu numar cadastral 202543-C1, compusa din S+P+2E +M, cu o suprafata construita la sol de 417 mp.

La data de 31.07.2025, în conformitate cu Hotărârile Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Bucur S.A. din data de 07.07.2025, s-a încheiat Contractul de vânzare cumpărare având ca obiect achiziționarea de către Bucur S.A. a unui pachet de 18.026 de acțiuni, reprezentând 99,9945 % din capitalul social al societății Siriului Residence S.A. cu sediul în Bucuresti, Sector 1, str. Siriului, nr. 22-26, Parter, înregistrată la ONRC sub nr. J2008014496402, CUI 24386562, în calitate de proprietară a imobilului situat în București, sectorul 1, str. Siriului nr. 22-26, compus din teren cu suprafața de 1.428

m.p. din acte (sp. măsurată 1.307 m.p.) având nr. cadastral 222230 și construcție cu destinația birouri S+P+5E+et.6, cu suprafața construită la sol de 708 m.p. având nr. cadastral 222230-C1.

3.5. In cazul in care societatea a emis obligatiuni si / sau alte tipuri de creante, prezentarea modului in care societatea isi achita obligatiile fata de detinatorii de astfel de valori mobiliare.

Bucur S.A. nu a emis obligaţiuni şi/sau titluri de creanţă.

4. Conducerea societatii

4.1. Prezentarea listei administratorilor societatii si a urmatoarelor informatii:

a) CV (nume, prenume, varsta, calificare, experienta profesionala, functia si vechimea in functie):

Bucur S.A. are un sistem unitar de conducere, organele de conducere statutare fiind:
- Adunarea Generală a Acţionarilor;
- Consiliul de Administraţie;
- Director General - Manager.

Adunarea Generală a Acţionarilor reprezintă totalitatea acţionarilor societăţii, competenţele acesteia fiind cele prevăzute de lege şi de actul constitutiv.
Potrivit actului constitutiv, Societatea este administrată de către Consiliul de Administraţie, care este format din 5 membri, persoane fizice, alese de către Adunarea Generală a Acţionarilor, pentru un mandat de 4 ani, fiind reeligibili. În acest sens, s-a încheiat cu aceştia contract de mandat.
Consiliul de Administraţie alege din rândul membrilor săi, un preşedinte, stabilindu-i totodată competenţele.

Consiliul de Administraţie al Societăţii este format din următorii membrii:
- Hrisca Bogdan – Iustin - Preşedinte CA
- Blindu Emilia - Iulia – Administrator
- Stefan Andrei - Gabriel – Administrator
- Galani Andreea – Ioana – Administrator
- Bobocel Adrian – Catalin - Administrator

1. **Hrișcă Bogdan Iustin – Președintele Consiliului de Administrație** a fost numit prin Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din data de 27.04.2022.

Educație:

- 2016 – Diploma ”Manager in activitatea de turism” – Ministerul Educației Naționale si Cercetării Științifice
- 1988 - 1994: Universitatea Politehnică din București – Facultatea de Electrotehnică

Experiență profesională:

- 01.01.2020 - 2025: Director Operatiuni si Dezvoltare AXIONET IOT - Bucuresti
- 01.10.2019 - prezent: Președinte Consiliu de Administrație Bucur S.A: - București
- 2009 - 2019: Director Vânzări & Marketing cu atribuții Director Administrativ si Director Resurse Umane - FEPER S.A. - București
- 2016-2017 : Director General Hotel Orizont Predeal - *Sucursala FEPER S.A.*
- 2006 - 2009: Regional Country Manager România, Ungaria, Serbia și Bulgaria - Lion Rock International – Membra Grup Li & Fung Hong Kong

- 1998 - 2006: Regional Country Manager România, Ungaria, Serbia și Bulgaria - Karstadt Quelle International
- 1997 - 1998: Șef Departament Achiziții - Steilmann București
- 1995 - 1997: Coordonator echipa deschidere magazine România, Șef Departament - Metro România

2. **Blîndu Emilia Iulia – Membru al Consiliului de Administrație** a fost numită prin Hotărârea Adunării Generală Ordinară a Acționarilor din data de 27.04.2022.

Educație:

Studii Universitare:

- 2007 - 2010: Universitatea „Nicolae Titulescu" - Facultatea de Finanțe și Bănci
- 1983 - 1988: Institutul Politehnic București – Facultatea de Tehnologie Chimică – Diplomă de inginer

Specializări – Cursuri:

- 2021 – Centrul de Pregatire Financiara "MILENIUM" – Prevenirea si combaterea spalarii banilor si finantarii terorismului
- 2021 – Centrul de pregatire Financiara "MILENIUM" – FIA / AFIA
- 2018 – Centrul de Pregatire Financiara "MILLENIUM" – Consultant de Investitii
- 2004 - Academia de Studii Economice – Managementul afacerilor
- 2002 - ANEVAR, Bucuresti - Evaluarea Intreprinderilor
- 1997- Institutul Bancar Român - Centrul de Formare si Specializare Bancara, Bucuresti
- 1995 - ANP si ANEVAR, Bucuresti, - Metode de evaluare a societatilor comerciale

Experiență profesională:

- 2016 – prezent: Membru in Consiliul de Administrație al Bucur S.A.
- 2016 – prezent: Membru in Consiliul de Administrație al Primcom S.A.
- 2013 – 2025: SAI Muntenia Invest – Manager fond
- 2004 – 2013: SAI Muntenia Invest - Expert
- 2002 – 2004: Management System SA - Expert
- 1996 – 2002: SAI Muntenia Invest S.A. - Expert
- 1994 – 1996: SIF Muntenia S.A - Referent de specialitate
- 1992 – 1994: FPP IV Muntenia - Referent de specialitate
- 1988 – 1992: Combinatul Siderurgic Călărași - Inginer chimist,

3. **Ștefan Andrei Gabriel – Membru al Consiliului de Administrație** a fost numit prin Hotărârea Adunării Generală Ordinară a Acționarilor din data de 04.09.2023.

Educație: 2005 - 2008: Școala Națională de Studii Politice și Administrative (SNSPA) - specializarea Administrator Public

Experiență profesională

- 01.05.2023 - prezent: Director General, Bucur S.A.
- 11.08.2011 - prezent: Administrator, Vicos Partner Distribution S.R.L.

4. **Galani Andreea Ioana - Membru al Consiliului de Administrație** a fost numită prin Hotărârea Adunării Generală Ordinară a Acționarilor din data de 27.11.2025.

Educație: 2014-2017: Facultatea de Relații Economice Internaționale – Academia de Studii Economice din București - specializarea Economie și afaceri internaționale

Experiență profesională:

- Septembrie 2025 - prezent: Administrator provizoriu Casa de Bucovina - Club de Munte S.A.

- Octombrie 2024 - prezent: Director Compartiment Analiză Oportunități Investiționale și Plasare Active SAI Muntenia Invest S.A.
- Aprilie 2022 - prezent: Administrator Macofil S.A.
- Ianuarie 2022 - prezent: Administrator Unisem S.A.
- Iunie 2021 - Septembrie 2024: Manager Fond – Compartiment Analiză Oportunități Investiționale și Plasare Active SAI Muntenia Invest S.A.
- Iulie 2020 - Iunie 2021: Analist Financiar Vodafone Romania S.A.
- Septembrie 2017 - Iunie 2020: Auditor Ernst & Young Support Service SRL

5. **Bobocel Adrian Cătălin - Membru al Consiliului de Administrație** a fost numit prin Hotărârea Adunării Generală Ordinară a Acționarilor din data de 27.11.2025.

Educație:

- 2008 - 2012: "Universitatea din Craiova" - Statistică, Cibernetică și Prognoză Economică
- 2023 - 2025 : Masterat - Facultatea de Științe Juridice, Economice și Administrative - specializare: Audit intern în sectorul public şi privat

Experiență profesională:

- februarie 2023 - prezent: Director General/Administrator – Președinte Consiliului de Administrație Semrom Oltenia S.A.
- septembrie 2021 - prezent: Manager de Fond – Departamentul Analiză Oportunități de Investiții și Alocare a Activelor S.A.I. Muntenia Invest SA,
- noiembrie 2024 - prezent: Membru al consiliului de administrație Valea cu Pești S.A.,
- ianuarie 2025 - prezent: Administrator Comtex S.A.
- martie 2022 - septembrie 2024: Membru Consiliu de administrație 24 Ianuarie S.A.
- ianuarie 2021 - septembrie 2021: Auditor intern ENGIE Romania SA, București
- septembrie 2020 - 31 decembrie 2020: Auditor senior - Ernst & Young S.R.L.,
- septembrie 2018 - 31 august 2020: Asistent auditor - Ernst & Young S.R.L.,
- ianuarie 2014 - 31 august 2018: Asociat administrativ - Ernst & Young S.R.L.
- august 2012 - noiembrie 2013 Departament Vânzări Eurosoft Computers,
- aprilie 2010 - iulie 2010 - Operator de sondaje (practică) Institutul Național de Statistică

b) orice acord, înţelegere sau legătură de familie între administratorul respectiv şi o altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită administrator:

Nu este cazul.

c) participarea administratorilor la capitalul societăţii:

- Hrisca Bogdan - Iustin – nu detine actiuni ale societatii;
- Stefan Andrei - Gabriel - nu detine acţiuni ale societatii;
- Blindu Emilia - Iulia - nu detine acţiuni ale societatii;
- Galani Andreea – Ioana - nu detine acţiuni ale societatii;
- Bobocel Adrian – Catalin - nu detine acţiuni ale societatii.

d) lista persoanelor afiliate societăţii comerciale – nu este cazul

4.2. Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societatii. Pentru fiecare prezentati urmatoarele informatii:

a) Lista membrilor conducerii executive:

Stefan Andrei - Gabriel – Director General – durata contractuala 01 mai 2023 – 30 aprilie 2027;

b) orice acord, înţelegere sau legătură de familie între administratorul respectiv şi o altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită ca membru al conducerii executive

Nu este cazul

c) participarea membrilor conducerii executive la capitalul social:

Stefan Andrei - Gabriel – nu detine actiuni ale societatii;

4.3. Pentru toate persoanele prezentate la 4.1. si 4.2. precizarea eventualelor litigii sau proceduri administrative in care au fost implicate, in ultimii 5 ani, referitoare la activitatea acestora in cadrul emitentului, precum si acelea care privesc capacitatea respectivei persoane de a-si indeplini atributiile in cadrul emitentului:

Persoanele mai sus-menţionate, administratorii şi membrii conducerii executive, **NU** au fost implicate în litigii sau proceduri administrative în ultimii 5 ani, cât priveşte activitatea Societatii, având deplină capacitate de a-şi îndeplini atribuţiile în cadrul societăţii.

5. Situatia financiar-contabila

Prezentati o analiza a situatiei economico-financiare actuale comparativ cu ultimii 3 ani, cu referire cel putin la:

a) elemente de bilant: active care reprezinta cel putin 10% din total active; numerar si alte disponibilitati lichide; profituri reinvestite; total active curente; total pasive curente;

În ceea ce priveşte situaţia economico-financiară actuală a Societatii în comparaţie cu cea a ultimilor 3 ani, constatăm următoarele:

Elementele de bilanţ pe perioada analizată, se prezintă astfel:

Denumire	2023	2024	2025
ACTIVE IMOBILIZATE			
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE	-	-	-
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE	106.851.933	114.319.308	85.136.788
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE	-	13.399.512	53.261.910
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	**106.851.933**	**127.718.820**	**138.398.698**
ACTIVE CIRCULANTE			
I. STOCURI	650	2.760.871	9.365.530
II. CREANŢE	1.302.686	1.575.951	15.523.210
III. INVESTIŢII FINANCIARE PE TERMEN	-	-	-

SCURT			
IV. CASA ŞI CONTURI LA BĂNCI	8.979.652	30.365.866	22.368.923
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	10.282.988	34.702.688	47.257.663
CHELTUIELI ÎN AVANS	131.989	119.027	111.301
DATORII CE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN	8.964.636	9.813.715	7.382.732
ACTIVE CIRCULANTE NETE, RESPECTIV DATORII CURENTE NETE	703.133	24.568.049	39.459.226
TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	**107.656.212**	**152.377.736**	**177.857.924**
DATORII CE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ MAI MARE DE UN AN	306.590	203.756	116.361
PROVIZIONE PENTRU RISCURI ŞI CHELTUIELI	-	-	-
VENITURI ÎN AVANS din care:	676.048	379.070	527.006
- subvenţii pentru investiţii	8.873	-	-
- venituri înregistrate în avans	667.175	379.070	527.006
CAPITAL	**8.327.559**	**8.327.559**	**8.327.559**
REZERVE DIN REEVALUARE	**92.370.139**	**95.877.954**	**65.910.241**
REZERVE	**1.245.165**	**1.665.512**	**1.665.512**
REZULTATUL REPORTAT	**5.431.582**	**32.055.091**	**83.723.933**
REZULTATUL EXERCIŢIULUI	**(54.809)**	**14.638.225**	**18.114.318**
Repartizarea profitului	-	**420.347**	-
CAPITALURI PROPRII - TOTAL	**107.319.636**	**152.143.994**	**177.741.563**

b) contul de profit si pierderi: vanzari nete; venituri brute; elemente de costuri si cheltuieli cu o pondere de cel putin 20% in vanzarile nete sau in venituri brute; provizioanele de risc si pentru diverse cheltuieli; referire la orice vanzare sau oprire a unui segment de activitate efectuata in ultimul an sau care urmeaza a se efectua in urmatorul an; dividendele declarate si platite;

INDICATORI	2023	2024	2025
Venituri exploatare, din care:	**11.077.291**	**41.832.027**	**52.307.530**
- venituri din vânzarea mărfurilor	-	22.739.560	28.174.499
- venituri din chirii	8.717.836	7.626.697	4.511.578
- venituri din reevaluarea imobilizarilor corporale	-	166.666	2.743
- alte venituri din exploatare	2.359.455	11.299.104	19.618.710
Cheltuieli exploatare	**11.149.304**	**21.994.668**	**29.388.711**
Rezultat exploatare	**(72.013)**	**19.837.359**	**22.918.819**
Rezultat financiar	**239.592**	**1.273.250**	**3.531.939**
Rezultat brut	**167.579**	**21.110.609**	**26.450.758**
Impozit pe profit	**222.388**	**6.472.384**	**8.336.440**
Pierdere	**54.809**	**-**	**-**
Profit	**-**	**14.638.225**	**18.114.318**

c) Cash flow: toate schimbarile intervenite in nivelul numerarului in cadrul activitatii de baza, investitiilor si activitatii financiare, nivelul numerarului la inceputul si la sfarsitul perioadei.

Situaţia schimbărilor intervenite în activitatea de bază a societăţii la nivelul numerarului:

- lei -

CASH FLOW	2023	2024	2025
Cash flow-ul operaţional:			
(a) încasări	**20.683.860**	**36.881.089**	**36.494.421**
(b) plăţi	**13.332.679**	**19.516.106**	**19.194.927**
Cash flow-ul de investiţii:			
(a) încasări	**14.721.199**	**190.480.651**	**320.840.618**
(b) plăţi	**13.515.084**	**186.459.420**	**346.137.055**
Cash flow-ul financiar:			
(a) încasări	**-**	**-**	**-**
(b) plăţi	**1.362.323**	**-**	**-**
Numerarul la începutul perioadei	**1.784.679**	**8.979.652**	**30.365.866**
Numerarul la sfârşitul perioadei	**8.979.652**	**30.365.866**	**22.368.923**

6. GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Principii de Guvernanță Corporativă – Declarația privind Guvernanța Corporativă

Indicativ	Prevederi ce trebuie respectate	Respecta	Nu respecta sau respecta partial	Motivul pentru neconformitate
A.1.	Societatea trebuie să detina un regulament intern al Consiliului care sa includa termeni de referință cu privire la Consiliu si la functiile de conducere cheie ale societatii. Administrarea conflictului de interese la nivelul Consiliului trebuie sa fie prevazuta in regulamentul Consiliului.	DA		
A2	Orice alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv poziția de membru executiv sau neexecutiv al Consiliului in alte societăți și instituții non-profit, vor fi aduse la cunostinta Consiliului inainte de numire și pe perioada mandatului.	DA		
A3	Fiecare membru al Consiliului trebuie să informeze Consiliul cu privire la orice legatura cu un acționar care deține direct sau indirect acțiuni reprezentând nu mai putin de 5% din numarul total de drepturi de vot. Această obligație se referă la orice fel de legatura care poate afecta poziția membrului cu privire la aspecte ce tin de decizii ale Consiliului.	DA		
A4	Raportul anual va informa dacă a avut loc o evaluare a Consiliului sub conducerea Președintelui . Trebuie sa contina, de asemenea, numarul de sedinte ale Consiliului.		PARTIAL	Informatia privind numarul de sedinte al Consiliului de Administratie se regaseste in continutul Raportului anual.
A 5	Procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in care aceasta cooperare este impusa de Bursa de Valori Bucuresti, care va cuprinde cel putin urmatoarele:	DA		
A 5.1	Persoana de legatura cu Consultantul Autorizat	DA		

A 5.2	Frecventa intalnirilor cu Consultantul Autorizat, care va fi cel putin o data pe luna si ori de cate ori evenimente sau informatii noi implica transmiterea de rapoarte curente sau periodice astfel incat Consultantul Autorizat sa poata fi consultat.	DA		
A 5.3	Obligatia de a furniza Consultantului Autorizat toate informatiile relevante si orice informatie pe care in mod rezonabil o solicita consultantul autorizat pentru indeplinirea responsabilitatilor ce-i revin.	DA		
A 5.4	Obligatia de a informa Bursa de Valori Bucuresti cu privire la orice disfunctionalitate aparuta in cadrul cooperarii cu Consultantul Autorizat sau schimbarea Consultantului Autorizat.	DA		
B1	Consiliul va adopta o politica astfel incat orice tranzactie a societatii cu o filiala reprezentand 5% sau mai mult din activele nete ale societatii, conform celei mai recente raportari financiare, sa fie aprobata de Consiliu.	DA		
B2	Auditul intern trebuie sa fie realizat de catre o structura organizatorica separata (departamentul de audit intern) din cadrul societatii sau prin serviciile unei terte parti independente, care va raporta Consiliului, iar, in cadrul societatii ii va raporta direct Directorului general.	DA		
C1	Societatea va publica in raportul anual o sectiune care va include veniturile totale ale membrilor Consiliului si ale Directorului general aferente anului financiar respectiv si valoarea totala a bonusurilor sau a oricaror compensatii variabile si, de asemenea, ipotezele cheie si principiile pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus.	DA		

D1	Societatea trebuie să organizeze un serviciu de Relații cu Investitorii – făcut cunoscut publicului larg prin persoana/persoanele responsabile sau ca unitate organizatorică. În afară de informațiile impuse de prevederile legale, societatea trebuie să includă pe pagina sa de internet o secțiune dedicată Relațiilor cu Investitorii, în limbile română și engleză, cu toate informațiile relevante de interes pentru investitori, inclusiv:		PARTIAL	Societatea are in cadrul paginii de internet o sectiune dedicata actionarilor, structurata pe ani, unde se regasesc informatiile prevazute la punctele D1.1., D1.2., D1.3., D1.4. Se vor efectua demersuri pentru a se crea o sectiune distincta destinata Relatiei cu investitorii.
D1.1	Principalele regulamente ale societatii: Actul constitutiv si regulamentele interne ale organelor statutare;	DA		
D1.2	CV-urile membrilor organelor statutare;	DA		
D1.3	Rapoartele curente și rapoartele periodice;	DA		
D1.4	Informații referitoare la adunările generale ale acționarilor: ordinea de zi și materialele aferente; hotărârile adunarilor generale;	DA		
D1.5	Informatii cu privire la evenimente corporative precum plata dividendelor sau alte evenimente care au ca rezultat obtinerea sau limitari cu privire la drepturile unui actionar, incluzand termenele limita si principiile unor astfel de operatiuni;	DA		
D1.6	Alte informatii de natura extraordinara care ar trebui facute publice: anularea/modificarea/initierea cooperarii cu un Consultant Autorizat; semnarea / reinoirea/terminarea unui acord cu un Market Maker.		NU	Se vor efectua demersuri in vederea implementarii acestei cerinte, aceasta urmand a fi avuta in vedere la momentul includerii pe pagina de internet a Societatii a secțiunii dedicată Relației cu Investitorii
D.1.7	Societatea trebuie sa aiba o functie de Relatii cu Investitorii si sa includa in sectiunea dedicata acestei functii, pe pagina de internet a societatii, numele si		NU	A se vedea explicatia de la pct-ul D1.6

	datele de contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza la cerere informatiile corespunzatoare.			
D2	O societate trebuie sa aiba adoptata o politică de dividend a societatii ca un set de directii referitoare la repartizarea profitului net. Principiile politicii de dividend vor fi publicate pe pagina de internet a societății.		PARTIAL	Societatea a distribuit dividende in ultimii 2 ani. Plata dividendelor este aprobata de Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor, avand la baza propunerile formulate de catre Consiliul de Administratie al Societatii.
D3	O societate trebuie sa aiba adoptata o politică cu privire la prognoze si daca acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezinta concluzii cuantificate ale studiilor care vizează determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare (așa numitele ipoteze). Politica trebuie sa prevada frecvența, perioada avută în vedere și conținutul prognozelor. Daca sunt publicate, prognozele vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale. Politica privind prognozele va fi publicată pe pagina de internet a societății.		NU	Societatea nu are adoptata o politica privind prognozele. Se vor efectua demersuri in vederea implementarii acestei cerinte.
D4	O societate trebuie sa stabileasca data si locul unei adunari generale astfel incat sa permita participarea unui numar cat mai mare de actionari.	DA		
D5	Rapoartele financiare vor include informatii atat in romana cat si in engleza, cu privire la principalii factori care influenteaza schimbari la nivelul vanzarilor, profitului operational, profitului net sau orice alt indicator financiar relevant.		PARTIAL	Rapoartele financiare includ deocamdata informatii doar in limba romana. Se vor face demersuri in vederea implementarii acestei cerinte.

D6	O societate va organiza cel putin o intalnire/conferinta tefefonica cu analisti si invesitori, in fiecare an. Informatiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate in sectiunea Relatii cu investitorii de pe pagina de internet a societatii, la momentul respectivei intalniri/conferinte telefonice.		NU	In masura in care vor exista solicitari in acest sens, societatea va evalua posibilitatea organizarii unor astfel de evenimente.

A se vedea documentaţia anexată care face parte integrantă din prezentul raport, conform cerinţelor impuse de dispoziţiile Legii nr. 24/2017 si Regulamentului nr. 5/2018 al ASF:

- Situaţia financiar – contabilă anuală elaborată în conformitate cu reglementările aplicabile;
- Declaraţia Preşedintelui Consiliului de Administraţie în conformitate cu prevederile art. 30 din Legea contabilităţii nr. 82/1991;
- Raportul auditorului financiar;
- Actul constitutiv al Bucur S.A. a fost modificat in cursul anului 2025.

Consiliul de Administratie

Hrisca Bogdan - Iustin – Presedinte C.A.

Blindu Emilia - Iulia – Administrator

Stefan Andrei - Gabriel – Administrator

Galani Andreea – Ioana – Administrator

Bobocel Adrian - Catalin – Administrator

Data: 17 Martie 2026

BUCUR S.A.

SITUATII FINANCIARE INDIVIDUALE

Întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate, cu modificările şi completările ulterioare

31 decembrie 2025

CUPRINS:

Raportul auditorului independent	1 – 3
Bilanț contabil	4 – 6
Contul de profit şi pierdere	7 – 10
Situația modificărilor capitalului propriu	11 – 12
Situația fluxurilor de trezorerie	13
Note explicative la situațiile financiare	14 – 46

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Catre actionarii,

Bucur S.A.

Opinia

1. Am auditat situatiile financiare individuale anexate ale societatii **Bucur S.A. ("Societatea")**, cu sediul social în Bucuresti, Sector 2, Strada Visinilor, nr. 25, identificata prin codul unic de înregistrare fiscala RO 1584234, care cuprind bilantul la data de 31 decembrie 2025, contul de profit si pierdere, situatia modificarilor capitalului propriu si situatia fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar încheiat la aceasta data, precum si un sumar al politicilor contabile semnificative si notele explicative.
2. Situatiile financiare individuale la 31 decembrie 2025 se identifica astfel:
   - Activ net/Total capitaluri proprii: 177.741.563 lei
   - Rezultatul net al exercitiului financiar – profit: 18.114.318 lei
3. In opinia noastra, situatiile financiare individuale anexate ofera o imagine fidela a pozitiei financiare a Societatii la data de 31 decembrie 2025, precum si a performantei financiare si a fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar încheiat la aceasta data, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate („OMFP 1802/2014"), cu modificarile ulterioare.

Baza pentru opinie

4. Am desfasurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internationale de Audit ("ISA"), Regulamentul UE nr. 537 al Parlamentului si al Consiliului European (în cele ce urmeaza „Regulamentul") si Legea nr. 162/2017 („Legea"). Responsabilitatile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în sectiunea "Responsabilitatile auditorului într-un audit al situatiilor financiare" din raportul nostru. Suntem independenti fata de Societate, conform Codului Etic al Profesionistilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internationale de Etica pentru Contabili (codul IESBA), conform cerintelor etice care sunt relevante pentru auditul situatiilor financiare în Romania, inclusiv Regulamentul si Legea, si ne-am îndeplinit responsabilitatile etice conform acestor cerinte si conform Codului IESBA. Credem ca probele de audit pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra.

Alte aspecte

5. Acest raport este adresat exclusiv actionarilor Societatii în ansamblu. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta actionarilor Societatii acele aspecte pe care trebuie sa le raportam într-un raport de audit financiar si nu în alte scopuri. In masura permisa de lege, nu acceptam si nu ne asumam responsabilitatea decat fata de Societate si de actionarii acesteia, în ansamblu, pentru auditul nostru, pentru acest raport.
6. Fiscalitatea în Romania este în continua evolutie. Exista posibilitatea unor interpretari diferite ale dispozitiilor legale de catre Ministerul Finantelor si de catre autoritatile fiscale locale. Managementul Societatii a înregistrat în conturile prezentate diferite impozite, penalitati si taxe, pe baza celei mai bune interpretari a dispozitiilor fiscale în vigoare, interpretare care însa poate fi contestata de un eventual control fiscal.

Alte informatii – Raportul Administratorilor

7. Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea si prezentarea altor informatii. Acele alte informatii cuprind Raportul Administratorilor, dar nu cuprind situatiile financiare si raportul auditorului cu privire la acestea.

   Opinia noastra cu privire la situatiile financiare nu acopera si aceste alte informatii si cu exceptia cazului în care se mentioneaza explicit în raportul nostru, nu exprimam nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

   In legatura cu auditul situatiilor financiare pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2025, responsabilitatea noastra este sa citim acele alte informatii si, în acest demers, sa apreciem daca acele alte informatii sunt semnificativ inconsecvente cu situatiile financiare, sau cu cunostintele pe care noi le-am obtinut în timpul auditului, sau daca ele par a fi denaturate semnificativ.

PKF Finconta S.R.L. este o societate membră a PKF Global, reţeaua de entităţi membre ale PKF International Limited, fiecare dintre acestea reprezentând o entitate separată şi independentă din punct de vedere juridic şi nu acceptă nicio responsabilitate sau răspundere pentru acţiunile sau inacţiunile oricărui membru individual sau a unei entităţi corespondente.

In ceea ce priveste Raportul Administratorilor, am citit si raportam daca acesta a fost intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu cerintele OMFP 1802/2014, punctele 489-492.

In baza exclusiv a activitatilor care trebuie desfasurate in cursul auditului situatiilor financiare, in opinia noastra:

a) Informatiile prezentate in Raportul Administratorilor pentru exercitiul financiar pentru care au fost intocmite situatiile financiare sunt in concordanta, in toate aspectele semnificative, cu situatiile financiare.

b) Raportul Administratorilor a fost intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu cerintele OMFP 1802/2014, punctele 489-492.

In plus, in baza cunostintelor si intelegerii noastre cu privire la Societate si la mediul acesteia, dobandite in cursul auditului situatiilor financiare pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31 decembrie 2025, ni se cere sa raportam daca am identificat denaturari semnificative in Raportul Administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitatile conducerii si ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situatiile financiare

8. Conducerea Societatii este responsabila pentru intocmirea situatiilor financiare care sa ofere o imagine fidela in conformitate cu OMFP 1802/2014 si pentru acel control intern pe care conducerea il considera necesar pentru a permite intocmirea de situatii financiare lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de frauda, fie de eroare.

9. In intocmirea situatiilor financiare, conducerea este responsabila pentru evaluarea capacitatii Societatii de a-si continua activitatea, pentru prezentarea, daca este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activitatii si pentru utilizarea contabilitatii pe baza continuitatii activitatii, cu exceptia cazului in care conducerea fie intentioneaza sa lichideze Societatea sau sa opreasca operatiunile, fie nu are nicio alta alternativa realista in afara acestora.

10. Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiara al Societatii.

Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare

11. Obiectivele noastre constau in obtinerea unei asigurari rezonabile privind masura in care situatiile financiare, in ansamblu, sunt lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de frauda, fie de eroare, precum si in emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastra. Asigurarea rezonabila reprezinta un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garantie a faptului ca un audit desfasurat in conformitate cu ISA va detecta intotdeauna o denaturare semnificativa, daca aceasta exista. Denaturarile pot fi cauzate fie de frauda, fie de eroare si sunt considerate semnificative daca se poate preconiza, in mod rezonabil, ca acestea, individual sau cumulat, vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor, luate in baza acestor situatii financiare.

12. Ca parte a unui audit in conformitate cu ISA, exercitam rationamentul profesional si mentinem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:

- Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situatiilor financiare, cauzate fie de frauda, fie de eroare, proiectam si executam proceduri de audit ca raspuns la respectivele riscuri si obtinem probe de audit suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra. Riscul de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de frauda este mai ridicat decat cel de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de eroare, deoarece frauda poate presupune intelegeri secrete, fals, omisiuni intentionate, declaratii false si evitarea controlului intern.
- Intelegem controlul intern relevant pentru audit, in vederea proiectarii de proceduri de audit adecvate circumstantelor, dar fara a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacitatii controlului intern al Societatii.
- Evaluam gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate si caracterul rezonabil al estimarilor contabile si al prezentarilor aferente de informatii realizate de catre conducere.
- Formulam o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizarii de catre conducere a contabilitatii pe baza continuitatii activitatii si determinam, pe baza probelor de audit obtinute, daca exista o incertitudine semnificativa cu privire la evenimente sau conditii care ar putea genera indoieli semnificative privind capacitatea Societatii de a-si continua activitatea. In cazul in care concluzionam ca exista o incertitudine semnificativa, trebuie sa atragem atentia in raportul auditorului asupra prezentarilor aferente din situatiile

PKF Finconta S.R.L. este o societate membră a PKF Global, rețeaua de entități membre ale PKF International Limited, fiecare dintre acestea reprezentând o entitate separată și independentă din punct de vedere juridic și nu acceptă nicio responsabilitate sau răspundere pentru acțiunile sau inacțiunile oricărui membru individual sau a unei entități corespondente.

financiare sau, in cazul in care aceste prezentari sunt neadecvate, sa ne modificam opinia. Concluziile noastre se bazeaza pe probele de audit obtinute pana la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau conditii viitoare pot determina Societatea sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii.

- Evaluam prezentarea, structura si continutul situatiilor financiare, inclusiv al prezentarilor de informatii, si masura in care situatiile financiare reflecta tranzactiile si evenimentele care stau la baza acestora intr-o maniera care sa rezulte intr-o prezentare fidela.

13. Comunicam persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificata si programarea in timp a auditului, precum si principalele constatari ale auditului, inclusiv orice deficiente semnificative ale controlului intern, pe care le identificam pe parcursul auditului.

Autoritatea Pentru Supravegherea Publică a Activităţii de Audit Statutar (ASPAAS)
Firma de Audit PKF Finconta SRL
Registru Public Electronic FA32

In numele: PKF Finconta SRL

Str. Grigore Mora, nr. 37, Sector 1, Bucuresti

Inregistrata la Autoritatea pentru Supravegherea Publica a Activitatii de Audit Statutar cu numarul FA32

Nume partener audit: Florentina Susnea

Inregistrata la Autoritatea pentru Supravegherea Publica a Activitatii de Audit Statutar cu numarul AF433

Autoritatea Pentru Supravegherea Publică a Activităţii de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar Susnea Florentina
Registru Public Electronic AF433

Bucuresti, 16 martie 2026

PKF Finconta S.R.L. este o societate membră a PKF Global, rețeaua de entități membre ale PKF International Limited, fiecare dintre acestea reprezentând o entitate separată și independentă din punct de vedere juridic și nu acceptă nicio responsabilitate sau răspundere pentru acțiunile sau inacțiunile oricărui membru individual sau a unei entități corespondente.

Bifati numai dacă este cazul :	
	☐ Mari Contribuabili care depun bilanţul la Bucuresti
	☐ Sucursala
	☐ GIE - grupuri de interes economic
	☐ Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris

S1003_A1.0.0 / 27.01.2026 Tip situaţie financiară : BS

(•) An ( ) Semestru Anul **2025**

Suma de control 8.327.559

Entitatea	BUCUR SA

Adresa

Judeţ	Sector	Localitate
Bucuresti	Sector 2	Bucuresti

Strada	Nr.	Bloc	Scara	Ap.	Telefon
VISINILOR	25				0745075126

Număr din registrul comerţului	J1991000392402	Cod unic de inregistrare	15842340

Forma de proprietate: 34--Societati pe actiuni

( ) CAEN 2024 (•) CAEN 2025

Cod LEI (Legal Entity Identifier , conform ISO 17442): 254900XVWDSWNPO6FB56

Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN)

6820--Închirierea si subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Activitatea preponderenta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)

6811--Cumpararea si vânzarea de bunuri imobiliare proprii

(•) **Situatii financiare anuale**

(entitaţi al căror exerciţiu financiar coincide cu anul calendaristic)

- ( ) **Entităţi mijlocii, mari si entităţi de interes public**
- (•) **Entităţi mici**
- ( ) **Microentităţi**

☐ **Entităţi de interes public** **?**

( ) **Raportări anuale**

- ☐ 1. entităţile care au optat pentru un **exerciţiu financiar diferit de anul calendaristic**, cf.art. 27 din *Legea contabilităţii nr. 82/1991*
- ☐ 2. persoanele juridice aflate în **lichidare**, *potrivit legii*
- ☐ 3. subunităţile deschise în România de **societăţi rezidente** în state aparţinând Spaţiului Economic European
- ☐ 4. sediile permanente ale persoanelor juridice cu sediul în Spaţiul Economic European
- ☐ 5 . persoanelor juridice străine cu sediul în Spaţiul Economic European, care au locul de exercitare a conducerii efective în Români

Situaţiile financiare anuale încheiate la 31.12.2025 de către entităţile prevazute la pct.9 alin.(3) din Reglementarile contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificarile şi completarile ulterioare, al caror exercitiu financiar corespunde cu anul calendaristic
F10 - BILANT PRESCURTAT
F20 - CONTUL DE PROFIT ŞI PIERDERE
F30 - DATE INFORMATIVE
F40 - SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

Indicatori :

Capitaluri - total	177.741.563
Capital subscris	8.327.559
Profit/ pierdere	18.114.318

REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE OBLIGAŢIA GESTIONĂRII ENTITĂŢII),

Numele si prenumele: STEFAN ANDREI GABRIEL

Semnătura _____

INTOCMIT,

Numele si prenumele: PREDA NICOLETA

Calitatea: 12--CONTABIL SEF

Entitatea **are obligaţia legală** de auditare a situatiilor financiare anuale?	(•) DA ( ) NU
Entitatea **a optat voluntar** pentru auditarea situatiilor financiare anuale?	( ) DA (•) NU

AUDITOR

Nume si prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit: PKF FINCONTA SRL

Nr.de inregistrare in Registrul ASPAAS: 32/27.07.2021

CIF/ CUI: 6383983

Semnătura _____

Situatiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii ☒

SEMNATURA DEVINE VIZIBILA DUPA O VALIDARE CORECTA

Entitatea are organizată activitate de audit intern, potrivit legii?	(•) DA ( ) NU
Entitatea **are obligaţia legală** de verificare a situatiilor financiare anuale de catre cenzori ?	( ) DA (•) NU

Formular VALIDAT

BILANT PRESCURTAT

Cod 10 — la data de 31.12.2025 — - lei -

Denumirea elementului (formulele de calcul se refera la **Nr.rd.** din col.B)	Nr.rd. OMF nr. 2036/ 2025	Nr. rd.	Sold la: 01.01.2025	Sold la: 31.12.2025
A		B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094 +208-280-290 - 4904)	*01*	01	0	0
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224 +227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	*02*	02	114.319.308	85.136.788
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*)	*03*	03	13.399.512	53.261.910
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (**rd. 01 + 02 + 03**)	*04*	04	127.718.820	138.398.698
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI (ct.301+302+303+321+322+/-308+323+326+327+328+331+332 +341+345+346+347+/-348+351+354+356+357+358+361+/-368+371+/-378 +381+/-388+4091- 391- 392-393-394-395-396-397-398 - din ct.4428 - 4901)	*05*	05	2.760.871	9.365.530
II.CREANŢE 1. (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+4282+431**+436**+437**+4382 +441**+4424+din ct.4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453** +456**+4582+461+4662+473** - 491 - 495 - 496 - 4902 +5187)	*06*	06a (301)	1.575.951	15.523.210
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	*07*	06b (302)	0	0
TOTAL (rd. 06a+06b)	*08*	06	1.575.951	15.523.210
III. INVESTIŢII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ din ct.508*+5113+5114-591-595-596-598)	*09*	07	0	0
IV. CASA ŞI CONTURI LA BĂNCI (din ct.508* +ct. 5112+512+531+532+541+542)	*10*	08	30.365.866	22.368.923
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (**rd. 05 + 06 + 07 + 08**)	*11*	09	34.702.688	47.257.663
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)	*12*	10	119.027	111.301
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	*13*	11	28.160	111.301
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 471*)	*14*	12	90.867	0
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+457 +4581+462+4661+467+473***+509+5186+519)	*15*	13	9.813.715	7.382.732
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	*16*	14	24.568.049	39.459.226
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)	*17*	15	152.377.736	177.857.924
G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+4581 +462+4661+467+473***+509+5186+519)	*18*	16	203.756	116.361
H. PROVIZIOANE (ct. 151)	*19*	17	0	0
I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)	*20*	18	379.070	527.006
1. Subvenţii pentru investiţii (ct. 475), **(rd.20+21)**	*21*	19	0	0
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	*22*	20	0	0
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	*23*	21	0	0
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (**rd.23+24**)	*24*	22	379.070	527.006

Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an (din ct. 472*)	25	23	349.084	527.006
Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an (din ct. 472*)	26	24	29.986	0
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienţi (ct. 478) **(rd.26+27)**	27	25	0	0
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	28	26	0	0
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	29	27	0	0
Fondul comercial negativ (ct.2075)	30	28	0	0
J. CAPITAL ŞI REZERVE				
I. CAPITAL (**rd. 30+31+32+33+34**)	31	29	8.327.559	8.327.559
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	8.327.559	8.327.559
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	33	31	0	0
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	34	32	0	0
4. Patrimoniul institutelor naţionale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	35	33	0	0
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	36	34	0	0
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	37	35	0	0
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	38	36	95.877.954	65.910.241
IV. REZERVE (ct.106)	39	37	1.665.512	1.665.512
Acţiuni proprii (ct. 109)	40	38	0	0
Câştiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	41	39	0	0
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	42	40	0	0
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă) **SOLD C** (ct. 117)	43	41	32.055.091	83.723.933
SOLD D (ct. 117)	44	42	0	0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIŢIULUI FINANCIAR				
SOLD C (ct. 121)	45	43	14.638.225	18.114.318
SOLD D (ct. 121)	46	44	0	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45	420.347	0
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	48	46	152.143.994	177.741.563
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47	0	0
Patrimoniul privat (ct. 1017) 1)	50	48	0	0
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)	51	49	152.143.994	177.741.563

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.
**) Solduri debitoare ale conturilor respective.
***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

1)Se va completa de către entitățile cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare.

REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),

Numele si prenumele

STEFAN ANDREI GABRIEL

Semnătura _____

Formular VALIDAT

INTOCMIT,

Numele si prenumele

PREDA NICOLETA

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

CONTUL DE PROFIT ŞI PIERDERE

la data de 31.12.2025

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor (formulele de calcul se refera la **Nr.rd.** din col.B)	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	Exerciţiul financiar	
			2024	2025
A		B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (**rd. 02+03-04+06**)	*01*	01	30.366.257	32.686.077
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activităţii preponderente efectiv desfăşurate	*02*	01a (301)	22.739.560	28.174.499
~~- din care, cifra de afaceri netă realizată din operaţiuni desfăşurate pe teritoriul naţional~~		~~01b (318)~~		
Producţia vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	*03*	02	7.626.697	4.511.578
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	*04*	03	22.739.560	28.174.499
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	*05*	04	0	0
~~Venituri din dobânzi înregistrate de entităţile radiate din Registrul general si care mai au in derulare contracte de leasing (ct.766*)~~		~~05~~		
Venituri din subvenţii de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	*06*	06	0	0
2. Venituri aferente costului producţiei în curs de execuţie (ct.711+712)				
Sold C	*07*	07	0	0
Sold D	*08*	08	0	0
3. Venituri din producţia de imobilizari necorporale si corporale (ct.721+ 722)	*09*	09	0	0
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	*10*	10	166.666	2.743
5. Venituri din producţia de investiţii imobiliare (ct. 725)	*11*	11	0	0
6. Venituri din subvenţii de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	*12*	12	0	0
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	*13*	13	11.299.104	19.618.710
-din care, venituri din subvenţii pentru investiţii (ct.7584)	*14*	14	8.873	0
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	*15*	15	0	0
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)	*16*	16	41.832.027	52.307.530
8. a) Cheltuieli cu materiile prime şi materialele consumabile (ct.601+602)	*17*	17	52.515	33.580
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	*18*	18	10.527	10.942
b) Cheltuieli privind utilitatile (ct.605), din care:	*19*	19	1.291.035	893.976
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	*20*	19a (302)	1.058.655	716.055
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	*21*	19b (303)	45.728	73.632
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	*22*	20	15.737.661	21.328.915
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	*23*	21	0	0
9. Cheltuieli cu personalul (**rd. 23+24**)	*24*	22	2.796.727	2.895.848
a) Salarii şi indemnizaţii (ct.641+642+643+644)	*25*	23	2.715.850	2.819.002

b) Cheltuieli cu asigurările şi protecţia socială (ct.645+646)	26	24	80.877	76.846
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale şi necorporale (**rd. 25a + 26 - 27**)	27	25	-1.909.416	389.140
a.1) Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor (ct. 6811)	28	25a (306)	661.594	389.140
a.2) Alte cheltuieli (ct.~~6811~~+6813+6817+ din ct.6818)	29	26	0	0
a.3) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	30	27	2.571.010	0
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (r**d. 29 - 30**)	31	28	-11.617	2.004
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	32	29	36.092	88.283
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	33	30	47.709	86.279
11. Alte cheltuieli de exploatare (**rd. 32+33+33d+33f+33h+33j+34+35+36+37**)	34	31	4.027.236	3.834.306
11.1. Cheltuieli privind prestaţiile externe (ct.611+ 613+614+615+621*+622+623+624+625+626+627+628)	35	32	3.058.082	3.033.015
11.2. Cheltuieli cu redevențele, locațiile de gestiune și chiriile (ct. 612), din care:	36	33	0	0
- cheltuieli cu redevenţe (ct. 6121)	37	33a (307)	0	0
- cheltuieli cu locațiile de gestiune (ct. 6122)	38	33b (308)	0	0
- cheltuieli cu chiriile (ct. 6123)	39	33c (309)	0	0
11.3. Cheltuieli aferente drepturilor de proprietate intelectuală (ct. 616), din care:	40	33d (310)	0	0
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	41	33e (311)	0	0
11.4. Cheltuieli de management (ct. 617), din care:	42	33f (312)	0	0
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	43	33g (313)	0	0
11.5. Cheltuieli de consultanță (ct. 618), din care:	44	33h (314)	71.274	67.379
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	45	33i (315)	0	0
11.6. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale (ct. 635 + 6586*)	46	33j (316)	682.084	499.360
11.7. Cheltuieli cu protecţia mediului înconjurător (ct. 652)	47	34	310	10
11.8. Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	48	35	0	0
11.9. Cheltuieli privind calamităţile şi alte evenimente similare (ct. 6587)	49	36	0	0
11.10. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	50	37	215.486	234.542
~~Cheltuieli cu dobânzile de refinanţare înregistrate de entităţile radiate din Registrul general si care mai au in derulare contracte de leasing (ct.666*)~~		~~38~~		
12. Ajustări privind provizioanele (**rd. 40 - 41**)	51	39	0	0
- Cheltuieli (ct.6812)	52	40	0	0
- Venituri (ct.7812)	53	41	0	0
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17+18+19+20 - 21+22+25+28+31+ 39)	54	42	21.994.668	29.388.711
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (**rd. 16 - 42**)	55	43	19.837.359	22.918.819
- Pierdere (**rd. 42 - 16**)	56	44	0	0
13. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	57	45	0	0
- din care, veniturile obţinute de la entităţile afiliate	58	46	0	0

14. Venituri din dobânzi (ct. 766)	*59*	47	1.273.843	3.471.520
- din care, veniturile obţinute de la entităţile afiliate	*60*	48	0	0
15. Venituri din subvenţii de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	*61*	49	0	0
16. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	*62*	50	99	82.498
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	*63*	51	0	0
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)	*64*	52	1.273.942	3.554.018
17. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare şi investiţiile financiare deţinute ca active circulante (r**d. 54 - 55**)	*65*	53	0	0
- Cheltuieli (ct.686)	*66*	54	0	0
- Venituri (ct.786)	*67*	55	0	0
18. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	*68*	56	0	0
- din care, cheltuielile în relaţia cu entităţile afiliate	*69*	57	0	0
19. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	*70*	58	692	22.079
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)	*71*	59	692	22.079
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):				
- Profit (**rd. 52 - 59**)	*72*	60	1.273.250	3.531.939
- Pierdere (**rd. 59 - 52**)	*73*	61	0	0
VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	*74*	62	43.105.969	55.861.548
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	*75*	63	21.995.360	29.410.790
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):				
- Profit (**rd. 62 - 63**)	*76*	64	21.110.609	26.450.758
- Pierdere (**rd. 63 - 62**)	*77*	65	0	0
20. Impozitul pe profit (ct.691)	*78*	66	6.472.384	8.336.440
21. Cheltuieli cu impozitul pe profit, respectiv impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri, rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit(ct.694)	*79*	66a (304)	0	0
22. Venituri din impozitul pe profit, respectiv impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri, rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit(ct. 794)	*80*	66b (305)	0	0
~~Impozitul specific unor activităţi (ct. 695)~~		~~67~~		
23. Cheltuieli cu impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri (ct. 697)	*81*	67a (317)	0	0
24. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	*82*	68	0	0
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIŢIULUI FINANCIAR:				
- Profit (**rd. 64 + 66b) - (65 + 66 + 66a ~~+ 67~~ + 67a + 68**)	*83*	69	14.638.225	18.114.318
- Pierdere (**rd. 65 + 66 + 66a ~~+ 67~~ + 67a + 68) - (64 + 66b**)	*84*	70	0	0

***)** Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 35 (cf.OMF nr.2036/ 2025)- se cuprind şi drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislaţiei muncii, care se preiau din rulajul debitor al contului 621 „Cheltuieli cu colaboratorii", analitic „Colaboratori persoane fizice".

La rândul 46 (cf.OMF nr.2036/ 2025)- în contul 6586 „Cheltuieli reprezentând transferuri şi contribuţii datorate în baza unor acte normative speciale" se evidenţiază cheltuielile reprezentând transferuri şi contribuţii datorate în baza unor acte normative speciale, altele decât cele prevăzute de Codul fiscal.

REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),

Numele si prenumele

STEFAN ANDREI GABRIEL

Semnătura _____

INTOCMIT,

Numele si prenumele

PREDA NICOLETA

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnătura _____

Formular VALIDAT

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

DATE INFORMATIVE la data de 31.12.2025

Cod 30 (formulele de calcul se refera la **Nr.rd.** din col.B)

- lei -

I. Date privind rezultatul inregistrat	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Nr.unitati	Sume
A		B	1	2
Unitaţi care au inregistrat profit	01	01	1	18.114.318
Unitaţi care au inregistrat pierdere	02	02		
Unitaţi care nu au inregistrat nici profit, nici pierdere	03	03		

II Date privind platile restante	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Total, din care:	Pentru activitatea curenta	Pentru activitatea de investitii
A		B	1=2+3	2	3
Plati restante – total **(rd.05 + 09 + 15 la 17 + 18)**	04	04	0	0	0
Furnizori restanţi – total **(rd. 06 la 08)**	05	05	0	0	0
- peste 30 de zile	06	06	0	0	0
- peste 90 de zile	07	07	0	0	0
- peste 1 an	08	08	0	0	0
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total**(rd.10 la 14)**	09	09	0	0	0
- contributii pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariati si alte persoane asimilate	10	10	0	0	0
- contributii pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate	11	11	0	0	0
- contribuţia pentru pensia suplimentară	12	12	0	0	0
- contributii pentru bugetul asigurarilor pentru somaj	13	13	0	0	0
- alte datorii sociale	14	14	0	0	0
Obligatii restante fata de bugetele fondurilor speciale si alte fonduri	15	15	0	0	0
Obligatii restante fata de alti creditori	16	16	0	0	0
Impozite, taxe si contributii neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:	17	17	0	0	0
- contributia asiguratorie pentru munca	18	17a (301)	0	0	0
Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale	19	18	0	0	0

III. Numar mediu de salariati	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Numar mediu de salariati	20	19	26	16
Numarul efectiv de salariati existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20	22	21

IV. Redevenţe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenţii încasate şi creanţe restante	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)
A		B	1
Redevenţe plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, primite în concesiune, din care:	22	21	0
- redevenţe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat	23	22	0
Redevenţă minieră plătită la bugetul de stat	24	23	0

Redevenţă petrolieră plătită la bugetul de stat	25	24	0
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri 1)	26	25	0
Venituri brute din **servicii** plătite către **persoane nerezidente**, din care:	27	26	0
- impozitul datorat la bugetul de stat	28	27	0
Venituri brute din **servicii** plătite către **persoane nerezidente** din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	29	28	0
- impozitul datorat la bugetul de stat	30	29	0
Subvenţii încasate în cursul perioadei de raportare, din care:	31	30	0
- subvenţii încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor	32	31	0
- subvenţii aferente veniturilor, din care:	33	32	0
- subvenţii pentru stimularea ocupării forţei de muncă *)	34	33	0
- subvenţii pentru energie din surse regenerabile	35	33a (316)	0
- subvenţii pentru combustibili fosili	36	33b (317)	0
Creanţe restante, care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale şi/sau în actele normative în vigoare, din care:	37	34	92.537
- creanţe restante de la entităţi din sectorul majoritar sau integral de stat	38	35	0
- creanţe restante de la entităţi din sectorul privat	39	36	92.537

V. Tichete acordate salariaților	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)
A		B	1
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	40	37	117.480
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, altii decat salariatii	41	37a (302)	0

VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :	42	38	0	0
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activităţii entităţii asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	43	38a (318)	0	0
- dupa surse de finantare (rd. 40+41)	44	39	0	0
- din fonduri publice	45	40	0	0
- din fonduri private	46	41	0	0
- dupa natura cheltuielilor (rd. 43+44)	47	42	0	0
- cheltuieli curente	48	43	0	0
- cheltuieli de capital	49	44	0	0

VII. Cheltuieli de inovare *)**	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Cheltuieli de inovare	50	45	0	0
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activităţii entităţii asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	51	45a (319)	0	0

VIII. Alte informaţii	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094), din care:	52	46	0	0

- avansuri acordate entităţilor neafiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	53	46a (303)	0	0
- avansuri acordate entităţilor afiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	54	46b (304)	0	0
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093), din care:	55	47	0	0
- avansuri acordate entităţilor neafiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	56	47a (305)	0	0
- avansuri acordate entităţilor afiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	57	47b (306)	0	0
Imobilizări financiare, în sume brute **(rd. 49+54)**	58	48	13.399.512	53.261.910
Acţiuni deţinute la entităţile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate şi obligaţiuni, în sume brute **(rd. 50 + 51 + 52 + 53)**	59	49	9.401.994	40.497.643
- acţiuni necotate emise de rezidenti	60	50	0	31.095.649
- părţi sociale emise de rezidenti	61	51	9.401.994	9.401.994
- actiuni si parti sociale emise de nerezidenti,din care:	62	52	0	0
- detineri de cel putin 10%	63	52a (307)	0	0
- obligatiuni emise de nerezidenti	64	53	0	0
Creanţe imobilizate, în sume brute **(rd. 55+56)**	65	54	3.997.518	12.764.267
- creanţe imobilizate în lei si exprimate in lei, a caror decontare se face in functie de cursul unei valute (din ct. 267)	66	55	3.997.518	12.764.267
- creanţe imobilizate în valută (din ct. 267)	67	56	0	0
Creanţe comerciale, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor şi pentru prestări de servicii acordate furnizorilor şi alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 4091 + 4092 + 411 + 413 + 418), din care:	68	57	900.921	15.134.959
- creanțe comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	69	58	0	0
- creanțe comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	70	58a (308)	0	0
Creanţe neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	71	59	167.020	92.537
Creanţe în legătură cu personalul şi conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	72	60		
Creanţe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale şi bugetul de stat (din ct. 431+436+437+4382+ 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482) , **(rd.62 la 66)**	73	61	986.294	443.301
- creante in legatura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4382)	74	62	103.808	48.265
- creante fiscale in legatura cu bugetul de stat (ct.436+441+4424+4428+444+446)	75	63	882.486	395.036
- subventii de incasat(ct.445)	76	64	0	0
- fonduri speciale - taxe si varsaminte asimilate (ct.447)	77	65	0	0
- alte creante in legatura cu bugetul de stat(ct.4482)	78	66	0	0
Creanţele entităţii în relaţiile cu entităţile afiliate (ct. 451), din care:	79	67	0	0

- creanţe cu entităţi afiliate nerezidente (din ct. 451), din care:	80	68	0	0
- creanţe comerciale cu entităţi afiliate nerezidente (din ct. 451)	81	69	0	0
Creanţe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale şi bugetul de stat neîncasate la termenul stabilit (din ct. 431+ din ct. 436 + din ct. 437 + din ct. 4382 + din ct. 441 + din ct. 4424 + din ct. 4428 + din ct. 444 + din ct. 445 + din ct. 446 + din ct. 447 + din ct. 4482)	82	70	103.808	48.265
Alte creanţe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), din care:	83	71	121.406	183.084
- decontari privind interesele de participare ,decontari cu actionarii/ asociatii privind capitalul ,decontari din operatiuni in participatie (ct.453+456+4582)	84	72	0	0
- alte creante in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat creantele in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) (din ct. 461 + din ct. 471 + din ct.473+4662)	85	73	121.406	183.084
- sumele preluate din contul 542 'Avansuri de trezorerie' reprezentând avansurile de trezorerie, acordate potrivit legii şi nedecontate până la data de raportare (din ct. 461)	86	74	0	0
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	87	75	10	0
- de la nerezidenti	88	76	0	0
Dobânzi de încasat de la nerezidenţi (din ct. 4518 + din ct. 4538)	89	76a (313)	0	0
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici ****)	90	77	0	0
Investiţii pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), din care:	91	78	0	0
- acţiuni necotate emise de rezidenti	92	79	0	0
- părţi sociale emise de rezidenti	93	80	0	0
- actiuni emise de nerezidenti	94	81	0	0
- obligatiuni emise de nerezidenti	95	82	0	0
- deţineri de obligaţiuni verzi	96	82a (320)	0	0
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	97	83	0	0
Casa în lei şi în valută **(rd.85+86)**	98	84	2.148	6.583
- în lei (ct. 5311)	99	85	2.148	6.583
- în valută (ct. 5314)	100	86	0	0
Conturi curente la bănci în lei şi în valută **(rd.88+90**)	101	87	20.313.407	314.158
- în lei (ct. 5121), din care:	102	88	20.308.452	309.518
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	103	89	0	0
- în valută (ct. 5124), din care:	104	90	4.955	4.640
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	105	91	0	0
Alte conturi curente la bănci şi acreditive, **(rd.93+94)**	106	92	0	0
- sume în curs de decontare, acreditive şi alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	107	93	0	0
- sume în curs de decontare şi acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	108	94	0	0
Datorii **(rd. 96 + 99 + 102 + 103 + 106 + 108 + 110 + 111 + 116 + 119 + 122 + 128)**	109	95	10.396.540	8.026.098

Credite bancare externe pe termen scurt (credite primite de la instituţii financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este mai mica de 1 an) (din ct. 519), **(rd .97+98)**	*110*	96	0	0
- în lei	*111*	97	0	0
- în valută	*112*	98	0	0
Credite bancare externe pe termen lung (credite primite de la instituţii financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este mai mare sau egală cu 1 an) (din ct. 162), **(rd.100+101)**	*113*	99	0	0
- în lei	*114*	100	0	0
- în valută	*115*	101	0	0
Credite de la trezoreria statului si dobanzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	*116*	102	0	0
Alte împrumuturi şi dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) **(rd. 104+105)**	*117*	103	0	0
- în lei si exprimate in lei, a caror decontare se face in functie de cursul unei valute	*118*	104	0	0
- în valută	*119*	105	0	0
Alte împrumuturi şi datorii asimilate (ct. 167), din care:	*120*	106	373.133	394.365
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	*121*	107	0	0
- valoarea obligaţiunilor verzi emise de entitate	*122*	107a (321)	0	0
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienţi şi alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	*123*	108	8.663.872	5.586.478
- datorii comerciale în relaţia cu entităţile neafiliate nerezidente, avansuri primite de la clienţi neafiliaţi nerezidenţi şi alte conturi asimilate, în sume brute în relaţie cu neafiliaţii nerezidenţi (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	*124*	109	0	0
- datorii comerciale în relaţia cu entităţile afiliate nerezidente, avansuri primite de la clienţi afiliaţi nerezidenţi şi alte conturi asimilate, în sume brute în relaţie cu afiliaţii nerezidenţi (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	*125*	109a (309)	0	0
Datorii în legătură cu personalul şi conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	*126*	110	129.801	131.000
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale şi bugetul de stat (ct. 431+436 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) **(rd.112 la 115)**	*127*	111	209.024	755.995
- datorii in legatura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	*128*	112	80.817	81.823
- datorii fiscale in legatura cu bugetul de stat (ct.436+441+4423+4428+444+446)	*129*	113	128.207	674.172
- fonduri speciale - taxe si varsaminte asimilate (ct.447)	*130*	114	0	0
- alte datorii in legatura cu bugetul de stat (ct.4481)	*131*	115	0	0
Datoriile entităţii în relaţiile cu entităţile afiliate (ct. 451), din care:	*132*	116	0	0
- datorii cu entităţi afiliate nerezidente *2)* (din ct. 451), din care:	*133*	117	0	0
- cu scadenţa iniţială mai mare de un an	*134*	118	0	0
- datorii comerciale cu entităţile afiliate nerezidente indiferent de scadenţă (din ct. 451)	*135*	118a (310)	0	0
Sume datorate actionarilor / asociatilor (ct.455), din care:	*136*	119	0	0

- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.fizice	*137*	120	0	0
- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.juridice	*138*	121	0	0
Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 472 + 473 + 478 + 509), din care:	*139*	122	1.020.710	1.158.260
-decontari privind interesele de participare , decontari cu actionarii /asociatii privind capitalul, dividende si decontari din operatii in participatie (ct.453+456+457+4581+467)	*140*	123	641.631	631.244
-alte datorii in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat datoriile in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) *3)* (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473)	*141*	124	379.079	527.016
- subventii nereluate la venituri (din ct. 472)	*142*	125	0	0
- varsaminte de efectuat pentru imobilizari financiare si investitii pe termen scurt (ct.269+509)	*143*	126	0	0
- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienţi (ct. 478)	*144*	127	0	0
Dobânzi de plătit (ct. 5186), din care:	*145*	128	0	0
- către nerezidenți	*146*	128a (311)	0	0
Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	*147*	128b (314)	0	0
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici ****)	*148*	129	0	0
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	*149*	130	8.327.559	8.327.559
- acţiuni cotate *4)*	*150*	131	8.327.559	8.327.559
- acţiuni necotate *5)*	*151*	132	0	0
- părţi sociale	*152*	133	0	0
- capital subscris varsat de nerezidenti (din ct. 1012)	*153*	134	0	0
Brevete si licente (din ct.205)	*154*	135	7.481	7.481
IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii	**Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025**	**Nr. rd.**	**31.12.2024**	**31.12.2025**
A		**B**	**1**	**2**
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	*155*	136	0	0
X. Informaţii privind bunurile din domeniul public al statului	**Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025**	**Nr. rd.**	**31.12.2024**	**31.12.2025**
A		**B**	**1**	**2**
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare	*156*	137	0	0
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune	*157*	138	0	0
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate	*158*	139	0	0
XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii în conf. cu preved.art.356 din OUG nr.57/2019, coroborate cu preved. HG nr. 1176/2024	**Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025**	**Nr. rd.**	**31.12.2024**	**31.12.2025**
A		**B**	**1**	**2**
Valoarea contabilă netă a bunurilor *6)*	*159*	140	0	0

XII. Capital social vărsat	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	31.12.2024		31.12.2025	
			Suma (lei)	% 7)	Suma (lei)	% 7)
A		B	Col.1	Col.2	Col.3	Col.4
Capital social vărsat (ct. 1012) 7), (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)	160	141	8.327.559	X	8.327.559	X
- deţinut de instituţii publice, **(rd. 143+144)**	161	142	0	0,00	0	0,00
- deţinut de instituţii publice de subord. centrală	162	143	0	0,00	0	0,00
- deţinut de instituţii publice de subord. locală	163	144	0	0,00	0	0,00
- deţinut de societăţile cu capital de stat, din care:	164	145	0	0,00	0	0,00
- cu capital integral de stat	165	146	0	0,00	0	0,00
- cu capital majoritar de stat	166	147	0	0,00	0	0,00
- cu capital minoritar de stat	167	148	0	0,00	0	0,00
- deţinut de regii autonome	168	149	0	0,00	0	0,00
- deţinut de societăţi cu capital privat	169	150	6.014.834	72,23	6.026.484	72,37
- deţinut de persoane fizice	170	151	2.312.725	27,77	2.301.075	27,63
- deţinut de alte entităţi	171	152	0	0,00	0	0,00

	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2024	2025
XIII. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local, de repartizat din profitul exerciţiului financiar de către companiile naţionale, societăţile naţionale, societăţile şi regiile autonome, din care:	172	153	0	0
- către instituţii publice centrale;	173	154	0	0
- către instituţii publice locale;	174	155	0	0
- către alţi acţionari la care statul/unităţile administrativ teritoriale/instituţiile publice deţin direct/indirect acţiuni sau participaţii indiferent de ponderea acestora.	175	156	0	0

	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2024	2025
XIV. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local si virate în perioada de raportare din profitul reportat al companiilor naţionale, societăţilor naţionale, societăţilor şi al regiilor autonome, din care:	176	157	0	0
- dividende/vărsăminte din profitul exerciţiului financiar al anului precedent, din care virate:	177	158	0	0
- către instituţii publice centrale	178	159	0	0
- către instituţii publice locale	179	160	0	0
- către alţi acţionari la care statul/ unităţile administrativ teritoriale /instituţiile publice deţin direct/indirect acţiuni sau participaţii indiferent de ponderea acestora.	180	161	0	0
- dividende/vărsăminte din profitul exerciţiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:	181	162	0	0
- către instituţii publice centrale	182	163	0	0

- către instituţii publice locale	*183*	164	0	0
- către alţi acţionari la care statul/ unităţile administrativ teritoriale /instituţiile publice deţin direct/indirect acţiuni sau participaţii indiferent de ponderea acestora	*184*	165	0	0
XV. Dividende distribuite actionarilor/ asociatilor din profitul reportat	***Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025***	**Nr. rd.**	**Sume (lei)**	
A		**B**	**2024**	**2025**
Dividende distribuite actionarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat	*185*	165a (312)	0	0
XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018	**Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025**	**Nr. rd.**	**Sume (lei)**	
A		**B**	**2024**	**2025**
- dividendele interimare repartizate *8)*	*186*	165b (315)	0	0
XVII. Creanţe preluate prin cesionare de la persoane juridice ***)**	**Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025**	**Nr. rd.**	**Sume (lei)**	
A		**B**	**31.12.2024**	**31.12.2025**
Creanţe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:	*187*	166	0	0
- creanţe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	*188*	167	0	0
Creanţe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziţie), din care:	*189*	168	0	0
- creanţe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	*190*	169	0	0
XVIII. Venituri obţinute din activităţi agricole ****)**	**Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025**	**Nr. rd.**	**Sume (lei)**	
A		**B**	**31.12.2024**	**31.12.2025**
Venituri obţinute din activităţi agricole	*191*	170	0	0
XIX. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:	*192*	170a (322)	0	0
- inundații	*193*	170b (323)	0	0
- secetă	*194*	170c (324)	0	0
- alunecări de teren	*195*	170d (325)	0	0

REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),

Numele si prenumele

STEFAN ANDREI GABRIEL

Semnatura _____

INTOCMIT,

Numele si prenumele

PREDA NICOLETA

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnatura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular VALIDAT

*) Subvenţii pentru stimularea ocupării forţei de muncă (transferuri de la bugetul de stat către angajator) – reprezintă sumele acordate angajatorilor pentru plata absolvenţilor instituţiilor de învăţământ, stimularea şomerilor care se încadrează în muncă înainte de expirarea perioadei de şomaj, stimularea angajatorilor care încadrează în muncă pe perioadă nedeterminată şomeri în vârsta de peste 45 ani, şomeri întreţinători unici de familie sau şomeri care în termen de 3 ani de la data angajării îndeplinesc condiţiile pentru a solicita pensia anticipată parţială sau de acordare a pensiei pentru limita de vârstă, ori pentru alte situaţii prevăzute prin legislaţia în vigoare privind sistemul asigurărilor pentru şomaj şi stimularea ocupării forţei de muncă.

**) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de cercetare-dezvoltare, respectiv cercetarea fundamentală, cercetarea aplicativă, dezvoltarea tehnologică şi inovarea, stabilite potrivit prevederilor Ordonanţei Guvernului nr. 57/2002 privind cercetarea ştiinţifică şi dezvoltarea tehnologică, aprobată cu modificări şi completări prin Legea nr. 324/2003, cu modificările şi completările ulterioare.

***) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de inovare. La completarea rândurilor corespunzătoare capitolelor VI și VII sunt avute în vedere prevederile Regulamentului de punere în aplicare (UE) 2020/1197 al Comisiei din 30 iulie 2020 de stabilire a specificațiilor tehnice și a modalităților în temeiul Regulamentului (UE) 2019/2152 al Parlamentului European și al Consiliului privind statisticile europene de întreprindere și de abrogare a 10 acte juridice în domeniul statisticilor de întreprindere, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 271 din 18 august 2020. Prin acest Regulament a fost abrogat Regulamentul de punere în aplicare (UE) nr. 995/2012 al Comisiei din 26 octombrie 2012 de stabilire a normelor de punere în aplicare a Deciziei nr. 1.608/2003/CE a Parlamentului European și a Consiliului privind producția și dezvoltarea statisticilor comunitare în domeniul științei și al tehnologiei.

****) În categoria operatorilor economici nu se cuprind entitățile care intra in sfera de reglementare contabilă a Bancii Naționale a României, respectiv a Autorității de Supraveghere Financiară, societățile reclasificate în sectorul administrației publice și instituțiile fără scop lucrativ în serviciul gospodăriilor populației.

*****) Pentru creanţele preluate prin cesionare de la persoane juridice se vor completa atât valoarea nominală a acestora, cât şi costul lor de achiziţie.
Pentru statutul de 'persoane juridice afiliate' se vor avea în vedere prevederile art. 7 pct. 26 lit. c) și d) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările şi completările ulterioare.

******) Conform art. 11 din Regulamentul Delegat (UE) nr. 639/2014 al Comisiei din 11 martie 2014 de completare a Regulamentului (UE) nr. 1307/2013 al Parlamentului European și al Consiliului de stabilire a unor norme privind plățile directe acordate fermierilor prin scheme de sprijin în cadrul politicii agricole comune și de modificare a anexei X la regulamentul menționat, '(1) ... veniturile obținute din activitățile agricole sunt veniturile care au fost obținute de un fermier din activitatea sa agricolă în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (c) din regulamentul menționat (R (UE) 1307/2013), în cadrul exploatației sale, inclusiv sprijinul din partea Uniunii din Fondul european de garantare agricolă (FEGA) și din Fondul european agricol pentru dezvoltare rurală (FEADR), precum și orice ajutor național acordat pentru activități agricole, cu excepția plăților directe naționale complementare în temeiul articolelor 18 și 19 din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.
Veniturile obținute din prelucrarea produselor agricole în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013 ale exploatației sunt considerate venituri din activități agricole cu condiția ca produsele prelucrate să rămână proprietatea fermierului și ca o astfel de prelucrare să aibă ca rezultat un alt produs agricol în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.
Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.
(2) În sensul alineatului (1), 'venituri' înseamnă veniturile brute, înaintea deducerii costurilor și impozitelor aferente. ...'.

1) Se vor include chiriile plătite pentru terenuri ocupate (culturi agricole, păşuni, fâneţe etc.) şi aferente spaţiilor comerciale (terase etc.) aparţinând proprietarilor privaţi sau unor unităţi ale administraţiei publice, inclusiv chiriile pentru folosirea luciului de apă în scop recreativ sau în alte scopuri (pescuit etc.).

2) Valoarea înscrisă la rândul 'datorii cu entități afiliate nerezidente (din ct.451), din care:' NU se calculează prin însumarea valorilor de la rândurile „cu scadența inițială mai mare de un an' și 'datorii comerciale cu entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct.451)'.

3) În categoria 'Alte datorii în legătură cu persoanele fizice şi persoanele juridice, altele decât datoriile în legătură cu instituţiile publice (instituţiile statului)' nu se vor înscrie subvenţiile aferente veniturilor existente în soldul contului 472.

4) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăţilor, care sunt negociabile şi tranzacţionate, potrivit legii.

5) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăţilor, care nu sunt tranzacţionate.

6) Se va completa de către operatorii economici cărora le sunt incidente prevederile art. 356 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, Ordinului ministrului finanţelor publice şi al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea şi actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului şi a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările şi completările ulterioare, coroborat cu art. 4 alin. (2) lit. b) din HG nr. 1176/2024 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea şi actualizarea inventarului bunurilor din domeniul public al statului şi ale inventarului bunurilor imobile din domeniul privat al statului

7) La secţiunea 'XII Capital social vărsat', cf. OMF 2036/ 2025, la rd. 161 - 171 (cf.OMF nr.2036/ 2025) în col. 2 şi col. 4 entităţile vor înscrie procentul corespunzător capitalului social deţinut în totalul capitalului social vărsat înscris la rd. 160 (cf.OMF nr.2036/ 2025).

8) La acest rând se cuprind dividendele repartizate potrivit Legii nr. 163/2018 pentru modificarea şi completarea Legii contabilităţii nr. 82/1991, modificarea şi completarea Legii societăţilor nr. 31/1990, precum şi modificarea Legii nr. 1/2005 privind organizarea şi funcţionarea cooperaţiei.

9)-10)Se completeaza de către unităţile fără personalitate juridică din România care aparţin unor persoane juridice cu sediul în UE și sediile permanente din România care aparţin unor persoane juridice cu sediul în UE, din categoria entităţilor constitutive prevăzute la art. 18 alin. (10) din Legea nr. 431/2023 privind asigurarea unui nivel minim global de impozitare a grupurilor de întreprinderi multinaţionale şi a grupurilor naţionale de mari dimensiuni, cu modificările şi completările ulterioare.

SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

la data de 31.12.2025

Cod 40 - lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				
		Sold initial	Cresteri 1)	Reduceri 2)		Sold final (col.5=1+2-3)
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
I.Imobilizari necorporale						
1.Cheltuieli de constituire	01	0	0	0	X	0
2.Cheltuieli de dezvoltare	02	0			X	0
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	03	7.481	0	0	X	7.481
4.Fond comercial	04	0	0	0	X	0
5Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	05	0	0	0	X	0
6.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	06	0	0	0	X	0
TOTAL (**rd. 01 la 06**)	07	7.481	0	0	X	7.481
II.Imobilizari corporale						
1.Terenuri și amenajări de terenuri	08	0	0	0	X	0
2.Constructii	09	217.105	0	217.105	0	0
3.Instalatii tehnice si masini	10	769.182	65.918	514.952	4.273	320.148
4.Alte instalatii , utilaje si mobilier	11	88.201	6.000	8.200	3.400	86.001
5.Investitii imobiliare	12	113.666.860	24.348.507	52.991.155	0	85.024.212
6.Imobilizari corporale in curs de executie	13	0	0	0	0	0
7.Investitii imobiliare in curs de executie	14	25.734	0	25.734	25.734	0
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	15	0	0	0	0	0
9.Active biologice productive	16	0	0	0	0	0
10.Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	17	0	0	0	0	0
TOTAL (**rd. 08 la 17**)	18	114.767.082	24.420.425	53.757.146	33.407	85.430.361
III.Imobilizari financiare	19	13.399.512	75.309.735	35.447.337	X	53.261.910
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (**rd.07+18+19**)	20	128.174.075	99.730.160	89.204.483	33.407	138.699.752

1) se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun debitarea conturilor de active imobilizate la reduceri
2) se cuprind și reducerile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor de active imobilizate

SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului 1)	Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării 2)	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
I.Imobilizari necorporale					
1.Cheltuieli de constituire	21	0	0	0	0
2.Cheltuieli de dezvoltare	22	0	0	0	0
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	23	7.481	0	0	7.481
4.Fond comercial	24	0	0	0	0
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	25	0	0	0	0
TOTAL (**rd.21 la 25**)	26	7.481	0	0	7.481
II.Imobilizari corporale					
1.Amenajari de terenuri	27	0	0	0	0
2.Constructii	28	0	561	561	0
3.Instalatii tehnice si masini	29	384.459	31.781	188.370	227.870
4.Alte instalatii ,utilaje si mobilier	30	63.315	9.549	7.161	65.703
5.Investitii imobiliare	31	0	347.249	347.249	0
6.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	32	0	0	0	0
7.Active biologice productive	33	0	0	0	0
TOTAL (**rd.27 la 33**)	34	447.774	389.140	543.341	293.573
AMORTIZARI - TOTAL (**rd.26 +34**)	35	455.255	389.140	543.341	301.054

1) se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor aferente amortizării activelor imobilizate la **Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării**

2) se cuprind și reducerile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun debitarea conturilor aferente amortizării activelor imobilizate

SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Ajustari constituite in cursul anului	Ajustari reluate la venituri	Sold final (col. 13=10+11-12)
A	B	10	11	12	13
I.Imobilizari necorporale					
1.Cheltuieli de dezvoltare	36	0	0	0	0
2.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	37	0	0	0	0
3.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	38	0	0	0	0
4.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	39	0	0	0	0
TOTAL (rd.36 la 39)	40	0	0	0	0
II.Imobilizari corporale					
1.Terenuri și amenajări de terenuri	41	0	0	0	0
2.Constructii	42	0	0	0	0
3.Instalatii tehnice si masini	43	0	0	0	0
4.Alte instalatii, utilaje si mobilier	44	0	0	0	0
5.Investitii imobiliare	45	0	0	0	0
6.Investitii corporale in curs de executie	46	0	0	0	0
7.Investitii imobiliare in curs de executie	47	0	0	0	0
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	48	0	0	0	0
9.Active biologice productive	49	0	0	0	0
10.Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	50	0	0	0	0
TOTAL (rd. 41 la 50)	51	0	0	0	0
III.Imobilizari financiare	52	0	0	0	0
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (**rd.40+51+52**)	53	0	0	0	0

REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),

Numele si prenumele

STEFAN ANDREI GABRIEL

Semnătura _____

Formular VALIDAT

INTOCMIT,

Numele si prenumele

PREDA NICOLETA

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Solduri / Rulaje de preluat din balanta contabila in formularele F10 si F20 col.2 (an curent)

Atentie ! Selectati mai intâi tipul entitătii (mari si mijlocii/ mici/ micro) !

Nr.cr.	Cont		Suma	
1		Alege cont		-
				+

BUCUR S.A.
SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2025

2024

Denumirea elementului		Sold la începutul exercițiului financiar	Creșteri		Reduceri		Sold la sfârșitul exercițiului financiar
			Total, din care	*Prin transfer*	*Total, din care*	*Prin transfer*	
A		**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
Capital subscris		8.327.559	-	-	-	-	8.327.559
Rezerve din reevaluare		92.370.139	30.186.133	-	26.678.318	26.678.318	95.877.954
Rezerve legale		1.245.165	420.347	-	-	-	1.665.512
Alte rezerve		-	-	-		-	-
Rezultatul reportat reprezentând profitul nerepartizat sau pierderea neacoperită	Sold C	176.561	-	-			121.752
	Sold D				54.809	54.809	
Rezultatul reportat provenit din corectarea erorilor contabile		14.753	-	-	-	-	14.753
Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare		5.240.268	26.678.318	26.678.318	-	-	31.918.586
Profitul sau pierderea exercițiului financiar	Sold C		14.638.225	-	54.809	54.809	14.638.225
	Sold D	54.809					
Repartizarea profitului		-	420.347	-	-	-	420.347
Total capitaluri proprii		**107.319.636**	**71.502.676**	**26.678.318**	**26.678.318**	**26.678.318**	**152.143.994**

Situatiile financiare de la pagina 4 la pagina 46 au fost autorizate de Consiliul de Administratie/Directorat pentru aprobarea AGA la data de 11 martie 2026.

Director General, Numele si prenumele	**Intocmit,** Numele si prenumele
STEFAN GABRIEL ANDREI	PREDA NICOLETA
	Calitatea
	CONTABIL SEF
Semnatura	Semnatura

BUCUR S.A.
SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2025

2025

Denumirea elementului		Sold la începutul exercițiului financiar	Creșteri		Reduceri		Sold la sfârșitul exercițiului financiar
			Total, din care	*Prin transfer*	*Total, din care*	*Prin transfer*	
A		**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
Capital subscris		8.327.559	-	-	-	-	8.327.559
Rezerve din reevaluare		95.877.954	8.543.251	-	38.510.964	37.450.964	65.910.241
Rezerve legale		1.665.512	-	-	-	-	1.665.512
Alte rezerve		-	-	-	-	-	-
Rezultatul reportat reprezentând profitul nerepartizat sau pierderea neacoperită	Sold C	121.752	14.217.878	14.217.878			14.339.630
	Sold D				-	-	
Rezultatul reportat provenit din corectarea erorilor contabile		14.753	-	-	-	-	14.753
Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare		31.918.586	37.450.964	37.450.964	-	-	69.369.550
Profitul sau pierderea exercițiului financiar	Sold C	14.638.225	18.114.318		14.638.225	14.638.225	18.114.318
	Sold D			-			
Repartizarea profitului		420.347			420.347	420.347	-
Total capitaluri proprii		**152.143.994**	**78.326.411**	**51.668.842**	**52.728.842**	**51.668.842**	**177.741.563**

Situatiile financiare de la pagina 4 la pagina 46 au fost autorizate de Consiliul de Administratie/Directorat pentru aprobarea AGA la data de 11 martie 2026.

Director General,	**Intocmit,**
Numele si prenumele	Numele si prenumele
STEFAN GABRIEL ANDREI	PREDA NICOLETA
	Calitatea
	CONTABIL SEF
Semnatura	Semnatura

BUCUR S.A.
SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2025

Denumirea elementului	Exercitiul financiar	
	2024	2025
A	1	2
Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare:		
Incasari din vanzarea de bunuri si prestarea de servicii	36.881.089	34.922.255
Plati către furnizori, angajati si platile catre autoritati pentru taxe si impozite	(12.043.287)	(11.370.337)
Plati impozit pe profit	(7.472.819)	(7.824.590)
Trezorerie neta din activitati de exploatare	**17.364.983**	**15.727.328**
Fluxuri de trezorerie din activitati de investitie:		
Plati pentru achizitionarea de imobilizari corporale	(5.527.506)	(15.869.925)
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale	21.668.342	15.881.646
Incasari din imobilizari financiare	-	-
Incasari din depozite pe termen lung	-	-
Plati pentru achizitionarea de imobilizari financiare	(9.401.994)	(31.095.130)
Incasari din depozite pe termen scurt	167.550.000	299.172.000
Plati pentru depozite pe termen scurt	(167.550.000)	(299.172.000)
Dobanzi incasate	1.262.309	3.329.858
Plati imprumuturi acordate	(3.979.920)	-
Incasari imprumuturi ascordate	-	4.029.280
Trezorerie neta utilizata in activitati de investitie	**4.021.231**	**(23.724.271)**
Incasari din contractarea de credite	-	-
Plati privind rambursarile de credite	-	-
Dobanzi platite	-	-
Trezorerie neta utilizata in activitati de finantare:	**-**	**-**
Descresterea/cresterea netă a trezoreriei şi echivalentelor de trezorerie	**21.386.214**	**(7.996.943)**
Trezorerie şi echivalente de trezorerie la începutul exerciţiului financiar	**8.979.652**	**30.365.866**
Trezorerie şi echivalente de trezorerie la sfârşitul exerciţiului financiar	**30.365.866**	**22.368.923**

Situatiile financiare de la pagina 4 la pagina 46 au fost autorizate de Consiliul de Administratie/Directorat pentru aprobarea AGA la data de 11 martie 2026.

Director General,	**Intocmit,**
Numele si prenumele	Numele si prenumele
STEFAN ANDREI GABRIEL	PREDA NICOLETA
	Calitatea CONTABIL SEF
Semnatura	Semnatura

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2025

NOTA 1: INFORMATII DESPRE SOCIETATE

BUCUR S.A. este o societate pe actiuni infiintata in anul 1991, inregistrată la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J1991000392402, CUI 1584234, avand ca obiect principal de activitate ,,Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate'' si obiect secundar de activitate ,, Cumpararea si vanzarea de bunuri imobiliare proprii'', ,,Dezvoltare (promovare) imobiliara'' si ,,Servicii de intermediere a tranzactiilor imobiliare''.
Societatea isi desfasoara activitatea în conformitate cu legislatia romana aplicabila in vigoare, coroborat cu prevederile Actului Constitutiv.

Evidentele contabile ale Societatii se țin in limba romana si în moneda națională.

Sediul social al Societatii se afla in Bucuresti, Str. Visinilor, Nr.25, sector 2, Romania.

Activitatea Societatii se desfasoara si in următoarele locatii:

Ansamblu rezidential: Bucuresti, bld. Timisoara, nr. 56B, sector 6;
Imobil industrial: Bucuresti, Sos. Industriilor, nr.53, sector 3;

Cladire de birouri: Bucuresti, str. Dr. Iacob Felix nr. 87, sector 1;

Spatii comerciale:
– Bucuresti, Bd. Ion Mihalache, nr.121, sector 1;
– Bucuresti, Sos. Pantelimon, nr.350, sector 2;
– Bucuresti, str. Romancierilor, nr.5, bl.C14, sector 6;
- Municipiul Oltenita, strada Argesului nr. 39-43/45-47, bloc 105/106, parter.

Societatea inregistreaza venituri din inchirierea investitiilor imobiliare detinute si din cumpararea si vanzarea de bunuri imobiliare proprii.

Acţiunile societăţii sunt tranzacţionate, in cadrul sistemului alternativ de tranzactionare administrat de BVB (AeRO), Sectiunea Instrumente financiare listate pe ATS, Sectorul Titluri de Capital, Categoria Actiuni, simbolul de tranzactionare este BUCV.

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2025

NOTA 2: PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE

2.1. Bazele intocmirii Situatiilor Financiare

Situatiile financiare individuale ale Societatii Bucur S.A. pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2025 au fost intocmite in conformitate cu:
- Legea Contabilitatii nr.82/1991 (republicata in 2008), cu modificarile şi completarile ulterioare;
- Prevederile Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate ("OMFP nr. 1802/2014"), cu modificarile si completarile ulterioare;
- Alte reglementari emise de Ministerul Finantelor Publice (M.F.P) in aplicarea Legii 82/1991.

Politicile contabile adoptate pentru intocmirea si prezentarea situatiilor financiare sunt in conformitate cu principiile contabile prevazute de OMFP 1802/2014.

Aceste situatii financiare cuprind:
- Bilant;
- Cont de profit si pierdere;
- Situatia fluxurilor de trezorerie;
- Situatia modificarii capitalurilor proprii;
- Note explicative la situatiile financiare.

Situatiile financiare se refera doar la Societatea Bucur S.A.

Societatea are filiale, dar nu este necesar, conform cerintelor OMFP 1802/2014, sa pregateasca situatii financiare consolidate.

2.2. Principii contabile

Evaluarea elementelor cuprinse în situaţiile financiare ale Societăţii este efectuată în raport cu următoarele principii:

Principiul continuităţii activităţii

Conducerea apreciază că Societatea nu are intenţia de lichidare sau reducere semnificativă a activităţii în viitorul previzibil şi ca urmare, a întocmit situaţiile financiare în baza principiului continuităţii activităţii.

Principiul permanenţei metodelor

Societatea a asigurat comparabilitatea în timp a datelor, de la un exerciţiu la altul, continuând aplicarea aceloraşi reguli şi norme privind evaluarea, înregistrarea în contabilitate şi prezentarea elementelor patrimoniale şi a rezultatelor.

Principiul prudenţei

La întocmirea situaţiilor financiare anuale, recunoasterea si evaluarea s-a realizat pe o bază prudenta si, în special:

a) în contul de profit si pierdere a fost inclus numai profitul realizat la data bilantului;
b) datoriile aparute in cursul exercitiului financiar curent sau al unui exercitiu precedent, au fost recunoscute chiar dacă acestea devin evidente numai intre data bilanţului si data intocmirii acestuia;
c) deprecierile au fost recunoscute, indiferent dacă rezultatul exerciţiului financiar este pierdere sau profit.

Principiul contabilitatii de angajamente

Efectele tranzactiilor si ale altor evenimente au fost recunoscute atunci cand tranzactiile si evenimentele s-au produs (si nu pe masura ce numerarul sau echivalentul sau a fost încasat sau plătit) si au fost înregistrate in contabilitate si raportate in situatiile financiare ale perioadelor aferente.
Au fost luate in considerare toate veniturile si cheltuielile exercitiului, fara a se tine seama de data incasarii sau efectuarii platii.
Veniturile si cheltuielile care au rezultat direct si concomitent din aceeasi tranzactie au fost recunoscute simultan in contabilitate, prin asocierea directa intre cheltuielile si veniturile aferente, cu evidentierea distincta a acestor venituri si cheltuieli.

Principiul evaluării separate a elementelor de activ şi de datorii

Pentru prezentarea în bilanţ, s-a determinat separat valoarea aferentă fiecărui element individual, de activ sau de datorie.

Principiul intangibilităţii

Bilanţul de închidere al anului 2024 corespunde cu bilanţul de deschidere al anului 2025.

Principiul necompensării

Valorile elementelor ce reprezintă active nu au fost compensate cu valorile elementelor ce reprezintă datorii, respectiv, veniturile nu au fost compensate cu cheltuielile.

Principiul prevalenţei economicului asupra juridicului

Informaţiile prezentate în situaţiile financiare reflectă mai ales realitatea economică a evenimentelor şi tranzacţiilor, nu numai forma lor juridică.

Principiul pragului de semnificaţie

Toate elementele cu valoare semnificativa sunt prezentate in cadrul situaţiilor financiare.
Elementele cu valori nesemnificative care au aceeaşi natura sau funcţii similare sunt însumate.

2.3 Moneda de raportare

Situaţiile financiare sunt prezentate în RON, moneda naţională a României.
Societatea ţine evidenţa contabilă în RON, îşi întocmeşte şi prezintă situaţiile financiare în acord cu legislația specifică în materie şi cu Reglementările privind contabilitatea şi raportările financiar-contabile emise de Ministerul Finantelor Publice. Soldurile disponibilităţilor în moneda străină, sunt convertite în RON, la cursul de schimb publicat de Banca Naţională a României pentru 31 decembrie 2025. Câştigurile şi pierderile rezultate din conversia disponibilităţilor exprimate în moneda străină sunt recunoscute în contul de profit şi pierdere, în cadrul rezultatului financiar.

2.4 Situatii comparative

Situatiile financiare intocmite la 31 decembrie 2025 prezinta comparabilitate cu situatiile financiare ale exercitiului financiar precedent.

2.5 Utilizarea estimarilor contabile

Intocmirea situatiilor financiare in conformitate cu OMF 1802/2014, cu modificarile ulterioare, presupune efectuarea de catre conducere a unor estimari si presupuneri care influenteaza valorile raportate ale activelor si datoriilor si prezentarea activelor si datoriilor contingente la data situatiilor financiare, precum si valorile veniturilor si cheltuielilor din perioada de raportare. Rezultatele reale pot fi diferite de cele estimate. Aceste estimari sunt revizuite periodic si, daca sunt necesare ajustari, acestea sunt inregistrate in contul de profit si pierdere in perioada cand acestea devin cunoscute.

2.6 Continuitatea activităţii

Prezentele situaţii financiare au fost întocmite în baza principiului continuităţii activităţii, care presupune că Societatea îşi va continua activitatea şi în viitorul previzibil.
Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumţii, conducerea analizează previziunile referitoare la intrările viitoare de numerar.
Pe baza acestor analize, conducerea consideră că Societatea va putea să-şi continue activitatea în viitorul previzibil şi prin urmare, aplicarea principiului continuităţii activităţii în întocmirea situaţiilor financiare este justificată.

2.7 Conversii valutare

Tranzactiile realizate in valuta sunt inregistrate initial la cursul de schimb valutar comunicat de Banca Nationala a Romaniei de la la data tranzactiei.
La data bilantului elementele monetare exprimate in valuta si creantele si datoriile exprimate in RON a caror decontare de face in functie de cursul unei valute se evalueaza si se prezinat in situatiile financiare anuale la cursul de schimb valutar comunicat de Banca Nationala a Romaniei, valabil la data incheierii exercitiului financiar.
Castigurile si pierderile din diferentele de curs valutar, realizate si nerealizate, intre cursul de schimb al pietei valutare, comunicat de Banca Nationala a Romaniei de la data inregistrarii creantelor sau datoriilor in valuta si a celor exprimate in RON a caror decontare se face in functie de cursul unei valute, sau cursul la care acestea sunt inregistrate in contabilitate si cursul de schimb de la data incheierii exercitiului financiar, sunt inregistrate in contul de profit si pierdere al exercitiului financiar respectiv.
Elementele nemonetare achizitionate cu plata in valuta si inregistrate la cost istoric (imobilizari, stocuri) se prezinta in situatiile financiare anuale utilizand cursul de schimb valutar de la data efectuarii tranzactiei. Elementele nemonetare achizitionate cu plata in valuta si inregistrate la valoarea justa (de exemplu, imobilizarile corporale reevaluate) se prezinta in situatiile financiare anuale la aceasta valoare.
Cursurile de schimb RON/USD si RON/EUR comunicate de Banca Nationala a Romaniei la 31 decembrie 2024 si 31 decembrie 2025, au fost dupa cum urmeaza:

Moneda	**31 decembrie 2025**		**31 decembrie 2024**
RON/EUR	5,0985		4,9741
RON/USD	4,3417		4,7768

2.8 Politici si metode contabile

2.8.1 Imobilizări necorporale

Evaluare inițială și ulterioară

Imobilizările necorporale achiziţionate de la terţi sunt înregistrate în contabilitate la cost de achiziţie. Ulterior, imobilizările necorporale sunt prezentate în bilanț la cost istoric, minus amortizare cumulată, minus eventualele pierderi din depreciere.
Amortizare
Amortizarea se calculează la cost, prin metoda liniară, de-a lungul duratei utile de viaţă estimată a activelor.

Valorile de referinţă sunt prezentate în Nota 3.
Imobilizările necorporale se amortizează prin aplicarea cotelor de amortizare asupra valorii de intrare a imobilizărilor, folosind metoda de amortizare liniară, pe baza duratei utile de viaţă estimată a activelor si condiţiile de utilizare a acestora, astfel:
Cheltuieli cu brevete, patente, licenţe până la 5 ani
Amortizarea se calculează începând cu luna următoare punerii in funcţiune si pana la recuperarea integrala a valorii de intrare. Societatea nu înregistrează activele sale necorporale la o valoare care să depăşească valoarea lor de intrare, sau la o valoare care să depăşească valoarea lor recuperabilă. Dacă au loc evenimente care indică posibilitatea nerecuperării valorii contabile a unui activ prin fluxurile de numerar viitoare, atunci Societatea aplica corecţii pentru reflectarea pierderii de valoare a activului imobilizat.

2.8.2 Imobilizări corporale

Evaluare inițială și ulterioară
Imobilizările corporale sunt recunoscute iniţial şi înregistrate în contabilitate la cost istoric. Imobilizările corporale sunt prezentate în bilanţ la valoarea de intrare diminuată cu ajustările cumulate de valoare, sau la valoarea reevaluată.

La 31 decembrie 2025 in baza OMF 1802/2014 si a deciziei conducerii s-a procedat la reevaluarea investitiilor imobilire, terenurilor si cladirilor aflate in proprietatea Societatii. Scopul evaluarii a fost aducerea valorilor de inventar existente in evidentele contabile la valoarea justa a acestora care, conform OMF 1802/2014, se determina pe baza unor evaluari efectuate, de regula, de profesionisti calificati. Diferenta de reevaluare este reflectata in rezervele de reevaluare.
Societatea a procedat la reevaluarea imobilizarilor corporale terenurilor si cladirilor la data bilantului in conformitate cu prevederile OMF 1802/2014, pe baza unui raport de evaluare, fiind utilizate urmatoarele metode: metoda capitalizării venitului pentru cladiri si metoda comparației directe pentru terenuri .

Diferenta dintre valoarea rezultata in urma reevaluarii si valoarea contabila neta este prezentata la rezerva din reevaluare, ca un subelement distinct in "Capital si rezerve".

Daca rezultatul reevaluarii este o crestere fata de valoarea contabila neta, atunci aceasta se trateaza astfel:
- ca o crestere a rezervei din reevaluare prezentata in cadrul elementului "Capital si rezerve", daca nu a existat o descrestere anterioara recunoscuta ca o cheltuială aferentă acelui activ, sau
- ca un venit care sa compenseze cheltuiala cu descresterea recunoscuta anterior la acel activ.

Daca rezultatul reevaluării este o descrestere a valorii contabile nete, aceasta se tratează astfel:
- ca o cheltuiala cu intreaga valoare a deprecierii atunci cand in rezerva din reevaluare nu este inregistrata o sumă referitoare la acel activ (surplus din reevaluare); sau
- ca o scadere a rezervei din reevaluare cu minimul dintre valoarea acelei rezerve si valoarea descresterii, iar eventuala diferenta ramasa neacoperita se inregistreaza ca o cheltuiala.

Valorile imobilizarilor corporale astfel determinate in urma reevaluarii sunt amortizate incepand din 1 ianuarie al anului urmator anului in care a avut loc reevaluarea.
Daca un element de imobilizare corporala este reevaluat, toate celelalte active din grupa din care face parte trebuie reevaluate. cu exceptia situatiei cand nu exista nicio piata activa pentru acel activ. O grupa

de imobilizari corporale cuprinde active de aceeasi natura si utilizari similare, aflate in exploatarea unei entitati. Daca valoarea justa a unei imobilizari corporale nu mai poate fi determinata prin referinta la o piata activa, valoarea activului prezentata in bilant trebuie sa fie valoarea sa reevaluata la data ultimei reevaluari, din care se scad ajustarile cumulate de valoare.

Surplusul din reevaluare inclus în rezerva din reevaluare este capitalizat prin transferul direct în rezultatul reportat (contul 1175 "Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din reserve din reevaluare"), atunci când acest surplus reprezintă un câstig realizat. Câstigul se considera realizat pe măsură ce activul este folosit de entitate; valoarea rezervei transferate este diferenţa dintre amortizarea calculata pe baza valorii contabile reevaluate si valoarea amortizării calculate pe baza costului initial al activului.
Informaţii suplimentare privind imobilizările corporale sunt prezentate în Nota 3.

Costurile ulterioare aferente imobilizărilor corporale
Costurile cu întreţinerea şi reparaţiile mijloacelor fixe se trec pe cheltuieli atunci când apar iar îmbunătăţirile aduse activelor care cresc valoarea de întrebuinţare, sau durata de viaţă a acestora, sunt capitalizate.
Activele de natura obiectelor de inventar sunt trecute pe cheltuieli de regulă, în momentul dării lor în folosinţă şi nu sunt incluse în valoarea contabilă a imobilizărilor.

Imobilizari detinute in baza unui contract de leasing
Contractele de leasing financiar, care transfera Societatii cea mai mare parte din riscurile si beneficiile aferente dreptului de proprietate asupra activelor, sunt capitalizate la data inceperii leasingului la valoarea de achizitie a mijloacelor fixe finantate prin leasing. Activele capitalizate in cadrul unui contract de leasing financiar sunt amortizate pe o baza consecventa cu politica normala de amortizare pentru bunuri similare.
Celelalte contracte de leasing sunt clasificate ca si lesing operational.

Amortizarea imobilizărilor corporale
Valoarea amortizabilă reprezintă diferenţa dintre valoarea de intrare (brută) şi amortizarea cumulata, nefiind stabilite şi evidenţiate în contabilitate valori reziduale ale imobilizărilor corporale.
Amortizarea s-a calculat la întreaga valoare de achiziţie (brută) prin metoda liniară, de-a lungul duratei de viaţă normale stabilite.
Imobilizările corporale se amortizează prin aplicarea cotelor de amortizare asupra valorii de intrare a imobilizărilor, folosind metoda de amortizare liniară, pe baza duratei utile de viaţă estimată a activelor si condiţiile de utilizare a acestora, astfel:

Clădiri şi construcţii speciale	10 – 50 ani
Instalaţii tehnice şi maşini	3 – 30 ani
Mobilier, aparatură birotică	3 – 20 ani

La 31 decembrie 2017 in urma reevaluarii pentru cladiri au fost revizuite duratele de amortizare.
Terenurile nu se amortizează, având o durată de viaţă nelimitată. Investiţiile efectuate pentru amenajarea terenurilor se recuperează pe calea amortizării, prin includerea in cheltuieli de exploatare intr-o perioada determinata de administrator, pe baza duratelor de viaţă utila ale acestora. Modificarea duratei de utilizare economica reprezinta modificare de estimare contabila.

Vânzarea/casarea imobilizărilor corporale

Imobilizările corporale care sunt casate sau vândute sunt eliminate din bilanţ, împreună cu amortizarea cumulata corespunzătoare. Orice profit sau pierdere rezultat(ă) dintr-o asemenea operaţiune, este inclus(ă) în contul de profit şi pierdere curent.

Deprecierea imobilizărilor corporale si necorporale

Conform OMFP 1802/2014 Societatea trebuie să se asigure că activele sale imobilizate nu sunt înregistrate la o valoare care să depăşească valoarea lor recuperabilă, respectiv dacă aceste active sunt sau nu depreciate.

Un activ este depreciat dacă valoarea lui contabilă depăşeşte valoarea recuperabilă, care reprezintă valoarea cea mai mare dintre preţul net de vânzare şi valoarea de utilitate a acestuia.

Mijloacele fixe deţinute şi utilizate de către Societate trebuie analizate din perspectiva diminuării valorii acestora, ori de câte ori au loc evenimente care ar împiedica posibilitatea recuperării valorii contabile a unui activ, din fluxurile de numerar viitoare.

În situaţia în care, fluxurile viitoare de numerar estimate sunt insuficiente pentru a acoperi valoarea contabilă a activului, trebuie aplicată o corecţie care să reflecte pierderea de valoare (deprecierea) acestuia.

2.8.3 Imobilizări financiare

Imobilizările financiare sunt prezentate în bilanţ la costul de achiziţie, sau la valoarea determinată prin contractul de dobândire a acestora. Imobilizările financiare sunt evaluate ulterior la valoarea de intrare, mai puţin ajustările cumulate pentru pierdere de valoare. Titlurile de participare deţinute de către Societate sunt investiţii pe termen lung, deţinute la societăţi de tip deschis si interese de participare.

Imobilizarile financiare cuprind actiunile detinute la entitatile afiliate, imprumuturile acordate entitatilor afiliate, actiuni detinute la entitati asociate si entitati controlate in comun, imprumuturile acordate entitatilor asociate si entitatilor controlate in comun, precum si alte investitii detinute ca imobilizari si alte imprumuturi.

2.8.4 Stocuri

Stocurile sunt înregistrate în contabilitate la cost de achiziţie şi sunt de natura mărfurilor, materialelor consumabile, pieselor, obiectelor de inventar.

Metoda de evaluare la ieşirea din gestiune a bunurilor de natura stocurilor ce este utilizata este, "primul intrat primul ieşit" (FIFO), fiind evaluate la preţul de achiziţie. La gestionarea stocurilor, se utilizează metoda cantitativ - valorică. Ca metodă de inventariere, s-a folosit metoda inventarului permanent.

2.8.5 Creanţe comerciale

Creanţele sunt înregistrate la valoarea nominală, minus ajustările pentru deprecierea acestora.

Creanţele comerciale sunt înregistrate la valoarea facturată, mai puţin ajustările pentru deprecierea acestor creanţe.

Ajustarea pentru deprecierea creanţelor comerciale este constituita în cazul în care există evidente obiective asupra faptului că Societatea nu va fi în măsură să colecteze toate sumele la termenele iniţiale.

2.8.6 Investiţii financiare pe termen scurt

Investitiile pe termen scurt cuprind depozite bancare pe termen scurt, inclusiv cele pe termen de cel mult 3 luni atunci cand acestea sunt detinute in scop investitional, obligatiuni emise si rascumparate, valori

mobiliare achizitionate pentru a fi revandute intr-o perioada scurta de timp, si alte investitii pe termen scurt.

2.8.7 Numerar şi echivalente de numerar

Numerarul şi echivalentele de numerar includ disponibilităţile băneşti în bancă şi casierie, avansurile de trezorerie acordate salariaţilor. Numerarul şi echivalentele de numerar sunt evidenţiate în bilanţ la cost. Pentru situaţia fluxului de numerar, numerarul şi echivalentele acestuia cuprind numerar în casă, conturi la bănci, avansuri de trezorerie.

2.8.8 Capitalul propriu

Capitalurile proprii reprezintă dreptul rezidual al acţionarilor asupra activelor unei entităţi, după deducerea tuturor datoriilor. Acestea sunt reprezentate în cadrul Societăţii de: aporturile de capital, rezervele, rezultatul reportat şi rezultatul exerciţiului financiar.

2.8.9 Dividende

Dividendele declarate înaintea datei bilanţului sunt înregistrate ca obligaţii la data bilanţului contabil. Dividendele propuse sau declarate după data bilanţului nu sunt înregistrate ca obligaţie, dar sunt evidenţiate în notele situaţiilor financiare.

2.8.10 Imprumuturi

Imprumuturile pe termen scurt si lung sunt inregistrate la suma primita. Onorariile si comisioanele bancare achitate in vederea obtinerii de imprumuturi pe termen lung se recunosc pe seama cheltuielilor inregistrate in avans. Cheltuielile in avans se recunosc la cheltuieli curente esalonat, pe perioada de rambursare a imprumuturilor respective.

2.8.11 Datorii comerciale

Datoriile comerciale sunt înregistrate la valoarea sumelor care urmează a fi plătite pentru bunurile sau serviciile primite.

2.8.12 Provizioane

Provizioanele sunt recunoscute în momentul în care Societatea are o obligaţie legală sau implicită rezultată din evenimente trecute, când pentru decontarea obligaţiei este necesară o ieşire de resurse care încorporează beneficii economice şi când poate fi făcută o estimare credibilă în ceea ce priveşte valoarea obligaţiei.

2.8.13 Beneficiile angajaţilor

În cursul normal al activităţii, Societatea plăteşte contribuţii la bugetul statului pentru asigurări sociale, la fondul de sănătate în conformitate cu reglementările legale în vigoare în cursul anului, calculate la salariile brute. Valoarea acestor contribuţii se înregistrează în contul de profit şi pierdere în aceeaşi perioadă în care se înregistrează şi cheltuielile cu salariile. Toţi angajaţii Societăţii sunt membrii ai planului de pensii al statului român.
Societatea nu contribuie la nici un alt plan de pensii sau beneficii după pensionare şi nu are nici un fel de alte obligaţii faţă de angajaţii săi.

2.8.14 Recunoaşterea veniturilor

Veniturile din vanzarea bunurilor

Veniturile din vanzari de bunuri se inregistreaza in momentul predarii bunurilor catre cumparatori, al livrarii lor pe baza facturii sau in alte conditii prevazute in contract, care atesta transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor respective, catre clienti.

Veniturile din vanzarea bunurilor se recunosc in momentul in care sunt indeplinite urmatoarele conditii:

a) Societatea a transferat cumparatorului riscurile si avantajele semnificative care decurg din proprietatea asupra bunurilor

b) Societatea nu mai gestioneaza bunurile vandute la nivelul la care ar fi facut-o, in mod normal, in cazul detinerii in proprietate a acestora si nici nu mai detine controlul efectiv asupra lor;

c) marimea veniturilor poate fi evaluata in mod credibil;

d) este probabil ca beneficiile economice asociate tranzactiei sa fie generate catre entitate; si

e) costurile tranzactiei pot fi evaluate in mod credibil.

Daca Societatea pastreaza doar un risc nesemnificativ aferent dreptului de proprietate, tranzactia reprezinta o vanzare si veniturile sunt recunoscute.

Momentul cand are loc transferul riscurilor si avantajelor semnificative aferente dreptului de proprietate asupra bunurilor se determina in urma examinarii circumstantelor in care s-a desfasurat tranzactia, si termenilor din contractele de vanzare.

Pentru bunurile livrate în baza unui contract de consignaţie, se considera că livrarea bunurilor de la consignant la consignatar are loc la data la care bunurile sunt livrate de consignatar clienţilor săi.

Pentru bunurile transmise în vederea testării sau a verificării conformităţii, se considera că transferul proprietăţii bunurilor a avut loc la data acceptării bunurilor de către beneficiar.

Reducerile comerciale acordate ulterior facturarii, indiferent de perioada la care se refera, se evidentiaza distinct in contabilitate (contul 709 “Reduceri comerciale acordate”), pe seama conturilor de terti. In cazul in care reducerile comerciale reprezinta evenimente ulterioare datei bilantului, acestea se inregistreaza la data bilantului in contul 418 ”Clienti –facturi de intocmit“, si se reflecta in situatiile financiare ale exercitiului pentru care se face raportarea daca sumele respective se cunosc la data bilantului.

Punctele cadou acordate de catre Societate in cadrul programelor de fidelizare a clientilor si care pot fi utilizate pentru a achizitiona bunuri sau servicii gratuite sau cu pret redus, ca parte a unei tranzactii de vanzare de bunuri sau prestari de servicii sunt contabilizate ca o componenta identificabila a tranzactiei in cadrul careia acestea sunt acordate (contul 472 „Venituri inregistrate in avans”/analitic distinct), atunci cand programul de fidelizare permite cunoasterea informatiilor legate de valoarea punctelor cadou acordate, termenele la care expira valabilitatea acestora, valoarea punctelor cadou onorate si valoarea punctelor cadou existente, ce urmeaza a fi onorate in perioada urmatoare. Suma corespunzatoare punctelor cadou se recunoaste drept venit in momentul in care entitatea isi indeplineste obligatia de a furniza premiile sau la expirarea perioadei in cadrul careia clientii pot utiliza punctele cadou. Daca se estimeaza ca nivelul cheltuielilor necesare indeplinirii obligatiei de a furniza premiile depaseste

contravaloarea primita sau de primit pentru acestea, la data la care clientul le rascumpara, pentru diferenta aferenta entitatea inregistreaza in contabilitate un provizion.

Venituri din prestarea serviciilor

Veniturile din prestarea de servicii sunt recunoscute in perioada in care au fost prestate si in corespondenta cu stadiul de executie. Prestarea de servicii cuprinde inclusiv executarea de lucrari si orice alte operatiuni care nu pot fi considerate livrari de bunuri.

Stadiul de executie al lucrarii se determina pe baza de situatii de lucrari care insotesc facturile, procese-verbale de receptie sau alte documente care atesta stadiul realizarii si receptia serviciilor prestate.

In cazul lucrarilor de constructii, recunoasterea veniturilor se face pe baza actului de receptie semnat de beneficiar, prin care se certifica faptul ca executantul si-a indeplinit obligatiile in conformitate cu prevederile contractului si ale documentatiei de executie.

Contravaloarea lucrarilor nereceptionate de beneficiar pana la sfarsitul perioadei se evidentiaza la cost, in contul 332 „Servicii în curs de executie", pe seama contului 712 „Venituri aferente costurilor serviciilor in curs de executie".

In cazul in care pretul de vanzare include o valoare distincta, specificata contractual, destinata prestarii ulterioare de servicii, acea suma este amanata (contul 472 "Venituri inregistrate in avans") si recunoscuta ca venit pe parcursul perioadei in care se presteaza serviciile, dar nu mai tarziu de incheierea perioadei pentru care a fost contractata prestarea ulterioara de servicii.

Venituri din comisioane

Atunci cand Societatea actioneaza in calitate de agent si nu de principal intr-o tranzactie, veniturile sunt recunoscute la valoarea neta a comisionului Societatii.

Venituri din redevente, chirii

Veniturile din redevente si chirii se recunosc pe baza contabilitatii de angajamente, conform contractului. Stimulentele acordate pentru încheierea unui contract de leasing operational nou sau reinnoit sunt recunoscute drept parte integranta din valoarea neta a contraprestatiei convenite pentru utilizarea activului în regim de leasing, indiferent de natura stimulentului, de forma sau de momentul în care se face plata, reducand astfel veniturile din chirii pe toata durata contractului de leasing, pe o baza liniara.

2.8.15 Cifra de afaceri

Cifra de afaceri reprezintă veniturile realizate din vânzarea mărfurilor şi serviciilor. Cifra de afaceri reprezintă sumele facturate, nete de TVA şi rabaturi comerciale, pentru bunuri livrate sau servicii prestate terţilor.

2.8.16 Cheltuielile de exploatare

Cheltuielile sunt recunoscute în contul de profit şi pierderi, în momentul angajării lor, pe baza de documente şi conform principiului conectării costurilor la venituri.

Unele cheltuieli, cum ar fi amortizarea imobilizărilor sau cheltuielile în avans, se recunosc în contul de profit şi pierderi prin alocarea sistematică. Cheltuielile de exploatare sunt recunoscute în perioada la care se referă.
În cheltuielile totale sunt incluse cheltuielile exploatării şi cheltuielile financiare.
Cheltuielile financiare sunt formate din cheltuielile cu diferențele de curs valutar nefavorabile, aferente depozitelor bancare, costul acţiunilor cedate.

2.8.17 Investitii imobiliare

Entitatea recunoste ca active imobilizate urmatoarele investiţii imobiliare:

a) terenurile deţinute în scopul creşterii valorii capitalului (termen lung);
b) terenurile deţinute pentru o utilizare viitoare încă nedeterminată. Daca nu s-a decis destinatia, atunci terenul este considerat ca fiind deţinut în scopul creşterii valorii capitalului;
c) o clădire aflată în proprietatea entităţii şi închiriată;
d) o clădire care este liberă, dar care este deţinută pentru a fi închiriată în temeiul unuia sau mai multor contracte de leasing operaţional;
e) proprietăţile imobiliare în curs de construire sau amenajare în scopul utilizării viitoare ca investiţii imobiliare.

In cazul proprietăţilor care includ o parte care este deţinută pentru a fi închiriată sau cu scopul creşterii valorii capitalului şi o altă parte care este deţinută pentru a fi utilizată la producerea sau furnizarea de bunuri ori servicii sau în scopuri administrative, sau daca aceste părţi pot fi vândute separat (sau închiriate separat în temeiul unui contract de leasing financiar), entitatea le va contabiliza separat.

Dacă părţile nu pot fi vândute separat, proprietatea imobiliară constituie o investiţie imobiliară doar în cazul în care o parte nesemnificativă este deţinută pentru a fi utilizată la producerea sau furnizarea de bunuri ori servicii sau în scopuri administrative.

Criteriul utilizat de entitate pentru incadrarea unei proprietati imobiliare ca investitie imobiliara este scopul detinerii (venituri din chirii, cresterea valorii capitalului).

Entitatea va efectua transferurile în sau din categoria investiţiilor imobiliare dacă şi numai dacă există o modificare a utilizării, evidenţiată de:

a) începerea utilizării de către posesor, pentru un transfer din categoria investiţiilor imobiliare în categoria proprietăţilor imobiliare utilizate de posesor;
b) începerea procesului de amenajare în perspectiva vânzării, pentru un transfer din categoria investiţiilor imobiliare în categoria stocurilor;
c) încheierea utilizării de către posesor, pentru un transfer din categoria proprietăţilor imobiliare utilizate de posesor în categoria investiţiilor imobiliare; sau
d) începerea unui leasing operaţional cu o altă parte, pentru un transfer din categoria stocurilor în categoria investiţiilor imobiliare.

La data bilantului investitiile imobiliare sunt evaluate la valoarea reevaluată, aceasta fiind valoarea justă la data reevaluării, mai puţin orice amortizare cumulată şi orice pierderi din depreciere cumulate.

2.8.18 Erori contabile

Erorile constatate in contabilitate se pot referi fie la exercitiul financiar curent, fie la exercitiile financiare pecedente; erorile din perioadele anterioare se refera inclusiv la prezentarea eronata a informatiilor in situatiile financiare anuale. Corectarea erorilor se efectueaza la data constatarii lor.
Corectarea erorilor aferente exercitiului financiar curent se efectueaza pe seama contului de profit si pierdere.

Corectarea erorilor semnificative aferente exercitiilor financiare precedente se efectueaza pe seama rezultatul reportat. Erorile nesemnificative aferente exercitiilor financiare precedente se corecteaza pe seama contului de profit si pierdere.

2.8.19 Partile legate

O parte legata este o persoana sau o entitate care este legata entitatii care intocmeste situatii financiare, denumita in continuare entitate raportoare.

O persoana sau un membru apropiat al familiei persoanei respective este legat(a) unei entitati raportoare daca acea persoana:

(i)detine controlul sau controlul comun asupra entitatii raportoare;

(ii)are o influenta semnificativa asupra entitatii raportoare; sau

(iii)este un membru al personalului-cheie din conducerea entitatii raportoare sau a societatii-mama a entitatii raportoare.

O entitate este legata unei entitati raportoare daca intruneste oricare dintre urmatoarele conditii:

(i)entitatea si entitatea raportoare sunt membre ale aceluiasi grup (ceea ce inseamna ca fiecare societate-mama, filiala si filiala din acelasi grup este legata de celelalte);

(ii)o entitate este entitate asociata sau entitate controlata in comun a celeilalte entitati (sau entitate asociata sau entitate controlata in comun a unui membru al grupului din care face parte cealalta entitate);

(iii)ambele entitati sunt entitati controlate in comun ale aceluiasi tert;

(iv)o entitate este entitate controlata in comun a unei terte entitati, iar cealalta este o entitate asociata a tertei entitati;

(v)entitatea este un plan de beneficii postangajare in beneficiul angajatilor entitatii raportoare sau ai unei entitati legate entitatii raportoare. In cazul in care chiar entitatea raportoare reprezinta ea insasi un astfel de plan, angajatorii sponsori sunt, de asemenea, legati entitatii raportoare;

(vi)entitatea este controlata sau controlata in comun de o persoana sau un membru apropriat al familiei persoanei respective care detine controlul sau sau controlul comun asupra entitatii raportoare, are o influenta semnificativa asupra entitatii raportoare; sau este un membru al personalului-cheie din conducerea entitatii raportoare sau a societatii-mama a entitatii raportoare.

(vii) o persoana sau un membru apropriat al familiei persoanei respective care detine controlul sau sau controlul comun asupra entitatii raportoare influenteaza semnificativ entitatea sau este un membru al personalului-cheie din conducerea entitatii (sau a societatii-mama a entitatii);

(viii)entitatea sau orice membru al unui grup din care aceasta face parte furnizeaza servicii personalului –cheie din conducerea entitatii raportoare sau societatii-mama a entitatii raportoare.

Personalul-cheie din conducere reprezinta acele persoane care au autoritatea si responsabilitatea de a planifica, conduce si controla activitatile entitatii, in mod direct sau indirect, incluzand oricare director (executiv sau altfel) al entitatii.

Membrii apropiati ai familiei unei persoane sunt acei membri ai familiei de la care se poate astepta sa influenteze sau sa fie influentati de respectiva persoana in relatia lor cu entitatea si includ:

a) copiii si sotia sau partenerul de viata al persoanei respective;
b) copiii sotiei sau ai partenerului de viata al persoanei respective; si

c) persoanele aflate in intretinerea persoanei respective sau a sotiei ori a partenerului de viata al acestei persoane.

In conformitate cu OMF 1802/2014, entitati afiliate inseamna doua sau mai multe entitati din cadrul aceluiasi grup.

NOTA 3: ACTIVE IMOBILIZATE

- RON -

Elemente de active imobilizate	**Valoarea brută**			
	Sold la 1 ianuarie 2025	**Creşteri**	**Reduceri**	**Sold la 31 decembrie 2025**
0	**1**	**2**	**3**	**4=1+2-3**
Active imobilizate -Total	128.174.075	99.730.160	89.204.483	138.699.752
Deprecieri (amortizare si provizioane)				
	Sold la 1 ianuarie 2025	**Deprecierea anuală**	**Reduceri sau reluări**	**Sold la 31 decembrie 2025**
	5	**6**	**7**	**8=5+6-7**
Active imobilizate -Total	455.255	389.140	543.341	301.054

La sfârşitul exerciţiului financiar 2025, Societatea deţine active imobilizate în valoare netă de 138.398.698 RON având următoarea structură:

-RON-

Elemente de imobilizari	**Sold la 1 ianuarie 2025**	**Sold la 31 decembrie 2025**
1.Concesiuni, brevete, licente, marci comerciale, si alte imobilizari corporale	-	-
Total imobilizari necorporale	**-**	**-**
1.Terenuri si constructii	217.105	-
2.Instalatii tehnice si masini	384.723	92.278
3.Alte instalatii, utilaje si mobilier	24.886	20.298
4. Investitii imobiliare	113.666.860	85.024.212
5.Imobilizari corporale in curs de executie	-	-
6.Investitii imobiliare in curs de executie	25.734	-
7.Avansuri	-	-
Total imobilizari corporale	**114.319.308**	**85.136.788**
1.Actiuni detinute la filiale	9.401.994	40.497.643
2.Investitii detinute ca imobilizari	-	-
3.Alte imprumuturi	3.997.518	-
4.Alte imobilizari financiare – creante pe termen lung	**-**	12.764.267
Total imobilizari financiare	**13.399.512**	**53.261.910**
Total active imobilizate	**127.718.820**	**138.398.698**

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2025

Situaţia modificărilor survenite în anul 2025, cu privire la imobilizările corporale, necorporale şi financiare, se prezintă astfel:

Date privind active imobilizate				Valori brute		
Elemente de imobilizări	Nr. rând	Sold la 1 ianuarie 2025	Creşteri	Reduceri		Sold la 31 decembrie 2025 (col. 5=1+2-3)
				total	din care: dezmembrări şi casări	
A	B	1	2	3	4	5
Imobilizări necorporale						
Cheltuieli de constituire şi de dezvoltare	01	-	-	-	-	-
Alte imobilizări	02	7.481	-	-	-	7.481
Avansuri pentru imobilizări necorporale	03	-	-	-	-	-
TOTAL (rd. 01 la 03)	**04**	**7.481**	-	**-**	**-**	**7.481**
Imobilizări corporale						
Terenuri si amenajari de terenuri	05	-	-	-	-	-
Construcţii	06	217.105	-	217.105	-	-
Instalaţii tehnice şi maşini	07	769.182	65.918	514.952	4.273	320.148
Alte instalaţii, utilaje şi mobilier	08	88.201	6.000	8.200	3.400	86.001
Imobilizări corporale în curs	09	-	-	-	-	-
Investitii imobiliare in curs de executie	10	25.734	-	25.734	25.734	-
Investitii imobiliare	11	113.666.860	24.348.507	52.991.155	-	85.024.212
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	12	-	-	-	-	-
TOTAL(rd.05 la 12)	**13**	**114.767.082**	**24.420.425**	**53.757.146**	**33.407**	**85.430.361**
Imobilizări financiare	14	13.399.512	75.309.735	35.447.337	-	53.261.910
ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL (rd. 04+13+14)	**15**	**128.174.075**	**99.730.160**	**89.204.483**	**33.407**	**138.699.752**

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2025

Elemente de imobilizări	Nr. rând	Sold la 1 ianuarie 2025	Amortizare/ ajustare pentru depreciere în cursul anului	Amortizare aferentă imobilizărilor scoase din evidență/Reluare ajustări pentru depreciere	Amortizare/Ajustare pentru depreciere la 31 decembrie 2025 (col. 9=6+7-8)
A	B	6(1)	7(2)	8(3)	9(4)
IMOBILIZĂRI NECORPORALE					
Cheltuieli de constituire şi de dezvoltare	1	-	-	-	-
Alte imobilizări	2	7.481	-	-	7.481
TOTAL (rd. 1+2)	**3**	**7.481**	**-**	**-**	**7.481**
IMOBILIZĂRI CORPORALE					
Construcţii	4	-	561	561	-
Instalaţii tehnice şi maşini	5	384.459	31.781	188.370	227.870
Alte instalaţii, utilaje şi mobilier	6	63.315	9.549	7.161	65.703
Investitii imobiliare	7	0	347.249	347.249	-
TOTAL (rd. 4 la 7)	**8**	**447.774**	**389.140**	**543.341**	**293.573**
AMORTIZĂRI - TOTAL (rd.3+8)	**9**	**455.255**	**389.140**	**543.341**	**301.054**
Constructii – ajustari pentru pierdere de valoare	10	-	-		
Instalatii tehnice si masini – ajustari pentru pierdere de valoare	11	-	-	-	-
Alte instalatii, utilaje si mobilier - ajustari pentru pierdere de valoare	12	-	-		
Investitii imobiliare – ajustari pentru pierdere de valoare	13	-	-		
Imobilizari corporale in curs-ajustari pentru pierdere de valoare	14	-	-		
Imobilizări financiare – ajustări pentru pierderea de valoare	15	-	-		
AMORTIZĂRI ŞI DEPRECIERI – TOTAL (RD. 9+10+11+12+13+14+15)	**16**	**455.255**	**389.140**	**543.341**	**301.054**

Reevaluarea terenurilor, cladirilor si a investitiilor imobiliare la 31 decembrie 2025

La data de 31 decembrie 2025, a avut loc reevaluarea terenurilor, cladirilor si a investitiilor imobiliare apartinand Societatii de catre evaluator S.C. CP Valuation S.R.L., ce opereaza sub brandul Crosspoint Valuation, in conformitate cu OMFP 1802/2014 cu modificarile si completarile ulterioare si standardele nationale de evaluare emise de ANEVAR. Reevaluarea a vizat ajustarea valorilor nete contabile ale elementelor incluse in aceste categorii la valoarea lor justa luand in considerare starea lor fizica si valoarea de piata.

Diferentele din reevaluare la 31 decembrie 2025, se prezinta dupa cum urmeaza:

Grupa active	Valoare bruta la 31 decembrie 2025 (inainte de reevaluare)	Valoare amortizata pana la 31 decembrie 2025 (inainte de reevaluare)	Valoare neta la data de 31 decembrie 2025 (inainte de reevaluare)	Valoare reevaluata la 31 decembrie 2025	Diferente din reevaluare la 31 decembrie 2025
Investitii imobiliare (terenuri, cladiri)	77.834.439	296.221	77.538.218	85.024.212	7.485.994
TOTAL	**77.834.439**	**296.221**	**77.538.218**	**85.024.212**	**7.485.994**

Rezultatul reevaluarii la data de 31 decembrie 2025, se prezinta astfel:

	Impact in rezerva din reevaluare - crestere	Impact in rezerva din reevaluare - descrestere	Impact in profit si pierdere - venit	Impact in profit si pierdere - cheltuiala	Total impact reevaluare - net
Investitii imobiliare (terenuri, cladiri)	8.543.251	1.060.000	2.743	-	**7.485.994**
Total	**8.543.251**	**1.060.000**	**2.743**	**-**	**7.485.994**

Imobilizări necorporale

Valoarea netă a imobilizărilor necorporale la data de 31 decembrie 2025, determinată prin diminuarea valorii contabile cu totalul amortizării cumulate până la 31 decembrie 2025 este de 0 RON (31 decembrie 2024: 0 RON).

Imobilizări corporale

Imobilizările corporale reprezintă bunurile materiale de folosinţă îndelungată în activitatea Societăţii.
La data de 31.12.2025 s-a efectuat reevaluarea imobilizarilor corporale de catre un evaluator autorizat.
Valoarea netă a imobilizărilor corporale la data de 31 decembrie 2025, determinată prin diminuarea valorii contabile cu totalul amortizării cumulate până la 31 decembrie 2025 este de 85.136.788 RON (31 decembrie 2024: 114.319.308 RON).

La data de 25.02.2025, a fost semnat Contractul de vânzare-cumpărare avand ca obiect transferul dreptului de proprietate asupra activului imobil (*teren și construcții*), proprietatea Bucur S.A., situat în Municipiul București, Sectorul 6, B-dul Timisoara nr. 56B, compus din teren cu nr. cadastral 247902 si construcțiile aflate pe acesta, teren cu nr. cadastral 247619 si teren cu nr. cadastral 247171.
Vanzarea a avut loc in urma procedurii *Licitatie competitiva cu strigare*, Contractul de vanzare cumparare fiind incheiat cu adjudecatarul licitatiei organizata de Bucur S.A. la data de 30.01.2025, in acord cu prevederile Hotararilor AGEA din data de 24.10.2024 si anume:

- valoarea tranzacției - 7.000.000 Euro, exclusiv TVA;
- modalitatea de plata - achitarea in rate a pretului pentru o durata de maxim 24 de luni de la semnarea Contractului de vanzare – cumparare, respectiv pana la data de 25.02.2027, cu plata de catre cumparator la data semnarii contractului de vanzare-cumparare a sumei de 1.500.000 Euro din pretul de vanzare; pentru plata in rate a Restului de pret s-a stabilit o dobândă de 8%/an;
- garantarea obligatiei de plata a restului de pret s-a realizat prin constituirea unei ipoteci imobiliare legale asupra imobilelor.

Societatea a semnat la data de 26.02.2025 Contractul de vanzare-cumparare avand ca obiect transferul dreptului de proprietate asupra activului imobil situat în Municipiul Bucuresti, Sectorul 3, Str. Liviu Rebreanu nr. 14, bl. K, compus din spatiu comercial in suprafata utila de 105,53 mp, identificat cu numarul cadastral 218543-C1-U22 si drept de folosinta asupra cotei indivize de 24,32 mp aferenta imobilului identificat cu IE 218543-C1-U22.
Vanzarea a avut loc in urma procedurii *Licitatie competitiva cu strigare*, Contractul de vanzare cumparare fiind incheiat cu adjudecatarul licitatiei organizata de Bucur S.A. la data de 06.02.2025, in

acord cu prevederile Deciziei Consiliului de Administratie nr. 01 din 15.01.2025.
Pretul de vanzare a fost reprezentat de suma de 420.000 EURO, fara TVA, fiind achitat integral de cumparator la data semnarii contractului de vanzare - cumparare.

La data de 16.06.2025, s-a semnat Contractul de vânzare -cumpărare având ca obiect vânzarea de către Bucur S.A. a dreptului de proprietate asupra activului imobil - teren intravilan situat in municipiul Bucuresti Sectorul 1, Strada Siriului nr. 6-8 (fosta Valea Morii nr. 7-15), in suprafață măsurată de 1.050 mp, având număr cadastral 202543, înscris in Cartea Funciara a municipiului Bucuresti sub nr. 202543 pentru prețul de 1.167.400 euro.

In conformitate cu Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 28.04.2020 si coroborat cu informatiile din Comunicatul Societatii din data de 17.02.2020 , a fost incheiat in data de 17.07.2025, intre Bucur S.A. si Novum Business Invest S.R.L., Contractul de schimb autentificat sub nr. 678/17.07.2025 de BIN ACCEPTER - Notar Public Mitrea Dorina, prin care:

i. Bucur S.A. transmite Societatii Novum Business Invest S.R.L. dreptul de proprietate si linistita posesie asupra terenului in suprafata totala de 5.480,28 mp situate în Mun. Bucuresti, sector 6, B-dul Timisoara nr. 56 B, iar
ii. Societatea Novum Business Invest S.R.L. transmite catre Bucur S.A., in schimbul terenului in suprafata totala de 5.480,28 mp mentionat la punctul i) de mai sus, dreptul de proprietate si linistita posesie asupra unei suprafete construite desfasurate de 5.650,85 metri patrati reprezentand 72 (saptezecisidoua) apartamente in incinta Constructiei Corp U, scara U3, situata in Bucuresti, Sector 6, B-dul Timisoara 56B, precum si asupra a 40 (patruzeci) locuri de parcare, aflate la aceeasi adresa.

La data de 01.10.2025, în conformitate cu Hotărârile Adunării Generele Extraordinare a Acționarilor din data de 10.09.2025, s-a semnat Contractul de vânzare - cumpărare, prin care societatea **Bucur S.A.** a dobândit dreptul de proprietate asupra bunului imobil situat în București, Sectorul 1, Strada Dr. Iacob Felix nr. 87, compus din:

- clădire de birouri cu suprafața construită desfasurata de 3.581 mp si regim de inaltime S+P+5+6R identificată cu nr. cadastral 200085-C1, înscrisă în Cartea Funciară nr. 200085 București – Sector 1, și
- teren aferent în suprafață de 565 mp (*din acte*) și 566 mp (*din măsurători*), , identificat cu nr. cadastral 200085, înscris în Cartea Funciară nr. 200085 București – Sector 1.

Prețul de achiziție a fost de 3.050.000 EURO, fără TVA, sumă care s-a achitat integral la data semnării contractului de vânzare – cumpărare.

Avansuri, imobilizări corporale in curs si investitii imobiliare in curs de executie

Investitiile imobiliare in curs de executie în valoare de 0 RON (31 decembrie 2024: 25.734 RON) reprezentand Proiect amenajare si modernizare birouri Cladire Beton Armat Subsol+Parter+Etaj – Depozit Militari, Bdul Timisoara nr. 56, proiect suspendat, ca urmare a vanzarii Cladirii in data de 25.02.2025.

Avansurile pentru achizitionarea de mijloace fixe sunt la 31 decembrie 2025 in suma de 0 RON (31 decembrie 2024: 0 RON).

Active detinute in leasing financiar

La 31 decembrie 2025 Societatea nu detine active in leasing financiar.

Societatea nu deţine mijloace fixe aflate temporar în conservare.

Imobilizări financiare

Imobilizările financiare se compun din:

- interese de participare detinute in compania Centrul de Afaceri Nord S.R.L., în valoare de 9.401.994 RON (31 decembrie 2024: 9.401.994 RON);
- imprumut acordat, in valoare de 0 RON, (31 decembrie 2024: 3.979.280 RON);
- dobanda de incasat, aferenta iprumutului acordat in valoare de 0 RON (31 decembrie 2024: 18.238 RON);
- actiuni detinute in compania Siriului Residence S.A., in valoare de 31.095.649 RON (31 decembrie 2024: 0 RON)
- alte imobilizari financiare – creante pe termen lung in valoare de 12.764.267 RON (31 decembrie 2024: 0 RON)

La data de 31.07.2025, în conformitate cu Hotărârile Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Bucur S.A. din data de 07.07.2025, s-a încheiat Contractul de vânzare cumpărare având ca obiect achiziționarea de către Bucur S.A. a unui pachet de 18.026 de acțiuni, reprezentând 99,9945 % din capitalul social al societății Siriului Residence S.A. cu sediul în Bucuresti, Sector 1, str. Siriului, nr. 22-26, Parter, înregistrată la ONRC sub nr. J2008014496402, CUI 24386562, în calitate de proprietară a imobilului situat în București, sectorul 1, str. Siriului nr. 22-26, compus din teren cu suprafața de 1.428 m.p. din acte (sp. măsurată 1.307 m.p.) având nr. cadastral 222230 și construcție cu destinația birouri S+P+5E+et.6, cu suprafața construită la sol de 708 m.p. având nr. cadastral 222230-C1.

Pretul final al tranzactiei a fost de 6.124.807,83 EUR.

Alte imobilizari financiare – creante pe termen lung, reprezinta sumele de incasat din vanzari de active cu plata in rate, conform contractelor incheiate cu Centrul de Afaceri Nord S.R.L. si Siriului Residence S.A., scadente incepand cu ianuarie 2027.

NOTA 4: STOCURI

Stocuri	**2024**	**2025**
Materii prime si materiale consumabile	-	-
Marfuri	2.760.871	9.365.530
Avansuri	-	-
Total	**2.760.871**	**9.365.530**

Inventariere

În anul 2025, Societatea a efectuat inventarierea patrimoniului, conform Ordinului 2861/2009, OMFP 1802/2014 şi Legii nr.82/1991, republicată cu modificările şi completările ulterioare. Menţionăm că Societatea dispune de un control financiar de gestiuni care efectuează inventarierea gestiunilor, precum şi diverse controale tematice.

NOTA 5: SITUATIA CREANTELOR

Creanţe	**Sold la 31 decembrie 2024**	**Sold la 31 decembrie 2025 (col. 2+3)**	**Termen de lichiditate**	
			sub 1 an	**peste 1 an**
0	**1**	**1**	**2**	**3**
TOTAL, din care:	**1.575.951**	**15.523.210**	**15.523.210**	**-**
Creanţe comerciale (i), din care	589.046	14.896.825	14.896.825	-
Creanţe comerciale – valoare brută	900.921	15.134.959	15.134.959	-
Minus, ajustare pentru deprecierea creanţelor clienţi	(311.875)	(238.134)	(238.134)	-
Alte creanţe (ii), din care	986.905	626.385	626.385	-
Alte creanţe – valoare brută	988.684	626.385	626.385	-
Minus, ajustare pentru deprecierea altor creanţe	(1.779)	-	-	-

Creanţele au ajuns la valoarea de 15.523.210 RON în 2025, faţă de 1.575.951 RON in 2024.

(i) Clienţii Societăţii sunt reprezentaţi de clienţi din vânzarea de mărfuri şi de clienţi din prestări servicii. Pentru creanţele incerte, Societatea a constituit ajustări pentru deprecierea creanţelor clienţi, în sumă de 238.134 RON pana la 31 decembrie 2025 (311.875 RON pana la 31 decembrie 2024). In anul 2025 s-au constituit ajustari in suma de 10.759 RON si au fost reluate la venituri, ajustari in suma de 84.500 RON.

(ii) Alte creanțe includ următoarele elemente:

- Creanţe faţă de bugetul statului, în valoare de 443.301 RON (31 decembrie 2024: 986.294 RON) ce reprezintă concedii medicale suportate din F.N.U.A.S.S., impozit pe profit achitat in plus si TVA neexigibil.

- Debitori diversi includ: dobanda de incasat conform contract de vanzare-cumparare incheiat cu Novum in valoare de 182.484 RON (31 decembrie 2024: 0 RON), alti debitori in valoare de 0 RON (31 decembrie 2024: 1.779 RON), fond de rulment constituit pentru imobilul din Bucuresti, strada Romancierilor, numarul 5, bloc C14, sector 6, in suma de 600 RON la 31 decembrie 2025 (31 decembrie 2024: 600 RON) si dobanda de incasat in valoare de 0 RON (31 decembrie 2024: 11 RON)

NOTA 6: INVESTITII PE TERMEN SCURT

Societatea nu detine investitii pe termen scurt (31 decembrie 2024:0 RON)

NOTA 7: CASA SI CONTURI LA BANCI

Denumire	Sold la 31 Decembrie 2025	Sold la 31 Decembrie 2024
1. Conturi in RON	309.518	20.308.452
2. Conturi in devize	4.640	4.955
3. Casa in RON	6.583	2.148
4.Depozite bancare pe termen scurt	22.048.182	10.050.311
5. Alte valori	-	-
TOTAL	**22.368.923**	**30.365.866**

Depozitele bancare cu termen mai mare de un an sunt clasificate ca imobilizari financiare iar depozitele cu scadenta mai mare de trei luni clasificate ca investitii financiare pe termen scurt.

NOTA 8: CHELTUIELI IN AVANS

Cheltuieli înregistrate în avans care se refera la abonamentele la publicaţii mass-media, legislaţie, asigurări, în valoare de 24.889 RON (31 decembrie 2024: 18.720 RON), servicii de comision intermediere imobiliara, conform contract, in valoare de 0 RON (31 decembrie 2024: 100.307 RON) si servicii monitorizare video-efractie si interventie in valoare de 86.412 RON (31 decembrie 2024 0 RON)

NOTA 9: DATORII

Datoriile sunt cuantificate la valoarea istorică (valoarea echivalentelor obţinute în schimbul obligaţiei sau valoarea care se aşteaptă a fi plătită în numerar sau echivalente de numerar la decontarea datoriei) şi situaţia acestora se prezintă după cum urmează:

-RON-

Datorii	Sold la 31 decembrie 2024	Sold la 31 decembrie 2025 (col. 2+3+4)	Termen de exigibilitate		
			sub 1 an	1-5 ani	peste 5 ani
0	1	1	2	3	4
TOTAL, din care:	**10.017.471**	**7.499.093**	**7.382.732**	**116.361**	**-**
Avansuri incasate pentru vanzare apartamente	8.462.440	5.456.332	5.456.332	-	-
Datorii comerciale	201.432	130.146	130.146	-	-
Alte datorii	1.353.599	1.912.615	1.796.254	116.361	-

Avansuri incasate in contul comenzilor

Bucur S.A. in baza Contractului de constituire a unui drept de superficie în vederea edificării unui ansamblu imobiliar şi Promisiune bilaterală de schimb autentificat sub nr. 127/14.02.2020 de BIN ACCEPTER – Notar Public Mitrea Dorina si a Actului adiţional autentificat sub nr. 128/14.02.2020 de BIN ACCEPTER – Notar Public Mitrea Dorina, la Contractul de constituire a unui drept de superficie în vederea edificării unui ansamblu imobiliar şi promisiune bilaterală de schimb autentificat sub nr. 127/14.02.2020 de BIN ACCEPTER – Notar Public Mitrea Dorina, incheiat cu societatea Novum Business Invest S.R.L., a incasat in anul 2025 avansuri, pentru vanzarea de unitati locative din Corp **I** si Corp **U2**. Sold avansuri incasate la 31.12.2025 in suma de 5.456.332 RON (31 decermbrie 2024: 8.462.440 RON).

Incheierea Contractelor de vanzare-cumparare in forma autentica pentru apartamentele din Corp **I** se va face cel tarziu la data de 15.12.2026.

Alte datorii includ: datorii privind personalul şi asigurările aferente, în valoare de 212.823 RON (31 decembrie 2024: 210.618 RON), datorii fata de bugetul statului in valoare de 674.172 RON (31 decembrie 2024: 128.207 RON) ce au scadenţă în luna ianuarie 2026, Societatea având viramentele efectuate integral şi în termen, alte imprumuturi si datorii asimilate – garantii retinute de la chiriasi si garantii de buna executie pentru investitii, in valoare de 394.365 RON (31 decembrie 2024: 373.133 RON), dividende de plata din profit an 2021 neridicate, in valoare de 245.083 RON (31 decembrie 2024: 248.043 RON), dividende de plata din profit an 2022 neridicate, in valoare de 386.162 RON (31 decembrie 2024: 393.587 RON) si alti creditori in valoare de 10 RON (31 decembrie 2024: 11 RON).

Datoriile comerciale faţă de furnizori se vor stinge integral în cursul lunilor ianuarie si februarie 2026.

Situatia dividendelor in sold la 31.12.2025:

Detalii privind distribuirea dividendelor	**Data invalidare**	**Valoare**
Dividende de plata din profitul anului 2021	**31.08.2025**	**1.830.124**
Dividende platite 2022		-1.570.939
Dividende platite an 2023		-5.201
Dividende platite an 2024		-5.941
Dividende platite an 2025		-2.960
Dividende neridicate		**245.083**

Detalii privind distribuirea dividendelor	**Data invalidare**	**Valoare**
Dividende de plata din profitul anului 2022	**15.10.2026**	**2.918.625**
Dividende platite 2023		- 2.511.982
Dividende platite 2024		-13.056
Dividende platite 2025		**-7.426**
Dividende neridicate		**386.161**

La 31 decembrie 2025, Societatea nu are angajate scrisori de garanţie, şi de asemenea, nu are împrumuturi acordate de către alte instituţii nebancare. Societatea nu are garanţii imobiliare sau mobiliare, în favoarea altor societăţi.

NOTA 10: VENITURI IN AVANS

Veniturile în avans în sumă totala de 527.006 RON (31 decembrie 2024: 379.070 RON), reprezintă chirii în avans.

NOTA 11: CAPITAL SI REZERVE

Capitalul propriu al Societatii a înregistrat crestere comparativ cu sfârşitul anului precedent, înregistrând la finele anului 2025 o valoare de 177.741.563 RON.

Soldul de început de an a fost în valoare de 152.143.994 RON iar în cursul exerciţiului financiar au fost înregistrate creşteri în valoare de 78.326.411 RON şi descreşteri în valoare de 52.728.842 RON, aşa cum sunt prezentate în tabelul anexat la bilanţ intitulat „Situaţia modificărilor capitalului propriu la 31.12.2025".

Bucur S.A funcţionează ca o Societate pe acţiuni, conform Legii 31/1990, republicată cu modificările şi completările ulterioare.

Certificate de participare, valori mobiliare, obligaţiuni convertibile

Societatea nu are emise certificate de participare, obligaţiuni sau alte valori mobiliare, în afară de acţiunile comune proprii.

Capitalul social

Capitalul social al Bucur S.A. subscris şi vărsat la 31 decembrie 2025, este în valoare de 8.327.559,40 RON (31 decembrie 2024: 8.327.559,40 RON) echivalentul a 83.275.594 acţiuni (31 decembrie 2024: 83.275.594 actiuni) cu o valoare nominală de 0,1 RON/acţiune (31 decembrie 2024: 0,1 RON/acţiune). Toate acţiunile sunt comune, au fost subscrise şi sunt plătite integral la data de 31 decembrie 2025. Acţiunile dau acelaşi drept de vot si sunt tranzacţionate pe piaţa de valori mobiliare BVB – ATS (AeRO).

Structura acţionariatului la 31 decembrie 2024 şi 31 decembrie 2025 este prezentată astfel:

	31 decembrie 2024			**31 decembrie 2025**		
	Număr acțiuni	**Valoare**	**%**	**Număr acțiuni**	**Valoare**	**%**
LONGSHIELD INVESTMENT GROUP S.A.	56.608.888,00	5.660.888,80	67,9778	56.608.888,00	5.660.888,80	67,9778
ALȚI ACȚIONARI (persoane fizice și juridice)	26.666.706,00	2.666.670,60	32,0222	26.666.706,00	2.666.670,60	32,0222
TOTAL	**83.275.594,00**	**8.327.559,40**	**100**	**83.275.594,00**	**8.327.559,40**	**100**

Evidenţa acţiunilor este ţinută de către Depozitarul Central S.A.

Capitalul social, in valoare de 8.327.559 RON, nu a inregistrat in cursul anului 2025 nici o modificare (majorare sau reducere), mentinandu-se la acelasi nivel si corespunde numarului de 83.275.594 actiuni, la o valoare nominala de 0,1 RON/ actiune.

Rezervele din reevaluare in suma de 65.910.241 RON, au inregistrat in cursul anului 2025 cresteri in valoare de 8.543.251 RON ca urmare a reevaluarii activelor si descresteri in suma de 38.510.964 RON,

ca urmare a capitalizării, prin transferul direct în rezultatul reportat cont 1175, pe măsura amortizării, casarii sau vanzarii activelor.

Valoarea rezervei transferate este diferenţa dintre amortizarea calculată pe baza valorii contabile reevaluate şi valoarea amortizării calculate pe baza costului iniţial al activului.

Rezervele legale in valoare de 1.665.512 RON, nu au inregistrat in cursul anului 2025 modificari.

Conform cerintelor legale, Societatea constituie rezerve legale in cuantum de 5% din profitul inregistrat pana la nivelul de 20% din capitalul social. Rezervele legale nu pot fi distribuite catre actionari.

Rezultatul reportat al Societăţii, sold creditor a înregistrat crestere cu valoarea de 14.217.878 RON, reprezentand profitul nerepartizat aferent exercitiului 2024, soldul la sfarsitul anului fiind de 14.339.630 RON reprezentand profit nerepartizat.

Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare a crescut in 2025 cu suma de 37.450.964 RON avand soldul de 69.369.550 RON la 31 decembrie 2025.

Rezultatul reportat provenit din corectarea erorilor contabile nu a inregistrat modificari, mentinandu-se la suma de 14.753 RON.

Repartizarea profitului

In cadrul AGOA din 24.04.2025 s-a aprobat repartizaria profitului net aferent anului 2024, in suma 14.638.225 RON pe urmatoarele destinatii:

- completarea rezervei legale - 420.347 RON;
- acoperirea pierderii contabile inregistrata in anul 2023 in suma de 54.809 RON;
- profit nerepartizat - 14.163.069 RON.

La 31 decembrie 2025, Societatea înregistrează profit net în suma de 18.114.318 RON (31 decembrie 2024: 14.638.225 RON).

Consiliul de Administraţie propune:

Aprobarea repartizarii profitului net aferent anului 2025, in suma 18.114.318 RON pe urmatoarele destinatii:

- profit nerepartizat - 18.114.318 RON.

NOTA 12: CIFRA DE AFACERI NETA

Rezultatul din exploatare al exerciţiului este concretizat în anul curent, în profit contabil, în valoare de 22.918.819 RON (2024: 19.837.359 RON).

- RON -

Indicatorul	**2024**	**2025**
1. Cifra de afaceri neta *(i)*	30.366.257	32.686.077
2. Costul bunurilor vândute si al serviciilor prestate (3+4+5)	21.543.266	28.684.097
3. Cheltuielile activitatii de baza	18.807.932	23.953.821
4. Cheltuielile activitatilor auxiliare	1.444.299	3.836.300
5. Cheltuielile indirecte de productie	1.291.035	893.976
6. Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete (1-2)	**8.822.991**	**4.001.980**
7. Cheltuielile de desfacere	-	-
8. Cheltuieli generale de administratie *(ii)*	451.402	704.614
9. Alte venituri din exploatare,venituri din subventii de exploatare si venituri din reevaluarea imobilizarilor corporale	11.465.770	19.621.453
10. Rezultatul din exploatare (6-7-8+9)	**19.837.359**	**22.918.819**

(i) Cifra de afaceri neta a crescut de la 30.366.257 RON, în anul 2024 la 32.686.077 RON, la sfârşitul anului 2025.

*(ii)*Cheltuielile generale de administraţie in suma de 704.614 RON (31 decembrie 2024: 451.402 RON) includ indemnizaţiile acordate în cursul anului 2025, Consiliului de Administraţie şi cheltuielile salariale ale Directorului General al Societăţii.

NOTA 13: ALTE VENITURI DIN EXPLOATARE

Alte venituri din exploatare cuprind: venituri din despagubiri in suma de 21.167 RON (2024: 58.031 RON), venituri din refacturare utilitati chiriasi in suma de 979.880 RON (2024: 1.449.916 RON), venituri din subventii pentru investitii in suma de 0 RON (2024: 8.873 RON) si venituri din vanzare active in suma de 18.617.663 RON (2024: 9.782.284 RON).

La 31 decembrie 2025 Societatea a inregistrat venituri din reevaluarea imobilizarilor corporale in suma de 2.743 RON (2024: 166.666 RON).

NOTA 14: CHELTUIELI CU PERSONALUL SI INFORMATII PRIVIND SALARIATII, MEMBRII ORGANELOR DE ADMINISTRATIE, CONDUCERE SI SUPRAVEGHERE

14.1 Administratorii, directorii si comisia de supraveghere

BUCUR S.A. are un sistem unitar de conducere, organele de conducere statutare fiind:

- Adunarea Generală a Acţionarilor;
- Consiliul de Administraţie;
- Director General - Manager.

Adunarea Generală a Acţionarilor reprezintă totalitatea acţionarilor societăţii, competenţele acesteia fiind cele prevăzute de lege şi de actul constitutiv.
Potrivit actului constitutiv, Societatea este administrată de către Consiliul de Administraţie, care este format din 5 membri, persoane fizice, alese de către Adunarea Generală a Acţionarilor, pentru un mandat de 4 ani, fiind reeligibili. În acest sens, s-a încheiat cu aceştia contract de mandat.
Consiliul de Administraţie alege din rândul membrilor săi, un preşedinte, stabilindu-i totodată competenţele.

Consiliul de Administraţie al Societăţii este format din următorii membrii:

- Hrisca Bogdan - Iustin - Preşedinte CA
- Blindu Emilia – Iulia – Administrator
- Stefan Andrei - Gabriel – Administrator
- Galani Andreea – Ioana – Administrator
- Bobocel Adrian – Catalin - Administrator

Salarizarea administratorilor şi a directorilor, s-a făcut conform contractelor, fiind la 31 decembrie 2025 in suma de 704.614 RON (31 decembrie 2024: 451.402 RON).
Nu au fost acordate credite şi alte forme de împrumuturi directorilor sau administratorilor. Avansurile de trezorerie acordate către Directorul Societăţii sunt plafonate prin decizie internă şi reprezintă credit deschis pentru cheltuielile de deplasare şi protocol, efectuate în interesul Societăţii.
Decontarea avansurilor primite se face lunar, în termen, pe baza documentelor justificative prezentate de aceştia şi sunt înregistrate pe cheltuieli, cu viza conducerii Societăţii.
Societatea nu are obligaţii de genul garanţiilor asumate în numele directorilor, administratorilor, sau altor categorii de personal.

14.2 Salariati

În cursul anului 2025, Societatea a înregistrat un număr mediu de 16 salariaţi, în următoarea structură:

	2024	**2025**
-tehnic, econonic, de specialitate si administrativ	16	10
-operativi	1	1
-meseriasi	3	3
-muncitori	6	2
Total	26	16

Valorile totale a salariilor şi obligaţiilor asociate acestora in anul 2024, respectiv 2025, au fost următoarele:

Descriere	**2024**	**2025**
Salarii brute	2.538.290	2.701.522
Contributia unitatii la alte fonduri	23.719	16.048
Cheltuiala privind tichetele de masa	177.560	117.480
Cheltuieli privind contributia asiguratorie pentru munca	57.158	60.798
TOTAL	**2.796.727**	**2.895.848**

NOTA 15: CHELTUIELI DE EXPLOATARE

In tabelul de mai jos sunt detaliate cheltuielile de exploatare dupa natura acestora:

Cheltuieli	**2024**	**Pondere in total cheltuieli %**	**2025**	**Pondere in total cheltuieli %**
Cheltuieli din exploatare din care:	**21.994.668**	**99,99**	**29.388.711**	**99,92**
- cheltuieli cu mărfuri	15.737.661	71,54	21.328.915	72,52
- cheltuieli cu personalul	2.796.727	12,71	2.895.848	9,85
- cheltuieli cu lucrari şi servicii	3.129.356	14,23	3.100.394	10,54
- cheltuieli cu materialele	63.042	0,29	44.522	0,15
-cheltuieli cu amortizarea si ajustare depreciere	(1.909.416)	(8,68)	389.140	1,32
- cheltuieli cu impozite şi taxe	682.084	3,10	499.360	1,70
- cheltuieli cu energia, gaze si apa	1.291.035	5,87	893.976	3,04
- cheltuieli diverse	204.179	0,93	236.556	0,80

Cheltuieli cu chiriile

Societatea a inregistrat in cursul anului 2025 cheltuieli cu chiriile in suma de 0 RON (31 decembrie 2024: 0 RON).

Cheltuieli de consultanta

Societatea a inregistrat in cursul anului 2025 cheltuieli de consultanta in suma de 67.379 RON (31 decembrie 2025: 71.274 RON).

Onorariile

Societatea are încheiate contracte pentru efectuarea auditului statutar cu PKF FINCONTA SRL, pentru auditul intern cu PF Nicolae Viorica, contracte de asistenta juridica pentru litigii cu B.E.J. Popescu Claudiu si contracte de asistenta juridica cu S.C.A Stanescu, Milos, Dumitru & Asociatii. Plata onorariilor se face în baza contractelor de prestări servicii încheiate, intre parţi, in baza facturilor emise.

NOTA 16: VENITURI SI CHELTUIELI FINANCIARE

Venituri financiare	**2024**	**2025**
- venituri din dobanzi	1.273.843	3.471.520
- alte venituri financiare	99	82.498
Venituri financiare – total	**1.273.942**	**3.554.018**

Cheltuieli financiare	**2024**	**2025**
- cheltuieli privind dobanzile-credit	-	-
- alte cheltuieli financiare	692	22.079
-venituri din ajustari pentru depreciere imobilizari financiare	-	-
Cheltuieli financiare – total	**692**	**22.079**

NOTA 17: INFORMATII PRIVIND RELATIILE CU PARTILE LEGATE

Bucur S.A. nu a derulat tranzactii cu societatea – mama, Longshield Investment Group S.A.

Tranzactii comerciale cu urmatoarele parti legate:

- Unisem S.A. – servicii prestate in valoare de 9.042 RON cu TVA;
- CI-CO S.A. – servicii prestate in valoare de 6.049 RON cu TVA.

Bucur S.A. a derulat cu S.C. Centrul de Afaceri Nord S.R.L., cu sediul in Bucuresti, strada Siriului nr.6-8, sector 1 urmatoarele tranzactii:

- Servicii prestate in suma de 53.297 RON cu TVA;
- Vanzare de bunuri in suma de 5.874.357 RON cu TVA.

Societatea nu a derulat tranzactii cu S.C. Siriului Residence S.A.

La data de 31 decembrie 2025 Societatea inregistreaza in relatia cu S.C. Centrul de Afaceri Nord S.R.L. un sold in suma de 4.664.752 RON.

NOTA 19: EVENIMENTE ULTERIOARE

Nu au apărut evenimente ulterioare datei bilanţului care pot influenţa capacitatea utilizatorilor situaţiilor financiare de a face evaluări şi de a lua decizii corecte sau care ar ajusta cifrele prezentate pentru anul 2025.

In data de 12 februarie 2026, prin Decizia nr. 162/12.02.2026, Autoritatea de Supraveghere Financiară a aprobat prospectul întocmit în vederea admiterii la tranzacționare pe piața principală administrată de Bursa de Valori Bucuresti a acțiunilor emise de Societatea Bucur S.A.

NOTA 20: LITIGII

Litigii in care este implicata societatea:

Dosare de recuperare a creantelor

Bucur S.A. a deschis mai multe proceduri de recuperare a creantelor comerciale. Acestea se afla in diverse stadii de judecare.

Societatea a constituit ajustari de valoare pentru toate creantele aflate in litigiu.

NOTA 21: CONTINGENTE

21.1 Active/datorii contingente

Societatea nu a inregistrat active/datorii contingente.

21.2 Mediul înconjurător

La 31.12.2025, Societatea nu consideră costurile asociate cu problemele mediului înconjurător ca fiind semnificative şi ca urmare, nu a înregistrat nici un provizion referitor la costuri anticipate, inclusiv taxe legale şi de consultanţă, studii, proiectare şi implementare a planurilor de remediere a problemelor de mediu. În toate activităţile întreprinse, Societatea a acordat o atenţie sporită problemelor de protecţie a mediului înconjurător.

21.3 Riscul fiscal

Legislatia fiscala romaneasca prevede norme detaliate si complexe si a suferit diverse modificari in ultimii ani. Interpretarea textului de lege si implementarea practica a procedurilor fiscale poate varia si exista un risc ca anumite transactii sa fie diferit interpretate de autoritatile fiscale si de catre Societate.

Guvernul roman are un numar de agentii care sunt autorizate sa efectueze controale fiscale ale companiilor care opereaza in Romania. Aceste verificari sunt similare ca natura cu verificarile efectuate de autoritatile fiscale din numeroase tari dar se pot extinde si asupra anumitor aspecte legale aplicabile. Este posibil ca Societatea sa fie supusa anumitor controale fiscale urmare a modificarilor legislative periodice. Legislatia fiscala din Romania include "valoarea de piata ", in conformitate cu care tranzactiile

cu partile afiliate ar trebui sa fie efectuate la valoarea de piata. Contribuabilii locali care efectueaza tranzactii cu partile afiliate trebuie sa pregateasca si sa puna la dispozitia autoritatilor fiscale romane , la cererea acestora , dosarul de documentare a preturilor de transfer in termenul acordat de catre autoritatile. Netransmiterea fisierelor cu documentatia preturilor de transfer, de stabilire a preturilor sau prezentarea unui dosar incomplet poate duce la aplicarea unor sanctiuni pentru nerespectare.

Cu toate acestea, indiferent de continutul dosarului preturilor de transfer, autoritatile fiscale pot avea interpretari diferite asupra tranzactiilor si circumstante decat conducerea firmei si, prin urmare, pot impune obligatii fiscale suplimentare rezultate in urma ajustarilor preturilor de transfer (materializate in cresterea veniturilor, reducerea cheltuielilor deductibile ceea ce duce la o crestere in baza de calcul a impozitului pe profit).

Director General,	**Intocmit,**
	Contabil Sef
Stefan Andrei Gabriel	**Preda Nicoleta**

DECLARATIE

in conformitate cu prevederile art. 30 din Legea contabilitatii nr. 82/1991

S-au intocmit situatiile financiare anuale la 31.12.2025 pentru :

Entitatea: BUCUR S.A.
Judetul: 40 – Municipiul Bucuresti
Adresa: localitatea Bucuresti, str. Visinilor, nr. 25, sector 2
Numar din registrul comertului: J1991000392402
Forma de proprietate: 34-Societati comerciale pe actiuni
Activitatea principala (cod si denumire clasa CAEN): 6820 – Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate
Cod de identificare fiscala: RO 1584234

Administratorul societatii, Hrisca Bogdan Iustin, isi asuma raspunderea pentru intocmirea situatiilor financiare anuale la 31.12.2025 si confirma ca:

a) Politicile contabile utilizate la intocmirea situatiilor financiare anuale sunt in conformitate cu reglementarile contabile aplicabile;

b) Situatiile financiare anuale ofera o imagine fidela a pozitiei financiare, performantei financiare si a celorlalte informatii referitoare la activitatea desfasurata;

c) Persoana juridica isi desfasoara activitatea in conditii de continuitate.

Raportul consiliului de administratie cuprinde o analiza corecta a dezvoltarii si performantelor societatii, precum si o descriere a principalelor riscuri si incertitudini specifice activitatii desfasurate.

Administrator

Hrisca Bogdan Iustin

Blindu Emilia Iulia

Stefan Andrei Gabriel

Galani Ioana Andreea

Bobocel Adrian Catalin

RAPORTUL ADMINISTRATORILOR

SITUATII INDIVIDUALE

conform prevederilor Legii nr. 24/2017 si Regulamentului ASF nr. 5/2018

pentru exerciţiul financiar 2025

Data raportului: 17 Martie 2026

Denumirea societăţii comerciale: **BUCUR S.A.**
Sediul social: **Bucureşti, str. Vişinilor, nr.25, sector 2**
Număr de telefon/fax: **021. 323.67.30**
Codul unic de înregistrare: **RO 1584234**
Număr de ordine la Oficiul Registrului Comerţului: **J1991000392402**
Piaţa reglementată pe care se tranzacţionează valorile mobiliare emise:
BVB – ATS (AeRO - Premium)
Capital social subscris şi vărsat: **8.327.559,40 lei**

COD LEI: 254900XVWDSWNPO6FB56

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de BUCUR S.A.: **societate pe acţiuni, persoană juridică de drept privat cu un capital social în sumă de 8.327.559,40 lei, corespunzător unui număr de 83.275.594 acţiuni nominative cu o valoare nominală de 0,10 lei fiecare.**

1. Analiza activitatii societatii

1.1. a) Descrierea activitatii de baza a societatii:

Activitatea principala a societatii este „Inchirierea si subanchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate, si obiect secundar de activitate „Cumpararea si vanzarea de bunuri imobiliare proprii", Dezvoltare (promovare) imobiliara"si „Servicii de intermediere a tranzactiilor imobiliare".

Bucur S.A. se pozitioneaza ca dezvoltator si administrator imobiliar local (Bucuresti si Oltenita), cu strategie activa de optimizare a portofoliului, orientat atat catre generarea de venituri recurente, cat si catre valorificarea oportunitatilor de piata, pentru cresterea valorii activelor.

b) Precizarea datei de infiintare a societatii:

I.C.R.A. Bucureşti (Întreprinderea de Comerţ cu Ridicata pentru Produse Alimentare), transformată în anul 1956 din fosta „Bază de aprovizionare" care se afla în subordinea Ministerului Industriei Alimentare, era o întreprindere comercială de interes republican şi avea ca obiect de activitate aprovizionarea întregii reţele comerciale cu amănuntul, atât din capitală cât şi din întreaga ţară şi formarea de stocuri strategice pentru alte obiective.
Până în anul 1981, I.C.R.A. Bucureşti şi-a desfăşurat activitatea atât în spaţiile de depozitare din municipiul Bucureşti, cât şi în cele deţinute în Olteniţa şi Giurgiu, unde funcţionau filiale teritoriale. În anul 1981, urmare a dispoziţiilor Decretului 70, aceste filiale s-au desprins de I.C.R.A. Bucureşti, devenind independente.

În anul 1990, I.C.R.A. Bucureşti s-a transformat (în temeiul dispoziţiilor H.G. nr.1040/1990), în BUCUR S.A., persoană juridică română, de drept privat, înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului sub nr.J40/392/1991, având CUI 1584234.
Sediul social al societăţii se află în **Bucureşti, str. Vişinilor, nr.25, sector 2**, centru de coordonare a activităţii întregii societăţi, activitatea acesteia desfăşurându-se in următoarele locatii:

- Ansamblu rezidential – Bucureşti, Bd. Timişoara, nr.56B, sector 6
- Complexul Industriilor – Bucureşti, Şos. Industriilor, nr.53, sector 3
- Cladire de birouri – Bucureşti, Str. Dr. Icob Felix, nr.87, sector 1;

Spatii comerciale:

- Bucureşti, Bd. Ion Mihalache, nr.121, sector 1
- Bucureşti, Şos. Pantelimon, nr.350, sector 2
- Bucureşti, Str. Romancierilor, nr.5, bl.C14, sector 6
- Oltenita, Str. Argesului nr. 39-43/45-47, bloc 105/106, parter.

Toate spatiile comerciale ale societatii sunt in deplina proprietate, au destinatia de depozite, spatii comerciale, birouri si sunt inchiriate la diverse grade de ocupare.

c) Descrierea oricarei fuziuni sau reorganizari semnificative a societatii, ale filialelor sale sau ale societatilor controlate, in timpul exercitiului financiar.

La data de 31.07.2025, în conformitate cu Hotărârile Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Bucur S.A. din data de 07.07.2025, s-a încheiat Contractul de vânzare cumpărare având ca obiect achiziționarea de către Bucur S.A. a unui pachet de 18.026 de acțiuni, reprezentând 99,9945 % din capitalul social al societății Siriului Residence S.A. cu sediul în Bucuresti, Sector 1, str. Siriului, nr. 22-26, Parter, înregistrată la ONRC sub nr. J2008014496402, CUI 24386562, în calitate de proprietară a imobilului situat în București, sectorul 1, str. Siriului nr. 22-26, compus din teren cu suprafața de 1.428 m.p. din acte (sp. măsurată 1.307 m.p.) având nr. cadastral 222230 și construcție cu destinația birouri S+P+5E+et.6, cu suprafața construită la sol de 708 m.p. având nr. cadastral 222230-C1.

d) Descrierea achizitiilor si / sau instrainarilor de active:

Situaţia modificărilor survenite în anul 2025, cu privire la imobilizările corporale, necorporale şi financiare, se prezintă astfel:

INVESTITII IMOBILIARE

	31 decembrie 2025			**31 Decembrie 2024**		
	Terenuri si amenajari de terenuri	Cladiri si constructii speciale	Investitii imobiliare in curs de executie	Terenuri si amenajari de terenuri	Cladiri si constructii speciale	Investitii imobiliare in curs de executie
Sold de deschidere	**89.256.967**	**24.409.892**	**25.734**	**87.139.397**	**22.825.923**	**25.734**
Intrari	8.178.733	7.623.780	-	5.521.806	-	-
Iesiri	38.217.725	13.713.430	25.734	23.672.628	6.344.069	
Castig / (pierdere) din evaluarea la valoare justa	(1.060.000)	8.545.994	-	20.268.391	7.928.039	-
Sold de inchidere	**58.157.975**	**26.866.237**	**-**	**89.256.967**	**24.409.892**	**25.734**

INVESTITII FILIALE

Investitiile in activele financiare reprezinta actiuni in filialele, unde Societatea detine control. Acestea sunt inregistrate in conformitate cu IFRS 9, evaluate la valoarea justa prin contul de profit si pierdere.

	31 decembrie 2025	31 Decembrie 2024
Investitii in active financiare – cost	40.497.643	9.401.994
Investitii in active financiare - depreciere		-
	40.497.643	**9.401.994**

In octombrie 2024, Societatea a achiztionat 100% din capitalul social al societatii Centru de Afaceri Nord SRL.

In date de 20.12.2024, Societatea a incheiat un contract avand ca obiect acordarea unui imprumut, echivalentul in RON a sumei de 800.000 EURO. In vederea garantarii imprumutului acordat, Bucur S.A. a incheiat un Contract de ipoteca imobiliara. Contractul a fost incheiat cu respectarea conditiilor aprobate in cadrul Hotararii Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor din data de 24.04.2024. In cursul anului 2025, imprumutul a fost integral incasat.

In iulie 2025, Societate a achizitionat 99,9945% din capitalul social al societatii Siriului Residence pentru valoare de 31.095.649 lei.

e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluarii activitatii societatii:

1.1.1. Elemente de evaluare generală:

a) rezultat global – 24.421.635 lei
b) venituri din chirii, servicii si vanzarea imobilelor – 32.686.077 lei
c) export – nu este cazul
d) alte venituri din exploatare – 73.772.618 lei
e) cheltuieli de exploatare – 79.194.660 lei
f) procentaj din piaţă deţinut – nesemnificativ.
g) lichiditate (disponibil in cont, etc) – 22.368.923 lei.

1.1.2 Evaluarea nivelului tehnic al societăţii

Descrierea principalelor produse realizate si / sau servicii prestate cu:

a) Precizarea principalelor piete de desfacere pentru fiecare produs sau serviciu si metodele de distributie.

Societatea desfăşoară activităţi de prestări de servicii inchiriere spatii comerciale, activitati de cumparare si vanzare de bunuri imobiliare proprii.

Cu privire la activitatea de inchiriere a bunurilor imobiliare, societatea valorifica, in prezent, prin inchirierea proprietatilor sale, o suprafata de aproximativ 15.260 m.p. Societatea asigura chiriasilor sai

utilitatile necesare desfasurarii activitatii in spatiile inchiriate (energia electrica, energia termica, gaze naturale, apa/canal).

Bucur S.A a implementat o politica investitionala orientata spre reinnoirea si optimizarea portofoliului imobiliar, prin valorificarea unor active si reinvestirea capitalului in proprietati cu potential superior de rentabilitate.

b) Precizarea ponderii fiecarei categorii de produse sau servicii in veniturile si in totalul cifrei de afaceri ale societatii pentru ultimii trei ani.

Ponderea fiecărei categorii de produse sau servicii în veniturile societăţii.

Venituri	**Pondere în total venituri %**	**Pondere în total venituri %**
	2024	**2025**
Venituri din exploatare din care:	**98.73**	**95,27**
- venituri din vânzarea imobilelor de natura stocurilor	22,68	25,21
-venituri din inchirieri	7,42	3,98
- alte venituri	68,63	66,08
Venituri financiare	**1.27**	**4.73**
Total venituri	**100**	**100**

c) Precizarea produselor noi avute in vedere pentru care se va afecta un volum substantial de active in viitorul exercitiu financiar precum si stadiul de dezvoltare al acestor produse.

Se continua programul de reabilitare, modernizare si amenajare a proprietatilor imobiliare, pentru inchiriere.
Adaptarea portofoliului de active destinat inchirierii la cerintele actuale ale pietei si nevoilor chiriasilor pentru mentinerea unui grad ridicat de ocupare si cresterea competitivitatii activelor.
Consolidarea pozitiei pe piata imobiliara, printr-o abordare prudenta, orientata spre performanta si sustenabilitate pe termen lung.

1.1.3 Evaluarea activităţii de aprovizionare tehnico-materială

a) Surse de aprovizionare

Aprovizionarea cu materii prime, materiale consumabile, piese de schimb si servicii, s-a facut de la furnizori autohtoni parteneri.
Pentru energie electrica: PPC Energie SA si Engie Romania S.A.
Pentru energie termica: Termoenergetica
Pentru gaze: Premier Energy
Pentru apa: Apa Nova.
Pentru materiale: Dedeman

b) Preturi pentru materiale

Aprovizionarea se face la pretul pietei sau pret negociat in functie de cantitate, durata etc.

c) Dimensiuni stocuri: in concordanta cu necesitatile activitatii interne a societatii**.**

1.1.4 Evaluarea activităţii de vânzare

a) Descrierea evolutiei vanzarilor pe piata interna si / sau externa si a perspectivelor vanzarilor pe termen mediu si lung.

Politica investitionala la nivelul societatii s-a axat pe reabilitarea, modernizarea si intretinerea cladirilor detinute in proprietate, in scopul asigurarii unor conditii optime de inchiriere catre diversi beneficiari si de negociere / stabilire a unor preturi corespunzatoare de chirie.
Sursele de finantare a acestor investitii au fost surse proprii.
Investitiile viitoare vor fi destinate, ca perspectiva imediata, aceluiasi tip de activitati.

Principalii factori care pot influenta schimbari la nivelul vanzarilor, profitului operational si profitul net sunt:

- Cresterea preturilor la energie, gaz si combustibil;
- Suspendarea activitatii chiriasilor de diferite organe de control;
- Rezilieri de contracte la cererea chiriasului;

In anul 2025 Societatea a vandut 54 unitati locative din incinta Constructiei Corp **U**, primite conform Contractului de schimb nr. 678 din data de 17.07.2025, incheiat cu Novum Business Invest S.R.L.

b) Descrierea situatiei concurentiale in domeniul de activitate al societatii, a ponderii pe piata a produselor sau serviciilor societatii si a principalilor competitori.

In domeniul inchirierilor, marii dezvoltatori imobiliari constituie concurenta cea mai puternica in zonele in care actioneaza societatea.
Nu sunt de neglijat, in continuare, posibile influente in piata imobiliara, la nivel local si european, determinate de situatiile politice din anumite regiuni precum si de evolutia si nivelul dobanzilor la creditele imobiliare.

c) Descrierea oricarei dependente semnificative a societatii de un singur client sau fata de un grup de clienti a carui pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor societatii.

Nu este cazul.

Pentru activitatea de inchirieri spatii, am urmarit permanent cresterea calitatii serviciilor prestate catre clienti, atragerea de clienti noi, care sa inchirieze spatii mari, astfel incat sa se poata obtine lunar venituri care sa asigure acoperirea cheltuielilor generate de activitatea de inchiriere. S-a acordat o deosebita atentie pentru realizarea planului de investitii si reparatii, in scopul cresterii gradului de confort al chiriasilor si fidelizarii acestora.

1.1.5 Evaluarea aspectelor legate de angajaţii/personalul societăţii comerciale:

a) Pregatirea numarului si a nivelului de pregatire a angajatilor societatii precum si a gradului de sindicalizare a fortei de munca:

In anul 2025 societatea si-a desfasurat activitatea cu un numar mediu de 16 salariati, angajati cu contract de munca pe durata nedeterminata, forta de munca inalt calificata in activitatea compartimentelor economice, tehnice, comerciale si administrative ale societatii si in activitatea de intretinere a cladirilor si instalatiilor.
Gradul de sindicalizare a fortei de munca este de 98%.

b) Descrierea raporturilor dintre manager si angajati precum si a oricaror elemente conflictuale ce caracterizeaza aceste raporturi.

Raporturile juridice dintre conducerea societăţii şi salariaţi sunt stabilite prin contracte individuale de muncă. La nivelul societăţii s-a încheiat contractul colectiv de muncă, contract negociat între conducerea societăţii şi sindicatul salariaţilor Bucur S.A. Documentul a fost înregistrat la ITM sub nr. 302 din data de 12.08.2025. În cadrul negocierii acestui contract s-au avut în vedere în primul rând interesele majore ale societăţii, acoperirea tuturor punctelor de lucru, serviciilor şi birourilor cu oameni competenţi, precum şi interesele şi cointeresarea angajaţilor, cu respectarea legislaţiei din domeniul muncii şi protecţiei sociale. Aceasta a condus la desfăşurarea unei activităţi fără conflicte de muncă susţinută prin cooperare, implicare cointeresată şi atmosferă pozitivă de lucru.

1.1.6 Evaluarea aspectelor legate de impactul activităţii de bază a emitentului asupra mediului înconjurător. Descrierea sintetica a impactului activitatilor de baza ale emitentului asupra mediului inconjurator precum si a oricaror litigii existente sau preconizate cu privire la incalcarea legislatiei privind protectia mediului inconjurator.

Nu exista litigii si nici nu sunt preconizate cu privire la incalcarea legislatiei privind protectia mediului inconjurator.
Societatea monitorizeaza lunar calitatea apelor uzate, conform Acordului de preluare ape uzate, emis de Apa Nova Bucuresti.
Bucur S.A. colecteaza selectiv deseurile, tinand o evidenta stricta a acestora pe fiecare tip de deseu. In acest sens, exista contracte pentru toate locatiile, avand ca obiect colectarea tuturor tipurilor de deseuri .

1.1.7 Evaluarea activităţii de cercetare şi dezvoltare. Precizarea cheltuielilor in exercitiul financiar precum si a celor ce se anticipeaza in exercitiul financiar urmator pentru activitatea de cercetare dezvoltare.

Nu sunt avute în vedere sume destinate în special pentru aceste cheltuieli.

1.1.8 Evaluarea activităţii societăţii privind managementul riscului. Descrierea expunerii societatii fata de riscul de pret, de credit, de lichiditate, de cash flow.

Descrierea politicilor si a obiectivelor societatii privind managementul riscului.

Riscul de credit este riscul ca una dintre partile instrumentelor financiare sa nu execute obligatia asumata, cauzand celeilalte parti o pierdere financiara. Instrumentele financiare ce ar putea expune societatea concentrarii riscului de credit, constau in principal in creante clienti. Conducerea societatii considera ca a exclus valoarea expunerii la riscul de credit, prin implementarea unei politici stricte de credit comercial.
Economia romaneasca este in proces de dezvoltare si exista un grad de nesiguranta in ceea ce priveste evolutia mediului politic si de afaceri.

Datorita acestor motive, nu este posibil sa se estimeze ce modificari vor avea loc in Romania in aceste directii si ce efecte vor avea acestea asupra pozitiei financiare, rezultatelor exploatarii si fluxurilor de trezorerie ale societatii.

Riscul de lichiditate este riscul ca o entitate sa intalneasca dificultati in procurarea fondurilor necesare pentru indeplinirea angajamentelor aferente instrumentelor financiare.
Riscul de lichiditate apare din gestionarea mijloacelor circulante, a cheltuielilor de finantare si a rambursarilor sumei de principal pentru imprumutul contractat.
Politica societatii este orientata spre asigurarea unui flux de numerar care sa ii permita sa isi indeplineasca obligatiile ajunse la scadenta, cautand sa mentina solduri de numerar sau sa convina facilitati adecvate pentru a satisface nevoile de plati. Conducerea societatii analizeaza periodic fluxul de numerar si disponibilitatile banesti ale companiei si se asigura ca societatea are resurse lichide suficiente pentru a-si onora obligatiile de plata in toate imprejurarile rezonabile preconizate.

Riscul fiscal
Legislatia fiscala romaneasca prevede norme detaliate si complexe si a suferit diverse modificari in ultimii ani. Interpretarea textului de lege si implementarea practica a procedurilor fiscale poate varia si exista un risc ca anumite tranzactii sa fie diferit interpretate de autoritatile fiscale si de catre Societate.
Guvernul roman are un numar de agentii care sunt autorizate sa efectueze controale fiscale ale companiilor care opereaza in Romania. Aceste verificari sunt similare ca natura cu verificarile efectuate de autoritatile fiscale din numeroase tari dar se pot extinde si asupra anumitor aspecte legale aplicabile. Este posibil ca Societatea sa fie supusa anumitor controale fiscale urmare a modificarilor legislative periodice.
Legislatia fiscala din Romania include "valoarea de piata", in conformitate cu care tranzactiile cu partile afiliate ar trebui sa fie efectuate la valoarea de piata . Contribuabilii locali care efectueaza tranzactii cu partile afiliate trebuie sa pregateasca si sa puna la dispozitia autoritatilor fiscale romane, la cererea acestora, dosarul de documentare a preturilor de transfer in termenul acordat de catre autoritati.
Netransmiterea fisierelor cu documentatia preturilor de transfer, de stabilire a preturilor sau prezentarea unui dosar incomplet poate duce la aplicarea unor sanctiuni pentru nerespectare.
Cu toate acestea, indiferent de continutul dosarului preturilor de transfer, autoritatile fiscale pot avea interpretari diferite asupra tranzactiilor si circumstante decat conducerea firmei si, prin urmare, pot impune obligatii fiscale suplimentare rezultate in urma ajustarilor preturilor de transfer (materializate in cresterea veniturilor , reducerea cheltuielilor deductibile ceea ce duce la o crestere in baza de calcul a impozitului pe profit).
Managementul companiei considera ca aceasta nu va suferi pierderi in cazul unui control fiscal pentru verificarea preturilor de transfer. Cu toate acestea, impactul diferitelor interpretari ale autoritatilor fiscale nu poate fi estimat in mod fiabil. Acest lucru poate avea un impact in pozitia financiara si / sau a operatiunilor Companiei.

Riscul privind impactul asupra activitatii societatii in contextul razboiului din Ucraina

Conducerea companiei este constienta de criza provocata de razboiul din Ucraina si monitorizeaza continuu efectele pe care le-ar putea genera, astfel incat sa adopte deciziile ce se impun pentru a reduce efectele ce ar putea aparea.

Managementul societatii considera ca a adoptat masurile necesare pentru sustenabilitatea si dezvoltarea societatii in conditiile curente de piata.

1.1.9 Elemente de perspectivă privind activitatea societăţii comerciale

a) Prezentarea si analizarea tendintelor, elementelor, evenimentelor sau factorilor de incertitudine ce afecteaza sau ar putea afecta lichiditatea societatii, comparativ cu aceeasi perioada a anului anterior.

Perspectivele anului 2025 nu s-au schimbat semnificativ fata de anul precedent.
Societatea are in vedere creşterea calităţii serviciilor prestate catre clienţi, atragerea de noi clienti, care sa inchirieze spatii mari, astfel incât să se poată obţine lunar venituri care să asigure acoperirea cheltuielilor generate de această activitate.
Elementele de incertitudine sunt legate de contextul mediului economic, cum ar fi: nerespectarea scadentelor de plata convenite in contractele comerciale de catre clientii semnificativi, cresterea pretului serviciilor si materialelor, fluctuatii in piata valutara.
La aceasta data nu se cunosc factori de incertitudine sau evenimente care sa afecteze lichiditatea societatii.

b) Prezentarea si analizarea efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situatiei financiare a societatii comparativ cu aceeasi perioada a anului trecut.
Societatea capitalizeaza cheltuielile pentru finantarea programului de reabilitare, modernizare, amenajare si utilare a cladirilor detinute in proprietate astfel incat acestea sa aiba atractivitatea corespunzatoare unor inchirieri profitabile pentru societate.

c) Prezentare si analizarea evenimentelor, tranzactiilor, schimbarilor economice care afecteaza semnificativ veniturile din activitatea de baza.
Nu se pot raporta schimbari de esenta in activitatea societatii.
O atenţie desosebită acordam măsurilor de modernizare şi revitalizare tehnică a depozitelor pentru asigurarea funcţionării lor în condiţii de normalitate, atât din punct de vedere al confortului, cât şi din punct de vedere tehnic:

- realizarea de investitii care sa conduca la o mai buna exploatare a acestor imobile, creandu-se astfel si premisele satisfacerii cerintelor actualilor chiriasi si mentinerii acestora in spatiile deja inchiriate cat si atragerea de noi chiriasi.

2. Activele corporale ale societatii

2.1. Precizarea amplasarii si caracteristicilor principalelor capacitati de productie in proprietatea societatii.

Principalele active ale societăţii aflate în proprietate sunt:

TERENURI :

AMPLASARE	STATUT JURIDIC	DESTINAŢIE
Bd. Timişoara nr. 56B, sector 6	P Certificat seria M08 nr. 0051 şi 0080	ansamblu rezidential
Şos. Industriilor nr. 53, sector 3	P Certificat seria M08 nr. 0051	depozit
Str. Vişinilor nr. 25, sector 2	P Certificat seria M08 nr. 0051	sediu
Str. Dr Iacob Felix nr. 87, sector 1	P Contract de vanzare cumparare nr. 1818/01.10.2025	cladire de birouri

CLĂDIRI/CONSTRUCŢII PRINCIPALE :

Nr. crt.	AMPLASARE	DATA PIF	STATUT JURIDIC	DESTINAȚIE
1.	Şos. Industriilor nr. 53, sect. 3	01.06.1983	P	depozit
2.	Str. Vişinilor nr. 25, sect. 2	01.07.2003	P	sediu
3.	Oltenița, str. Argeşului nr.39-43/45-47, bl. 105-106, parter, jud. Călăraşi	04.07.2001	P	spatiu comercial
4.	Bucuresti, str. Dr Iacob Felix nr.87, sector 1	01.10.2025	P	cladire de birouri

Spatii comerciale**:**

- Bucureşti, Bd. Ion Mihalache, nr.121, sector 1
- Bucureşti, Şos. Pantelimon, nr.350, sector 2
- Bucureşti, Str. Romancierilor, nr.5, bl.C14, sector 6

Toate spatiile comerciale ale societatii sunt in deplina proprietate, au destinatia de depozite, magazine si sunt inchiriate la diverse grade de ocupare.

La data de 25.02.2025, a fost semnat Contractul de vânzare-cumpărare avand ca obiect transferul dreptului de proprietate asupra activului imobil (*teren și construcții*), proprietatea Bucur S.A., situat în Municipiul București, Sectorul 6, B-dul Timisoara nr. 56B, compus din teren cu nr. cadastral 247902 si construcțiile aflate pe acesta, teren cu nr. cadastral 247619 si teren cu nr. cadastral 247171.

Societatea a semnat la data de 26.02.2025 Contractul de vanzare-cumparare avand ca obiect transferul dreptului de proprietate asupra activului imobil situat în Municipiul Bucuresti, Sectorul 3, Str. Liviu Rebreanu nr. 14, bl. K, compus din spatiu comercial in suprafata utila de 105,53 mp, identificat cu numarul cadastral 218543-C1-U22 si drept de folosinta asupra cotei indivize de 24,32 mp aferenta imobilului identificat cu IE 218543-C1-U22.

La data de 16.06.2025, s-a semnat Contractul de vânzare -cumpărare având ca obiect vânzarea de către Bucur S.A. a dreptului de proprietate asupra activului imobil - teren intravilan situat in municipiul Bucuresti Sectorul 1, Strada Siriului nr. 6-8 (fosta Valea Morii nr. 7-15), in suprafață măsurată de 1.050 mp, având număr cadastral 202543, înscris in Cartea Funciara a municipiului Bucuresti sub nr. 202543.

In conformitate cu Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 28.04.2020 si coroborat cu informatiile din Comunicatul Societatii din data de 17.02.2020 , a fost incheiat in data de 17.07.2025, intre Bucur S.A. si Novum Business Invest S.R.L., Contractul de schimb autentificat sub nr. 678/17.07.2025 de BIN ACCEPTER - Notar Public Mitrea Dorina, prin care:

i. Bucur S.A. transmite Societatii Novum Business Invest S.R.L. dreptul de proprietate si linistita posesie asupra terenului in suprafata totala de 5.480,28 mp situate în Mun. Bucuresti, sector 6, B-dul Timisoara nr. 56 B, iar
ii. Societatea Novum Business Invest S.R.L. transmite catre Bucur S.A., in schimbul terenului in suprafata totala de 5.480,28 mp mentionat la punctul i) de mai sus, dreptul de proprietate si linistita posesie asupra unei suprafete construite desfasurate de 5.650,85 metri patrati reprezentand 72 (saptezecisidoua) apartamente in incinta Constructiei Corp U, scara U3, situata in Bucuresti, Sector 6, B-dul Timisoara 56B, precum si asupra a 40 (patruzeci) locuri de parcare, aflate la aceeasi adresa.

La data de 01.10.2025, în conformitate cu Hotărârile Adunării Generele Extraordinare a Acționarilor din data de 10.09.2025, s-a semnat Contractul de vânzare - cumpărare, prin care societatea **Bucur S.A.** a dobândit dreptul de proprietate asupra bunului imobil situat în București, Sectorul 1, Strada Dr. Iacob Felix nr. 87, compus din:

- clădire de birouri cu suprafața construită desfasurata de 3.581 mp si regim de inaltime S+P+5+6R identificată cu nr. cadastral 200085-C1, înscrisă în Cartea Funciară nr. 200085 București – Sector 1, și
- teren aferent în suprafață de 565 mp (*din acte*) și 566 mp (*din măsurători*), , identificat cu nr. cadastral 200085, înscris în Cartea Funciară nr. 200085 București – Sector 1.

Proiect Militari - Ansamblu rezidential cu functiuni mixte – locuinte colective si spatii comerciale dezvoltat in parteneriat cu Novum Business Invest S.R.L.

In urma unui proces de selectie a unui Investitor/Dezvoltator pentru realizarea unui Proiect imobiliar rezidential, Bucur S.A. a incheiat in data de 14.02.2020 un parteneriat cu Societatea Novum Business Invest S.R.L., in vederea dezvoltarii unui Proiect Imobiliar Rezidential pe imobilul teren situat in B-dul Timisoara nr. 56, Sector 6, Bucuresti.
Proiectul imobiliar se va realiza in 2 Faze: Faza 1 si Faza 2.

Faza 1
In acest sens, a fost obtinuta Autorizatia de Construire nr. 218/19.08.2021 in baza careia, la finele lunii septembrie 2021, au fost demarate de catre Dezvoltatorul Novum Business Invest S.R.L. lucrarile de construire a doua imobile – „*Corp L*" si „*Corp U"* – cu functiunea de locuinte colective/spatii comerciale/showroom, cu regim de inaltime 2S+P+11E, si a unui imobil cu functiunea de parcare, cu regim de inaltime 2S+P+2E+terasa circulabila, pe terenul situat in B-dul Timisoara nr. 56, Sector 6, Bucuresti.
In cursul anului 2024 s-au finalizat lucrarile de construire pentru imobil „*Corp L''*
Termenul estimat de finalizare a lucrarilor de construire pentru imobil „*Corp U''* este luna octombrie 2025.
Faza 2
In luna iunie 2023 Novum a obtinut urmatoarele Autorizatii de Construire care vizeaza Faza 2 a proiectului imobiliar:

- Autorizatia de Construire nr.261/20.06.2023 pentru executarea lucrarilor de construire a doua imobile – *„Corp I'' si „Corp U2''* cu functiunea de locuinte colective/spatii comerciale/after-school, cu regim de inaltime 2S+P+11E, in doua faze.
- Autorizatia de Construire nr. 262/20.06.2023 pentru executarea lucrarilor de construire privind supraetajarea cu un nivel cu functiune de parcare, in curs de executie, rezultand un regim de inaltime 2S+P+3E+terasa circulabila – modificare tema Autorizatie de Construire nr. 218/19.08.2021.

Termenul estimat de finalizare a lucrarilor de construire pentru imobil „*Corp I''* este luna decembrie 2026.

2.2. Descrierea si analizarea gradului de uzura al proprietatilor societatii comerciale.

Proprietăţile societăţii prezentate mai sus, sunt constituite din terenuri si clădiri, construite între anii 1970 - 2005, fapt ce a condus la efectuarea de modernizari, consolidări şi lucrari de întreţinere curenta.

2.3. Precizarea eventualelor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societatii.

În legătură cu dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societăţii s-au derulat o serie de litigii pe rolul instanţelor de judecată care au fost soluţionate.

3. Piata valorilor mobiliare emise de societate

3.1. Precizarea pietelor din Romania si din alte tari pe care se negociaza valorile mobiliare emise de societatea comerciala.

Acţiunile societăţii Bucur S.A. sunt tranzacţionate, in cadrul sistemului alternativ de tranzactionare administrat de BVB (AeRO), Sectiunea Instrumente financiare listate pe ATS, Sectorul Titluri de Capital, Categoria Actiuni.

In data de 19.09.2017, societatea a obtinut codul de identificare al entitatii juridice (Legal Entity Identifier – codul LEI), in vederea alinierii la cerintele impuse, inclusiv emitentilor de instrumente financiare, de pachetul legislativ adoptat la nivelul Uniunii Europene (UE), in scopul cresterii transparentei si integritatii pietelor financiare din UE.
Codul LEI al Bucur S.A. este: 254900XVWDSWNPO6FB56.

Conform cu Hotărârilor AGEA din data de 27.11.2025 societatea a initiat demersuri in vederea transferului actiunilor sale pe piata principala a BVB

Prin Decizia nr. 162/12.02.2026, Autoritatea de Supraveghere Financiara a aprobat prospectul intocmit in vederea admiterii la tranzactionare pe piata principala administrata de Bursa de Valori Bucuresti a actiunilor emise de Societatea Bucur S.A.

Incepand cu data de 16.03.2026 actiunile societatii vor fi tranzactionate pe Piata Principala administrata de Bursa de Valori Bucuresti.

Societatea Centrul de Afaceri Nord S.R.L. si Societatea Siriului Residence S.A sunt societati de tip inchis, actiunile acestora nefiind tranzactionate pe piata valorilor mobiliare.

3.2. Descrierea politicii societatii cu privire la dividende. Precizarea dividendelor cuvenite / platite/acumulate in ultimii 3 ani si, daca este cazul, a motivelor pentru eventuala micsorare a dividendelor pe parcursul ultimilor 3 ani.

Situatia dividendelor in sold la 31.12.2025:

Lei

Detalii privind distribuirea dividendelor	**Data invalidare**	**Valoare**
Dividende de plata din profitul anului 2021	**31.08.2025**	**1.830.124**
Dividende platite 2022		-1.570.939
Dividende platite an 2023		-5.201
Dividende platite an 2024		-5.941
Dividende platite an 2025		-2.960
Dividende neridicate		**245.083**

Lei

Detalii privind distribuirea dividendelor	Data invalidare	Valoare
Dividende de plata din profitul anului 2022	**15.10.2026**	**2.918.625**
Dividende platite 2023		- 2.511.982
Dividende platite 2024		-13.056
Dividende platite 2025		-7.426
Dividende neridicate		**386.161**

3.3. Descrierea oricaror activitati ale societatii de achizitionare a propriilor actiuni.

Societatea nu a achiziţionat propriile acţiuni.

3.4. In cazul in care societatea are filiale, precizarea numarului si a valorii nominale a actiunilor emise de societatea mama detinute de filiale.

La data de 31.10.2024, in conformitate cu Hotararile Adunarii Generele Extraordinare a Actionarilor Bucur S.A. din data de 24.09.2024, s-a semnat Contractul de vanzare cumparare, prin care societatea a achizitionat/cumparat 500 de parti sociale, reprezentand 100% din capitalul social in valoare de 5.000 lei, al societatii Centrul de Afaceri Nord S.R.L., cu sediul in Bucuresti, Sector 1, str. Siriului, nr. 6-8, etaj P, inregistrata la ONRC sub nr. J40/10142/2005 si avand CUI 17662835, in calitate de proprietara a imobilului cladire identificat cu numar cadastral 202543-C1, compusa din S+P+2E +M, cu o suprafata construita la sol de 417 mp.

La data de 31.07.2025, în conformitate cu Hotărârile Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Bucur S.A. din data de 07.07.2025, s-a încheiat Contractul de vânzare cumpărare având ca obiect achiziționarea de către Bucur S.A. a unui pachet de 18.026 de acțiuni, in valoare de 1.802.600 lei, reprezentând 99,9945 % din capitalul social al societății Siriului Residence S.A. cu sediul în Bucuresti, Sector 1, str. Siriului, nr. 22-26, Parter, înregistrată la ONRC sub nr. J2008014496402, CUI 24386562, în calitate de proprietară a imobilului situat în București, sectorul 1, str. Siriului nr. 22-26, compus din teren cu suprafața de 1.428 m.p. din acte (sp. măsurată 1.307 m.p.) având nr. cadastral 222230 și construcție cu destinația birouri S+P+5E+et.6, cu suprafața construită la sol de 708 m.p. având nr. cadastral 222230-C1.

3.5. In cazul in care societatea a emis obligatiuni si / sau alte tipuri de creante, prezentarea modului in care societatea isi achita obligatiile fata de detinatorii de astfel de valori mobiliare.

Bucur S.A. nu a emis obligaţiuni şi/sau titluri de creanţă.

4. Conducerea societatii

4.1. Prezentarea listei administratorilor societatii si a urmatoarelor informatii:

a) CV (nume, prenume, varsta, calificare, experienta profesionala, functia si vechimea in functie):

Bucur S.A. are un sistem unitar de conducere, organele de conducere statutare fiind:
- Adunarea Generală a Acţionarilor;

- Consiliul de Administraţie;
- Director General - Manager.

Adunarea Generală a Acţionarilor reprezintă totalitatea acţionarilor societăţii, competenţele acesteia fiind cele prevăzute de lege şi de actul constitutiv.
Potrivit actului constitutiv, Societatea este administrată de către Consiliul de Administraţie, care este format din 5 membri, persoane fizice, alese de către Adunarea Generală a Acţionarilor, pentru un mandat de 4 ani, fiind reeligibili. În acest sens, s-a încheiat cu aceştia contract de mandat.
Consiliul de Administraţie alege din rândul membrilor săi, un preşedinte, stabilindu-i totodată competenţele.

Consiliul de Administraţie al Societăţii este format din următorii membrii:
- Hrisca Bogdan – Iustin - Preşedinte CA
- Blindu Emilia - Iulia – Administrator
- Stefan Andrei - Gabriel – Administrator
- Galani Andreea – Ioana – Administrator
- Bobocel Adrian – Catalin - Administrator

1. **Hrișcă Bogdan Iustin – Președintele Consiliului de Administrație** a fost numit prin Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din data de 27.04.2022.

   Educație:

   - 2016 – Diploma ”Manager in activitatea de turism” – Ministerul Educației Naționale si Cercetării Științifice
   - 1988 - 1994: Universitatea Politehnică din București – Facultatea de Electrotehnică

   Experiență profesională:

   - 01.01.2020 - 2025: Director Operatiuni si Dezvoltare AXIONET IOT - Bucuresti
   - 01.10.2019 - prezent: Președinte Consiliu de Administrație Bucur S.A: - București
   - 2009 - 2019: Director Vânzări & Marketing cu atribuții Director Administrativ si Director Resurse Umane - FEPER S.A. - București
   - 2016-2017 : Director General Hotel Orizont Predeal - *Sucursala FEPER S.A.*
   - 2006 - 2009: Regional Country Manager România, Ungaria, Serbia și Bulgaria - Lion Rock International – Membra Grup Li & Fung Hong Kong
   - 1998 - 2006: Regional Country Manager România, Ungaria, Serbia și Bulgaria - Karstadt Quelle International
   - 1997 - 1998: Șef Departament Achiziții - Steilmann București
   - 1995 - 1997: Coordonator echipa deschidere magazine România, Șef Departament - Metro România

2. **Blîndu Emilia Iulia – Membru al Consiliului de Administrație** a fost numită prin Hotărârea Adunării Generală Ordinară a Acționarilor din data de 27.04.2022.

   Educație:

   Studii Universitare:

   - 2007 - 2010: Universitatea „Nicolae Titulescu” - Facultatea de Finanțe și Bănci
   - 1983 - 1988: Institutul Politehnic București – Facultatea de Tehnologie Chimică – Diplomă de inginer

   Specializări – Cursuri:

- 2021 – Centrul de Pregatire Financiara "MILENIUM" – Prevenirea si combaterea spalarii banilor si finantarii terorismului
- 2021 – Centrul de pregatire Financiara "MILENIUM" – FIA / AFIA
- 2018 – Centrul de Pregatire Financiara "MILLENIUM" – Consultant de Investitii
- 2004 - Academia de Studii Economice – Managementul afacerilor
- 2002 - ANEVAR, Bucuresti - Evaluarea Intreprinderilor
- 1997- Institutul Bancar Român - Centrul de Formare si Specializare Bancara, Bucuresti
- 1995 - ANP si ANEVAR, Bucuresti, - Metode de evaluare a societatilor comerciale

Experiență profesională:

- 2016 – prezent: Membru in Consiliul de Administrație al Bucur S.A.
- 2016 – prezent: Membru in Consiliul de Administrație al Primcom S.A.
- 2013 – 2025: SAI Muntenia Invest – Manager fond
- 2004 – 2013: SAI Muntenia Invest - Expert
- 2002 – 2004: Management System SA - Expert
- 1996 – 2002: SAI Muntenia Invest S.A. - Expert
- 1994 – 1996: SIF Muntenia S.A - Referent de specialitate
- 1992 – 1994: FPP IV Muntenia - Referent de specialitate
- 1988 – 1992: Combinatul Siderurgic Călărași - Inginer chimist,

3. **Ștefan Andrei Gabriel – Membru al Consiliului de Administrație** a fost numit prin Hotărârea Adunării Generală Ordinară a Acționarilor din data de 04.09.2023.

   Educație: 2005 - 2008: Școala Națională de Studii Politice și Administrative (SNSPA) - specializarea Administrator Public

   Experiență profesională

   - 01.05.2023 - prezent: Director General, Bucur S.A.
   - 11.08.2011 - prezent: Administrator, Vicos Partner Distribution S.R.L.

4. **Galani Andreea Ioana - Membru al Consiliului de Administrație** a fost numită prin Hotărârea Adunării Generală Ordinară a Acționarilor din data de 27.11.2025.

   Educație: 2014-2017: Facultatea de Relații Economice Internaționale – Academia de Studii Economice din București - specializarea Economie și afaceri internaționale

   Experiență profesională:

   - Septembrie 2025 - prezent: Administrator provizoriu Casa de Bucovina - Club de Munte S.A.
   - Octombrie 2024 - prezent: Director Compartiment Analiză Oportunități Investiționale și Plasare Active SAI Muntenia Invest S.A.
   - Aprilie 2022 - prezent: Administrator Macofil S.A.
   - Ianuarie 2022 - prezent: Administrator Unisem S.A.
   - Iunie 2021 - Septembrie 2024: Manager Fond – Compartiment Analiză Oportunități Investiționale și Plasare Active SAI Muntenia Invest S.A.
   - Iulie 2020 - Iunie 2021: Analist Financiar Vodafone Romania S.A.
   - Septembrie 2017 - Iunie 2020: Auditor Ernst & Young Support Service SRL

5. **Bobocel Adrian Cătălin - Membru al Consiliului de Administrație** a fost numit prin Hotărârea Adunării Generală Ordinară a Acționarilor din data de 27.11.2025.

   Educație:

   - 2008 - 2012: "Universitatea din Craiova" - Statistică, Cibernetică și Prognoză Economică

- 2023 - 2025 : Masterat - Facultatea de Științe Juridice, Economice și Administrative - specializare: Audit intern în sectorul public și privat

Experiență profesională:

- februarie 2023 - prezent: Director General/Administrator – Președinte Consiliului de Administrație Semrom Oltenia S.A.
- septembrie 2021 - prezent: Manager de Fond – Departamentul Analiză Oportunități de Investiții și Alocare a Activelor S.A.I. Muntenia Invest SA,
- noiembrie 2024 - prezent: Membru al consiliului de administrație Valea cu Pești S.A.,
- ianuarie 2025 - prezent: Administrator Comtex S.A.
- martie 2022 - septembrie 2024: Membru Consiliu de administrație 24 Ianuarie S.A.
- ianuarie 2021 - septembrie 2021: Auditor intern ENGIE Romania SA, București
- septembrie 2020 - 31 decembrie 2020: Auditor senior - Ernst & Young S.R.L.,
- septembrie 2018 - 31 august 2020: Asistent auditor - Ernst & Young S.R.L.,
- ianuarie 2014 - 31 august 2018: Asociat administrativ - Ernst & Young S.R.L.
- august 2012 - noiembrie 2013 Departament Vânzări Eurosoft Computers,
- aprilie 2010 - iulie 2010 - Operator de sondaje (practică) Institutul Național de Statistică

b) orice acord, înţelegere sau legătură de familie între administratorul respectiv şi o altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită administrator:

Nu este cazul.

c) participarea administratorilor la capitalul societăţii:

- Hrisca Bogdan - Iustin – nu detine actiuni ale societatii;
- Stefan Andrei - Gabriel - nu detine acţiuni ale societatii;
- Blindu Emilia - Iulia - nu detine acţiuni ale societatii;
- Galani Andreea – Ioana - nu detine acţiuni ale societatii;
- Bobocel Adrian – Catalin - nu detine acţiuni ale societatii.

d) lista persoanelor afiliate societăţii comerciale – nu este cazul

4.2. Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societatii. Pentru fiecare prezentati urmatoarele informatii:

a) Lista membrilor conducerii executive:

Stefan Andrei - Gabriel – Director General – durata contractuala 01 mai 2023 – 30 aprilie 2027;

b) orice acord, înţelegere sau legătură de familie între administratorul respectiv şi o altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită ca membru al conducerii executive

Nu este cazul

c) participarea membrilor conducerii executive la capitalul social:

Stefan Andrei - Gabriel – nu detine actiuni ale societatii.

4.3. Pentru toate persoanele prezentate la 4.1. si 4.2. precizarea eventualelor litigii sau proceduri administrative in care au fost implicate, in ultimii 5 ani, referitoare la activitatea acestora in cadrul emitentului, precum si acelea care privesc capacitatea respectivei persoane de a-si indeplini atributiile in cadrul emitentului:

Persoanele mai sus-menţionate, administratorii şi membrii conducerii executive, **NU** au fost implicate în litigii sau proceduri administrative în ultimii 5 ani, cât priveşte activitatea Societatii, având deplină capacitate de a-şi îndeplini atribuţiile în cadrul societăţii.

5. Situatia financiar-contabila

5.1 Situatia pozitiei financiare

	31-Dec-25	31-Dec-24
Active		
Active imobilizate		
Imobilizari necorporale	-	-
Imobilizari corporale	112.575	626.715
Investitii imobiliare	85.024.212	113.692.593
Investitii in filiale si entitati asociate	40.497.643	9.401.994
Alte active imobilizate	7.966.559	-
	133.600.989	**123.721.302**
Active circulante		
Stocuri	9.365.530	2.760.871
Creante comerciale	18.288.030	589.047
Alte creante	626.385	986.894
Cheltuieli in avans	111.301	119.028
Imprumuturi acordate filialelor, entitatilor asociate si altor entitati	-	3.997.518
Numerar si echivalente de numerar	22.368.923	30.365.876
	50.760.169	**38.819.233**
Total active	**184.361.158**	**162.540.535**
Capitaluri proprii		
Capital social	134.601.958	134.601.958
Alte rezerve de capital	-	-
Rezerve din legale	1.665.512	1.665.512
Rezultat reportat	29.521.951	5.103.060
Total capitaluri proprii	**165.789.421**	**141.370.530**
Datorii		
Datorii pe termen lung		
Imprumuturi pe termen lung	-	-
Datorii privind impozitul amanat	10.545.639	10.773.465
Venituri in avans	-	-
Alte datorii pe termen lung	394.365	373.134
Total datorii pe termen lung	**10.940.004**	**11.146.599**
Datorii pe termen scurt		
Imprumuturi pe termen scurt	-	-
Datorii comerciale	130.146	201.432
Alte datorii	6.974.581	9.442.905
Datorii privind impozitul curent	-	-
Venituri in avans	527.006	379.070
Total datorii pe termen scurt	**7.631.733**	**10.023.407**
Total datorii	**18.571.737**	**21.170.006**
Total capitaluri proprii si datorii	**184.361.158**	**162.540.535**

5.2 Rezultatul pe profit sau pierdere

	2025 (12 luni)	2024 (12 luni)
Venituri din chirii, servicii si similare	4.449.617	7.437.545
Venituri din vanzarea imobilelor de natura stocurilor	28.174.499	22.739.560
Venituri din servicii prestate	61.961	189.151
Alte venituri	73.772.619	68.606.224
Amortizarea, deprecierea si reluarea ajustarilor nete	(92.919)	5.596
Cheltuieli generale de administratie	(2.895.848)	(2.796.728)
Alte cheltuieli de exploatare	(76.205.893)	(50.339.764)
Rezultat din activitatea de exploatare	**27.264.036**	**45.841.585**
Venituri din dividende	-	-
Venituri din dobanzi	5.205.793	1.273.843
Alte venituri financiare	82.498	99
Total venituri financiare	**5.288.291**	**1.273.942**
Cheltuieli cu dobanzile	(22.079)	(692)
Alte cheltuieli financiare	-	-
Total cheltuieli financiare	**(22.079)**	**(692)**
Rezultat financiar net	**5.266.212**	**1.273.250**
Rezultat inainte de impozitare		
Cheltuieli cu impozitul	(8.108.613)	(2.466.627)
Rezultatul net aferente perioadei	**24.421.635**	**44.648.208**
Total rezultat global aferent exercitiului financiar	**24.421.635**	**44.648.208**

5.3 Cash flow: toate schimbarile intervenite in nivelul numerarului in cadrul activitatii de baza, investitiilor si activitatii financiare, nivelul numerarului la inceputul si la sfarsitul perioadei.

Situaţia schimbărilor intervenite în activitatea de bază a societăţii la nivelul numerarului:

- lei -

	2025	2024
Numerar net din activitati de exploatare	**(35.712.576)**	**(725.888)**
Numerar net din activitati de investitii	**27.726.009**	**22.131.065**
Numerar net din activitati de finantare	**(10.386)**	**(18.997)**
Numerarul la începutul perioadei	**30.365.876**	**8.979.696**
Numerarul la sfârşitul perioadei	**22.368.923**	**30.365.876**

6. GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Principii de Guvernanță Corporativă – Declarația privind Guvernanța Corporativă

Indicativ	Prevederi ce trebuie respectate	Respecta	Nu respecta sau respecta partial	Motivul pentru neconformitate
A.1.	Societatea trebuie să detina un regulament intern al Consiliului care sa includa termeni de referință cu privire la Consiliu si la functiile de conducere cheie ale societatii. Administrarea conflictului de interese la nivelul Consiliului trebuie sa fie prevazuta in regulamentul Consiliului.	DA		
A2	Orice alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv poziția de membru executiv sau neexecutiv al Consiliului in alte societăți și instituții non-profit, vor fi aduse la cunostinta Consiliului inainte de numire și pe perioada mandatului.	DA		
A3	Fiecare membru al Consiliului trebuie să informeze Consiliul cu privire la orice legatura cu un acționar care deține direct sau indirect acțiuni reprezentând nu mai putin de 5% din numarul total de drepturi de vot. Această obligație se referă la orice fel de legatura care poate afecta poziția membrului cu privire la aspecte ce tin de decizii ale Consiliului.	DA		
A4	Raportul anual va informa dacă a avut loc o evaluare a Consiliului sub conducerea Președintelui . Trebuie sa contina, de asemenea, numarul de sedinte ale Consiliului.		PARTIAL	Informatia privind numarul de sedinte al Consiliului de Administratie se regaseste in continutul Raportului anual.
A 5	Procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in care aceasta cooperare este impusa de Bursa de Valori Bucuresti, care va cuprinde cel putin urmatoarele:	DA		
A 5.1	Persoana de legatura cu Consultantul Autorizat	DA		

A 5.2	Frecventa intalnirilor cu Consultantul Autorizat, care va fi cel putin o data pe luna si ori de cate ori evenimente sau informatii noi implica transmiterea de rapoarte curente sau periodice astfel incat Consultantul Autorizat sa poata fi consultat.	DA		
A 5.3	Obligatia de a furniza Consultantului Autorizat toate informatiile relevante si orice informatie pe care in mod rezonabil o solicita consultantul autorizat pentru indeplinirea responsabilitatilor ce-i revin.	DA		
A 5.4	Obligatia de a informa Bursa de Valori Bucuresti cu privire la orice disfunctionalitate aparuta in cadrul cooperarii cu Consultantul Autorizat sau schimbarea Consultantului Autorizat.	DA		
B1	Consiliul va adopta o politica astfel incat orice tranzactie a societatii cu o filiala reprezentand 5% sau mai mult din activele nete ale societatii, conform celei mai recente raportari financiare, sa fie aprobata de Consiliu.	DA		
B2	Auditul intern trebuie sa fie realizat de catre o structura organizatorica separata (departamentul de audit intern) din cadrul societatii sau prin serviciile unei terte parti independente, care va raporta Consiliului, iar, in cadrul societatii ii va raporta direct Directorului general.	DA		
C1	Societatea va publica in raportul anual o sectiune care va include veniturile totale ale membrilor Consiliului si ale Directorului general aferente anului financiar respectiv si valoarea totala a bonusurilor sau a oricaror compensatii variabile si, de asemenea, ipotezele cheie si principiile pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus.	DA		

D1	Societatea trebuie să organizeze un serviciu de Relații cu Investitorii – făcut cunoscut publicului larg prin persoana/persoanele responsabile sau ca unitate organizatorică. În afară de informațiile impuse de prevederile legale, societatea trebuie să includă pe pagina sa de internet o secțiune dedicată Relațiilor cu Investitorii, în limbile română și engleză, cu toate informațiile relevante de interes pentru investitori, inclusiv:		PARTIAL	Societatea are in cadrul paginii de internet o sectiune dedicata actionarilor, structurata pe ani, unde se regasesc informatiile prevazute la punctele D1.1., D1.2., D1.3., D1.4. Se vor efectua demersuri pentru a se crea o sectiune distincta destinata Relatiei cu investitorii.
D1.1	Principalele regulamente ale societatii: Actul constitutiv si regulamentele interne ale organelor statutare;	DA		
D1.2	CV-urile membrilor organelor statutare;	DA		
D1.3	Rapoartele curente și rapoartele periodice;	DA		
D1.4	Informații referitoare la adunările generale ale acționarilor: ordinea de zi și materialele aferente; hotărârile adunarilor generale;	DA		
D1.5	Informatii cu privire la evenimente corporative precum plata dividendelor sau alte evenimente care au ca rezultat obtinerea sau limitari cu privire la drepturile unui actionar, incluzand termenele limita si principiile unor astfel de operatiuni;	DA		
D1.6	Alte informatii de natura extraordinara care ar trebui facute publice: anularea/modificarea/initierea cooperarii cu un Consultant Autorizat; semnarea / reinoirea/terminarea unui acord cu un Market Maker.		NU	Se vor efectua demersuri in vederea implementarii acestei cerinte, aceasta urmand a fi avuta in vedere la momentul includerii pe pagina de internet a Societatii a secțiunii dedicată Relației cu Investitorii
D.1.7	Societatea trebuie sa aiba o functie de Relatii cu Investitorii si sa includa in sectiunea dedicata acestei functii, pe pagina de internet a societatii, numele si		NU	A se vedea explicatia de la pct-ul D1.6

	datele de contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza la cerere informatiile corespunzatoare.			
D2	O societate trebuie sa aiba adoptata o politică de dividend a societatii ca un set de directii referitoare la repartizarea profitului net. Principiile politicii de dividend vor fi publicate pe pagina de internet a societății.		PARTIAL	Societatea a distribuit dividende in ultimii 2 ani. Plata dividendelor este aprobata de Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor, avand la baza propunerile formulate de catre Consiliul de Administratie al Societatii.
D3	O societate trebuie sa aiba adoptata o politică cu privire la prognoze si daca acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezinta concluzii cuantificate ale studiilor care vizează determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare (așa numitele ipoteze). Politica trebuie sa prevada frecvența, perioada avută în vedere și conținutul prognozelor. Daca sunt publicate, prognozele vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale. Politica privind prognozele va fi publicată pe pagina de internet a societății.		NU	Societatea nu are adoptata o politica privind prognozele. Se vor efectua demersuri in vederea implementarii acestei cerinte.
D4	O societate trebuie sa stabileasca data si locul unei adunari generale astfel incat sa permita participarea unui numar cat mai mare de actionari.	DA		
D5	Rapoartele financiare vor include informatii atat in romana cat si in engleza, cu privire la principalii factori care influenteaza schimbari la nivelul vanzarilor, profitului operational, profitului net sau orice alt indicator financiar relevant.		PARTIAL	Rapoartele financiare includ deocamdata informatii doar in limba romana. Se vor face demersuri in vederea implementarii acestei cerinte.

D6	O societate va organiza cel putin o intalnire/conferinta tefefonica cu analisti si invesitori, in fiecare an. Informatiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate in sectiunea Relatii cu investitorii de pe pagina de internet a societatii, la momentul respectivei intalniri/conferinte telefonice.		NU	In masura in care vor exista solicitari in acest sens, societatea va evalua posibilitatea organizarii unor astfel de evenimente.

Consiliul de Administratie

Hrisca Bogdan - Iustin – Presedinte C.A.

Blindu Emilia - Iulia – Administrator

Stefan Andrei - Gabriel – Administrator

Galani Andreea – Ioana – Administrator

Bobocel Adrian - Catalin – Administrator

Data: 17 Martie 2026

BUCUR S.A.

SITUATII FINANCIARE INDIVIDUALE
31 decembrie 2025

Intocmite in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara adoptate de Uniunea Europeana cu modificarile ulterioare

CUPRINS PAGINA

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT.....1
SITUATIA INDIVIDUALA A POZITIEI FINANCIARE.....7
SITUATIA INDIVIDUALA A REZULTATULUI GLOBAL.....8
SITUATIA INDIVIDUALA A MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII.....9
SITUATIA INDIVIDUALA A FLUXURILOR DE TREZORERIE.....11
NOTA 1. INFORMATII GENERALE 12
NOTA 2. POLTICI CONTABILE SEMNIFICATIVE 13
NOTA 3. STANDARDE EMISE, DAR CARE NU AU INTRAT INCA IN VIGOARE 33
NOTA 4. ESTIMARI, JUDECATI SI IPOTEZE CONTABILE SEMNIFICATIVE 36
NOTA 5. VENITURI DIN CONTRACTELE CU CLIENTII 37
NOTA 6. CHELTUIELI DE EXPLOATARE 37
NOTA 7. ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE 38
NOTA 8. BENEFICIILE ANGAJATILOR 38
NOTA 9. VENITURI SI CHELTUIELI FINANCIARE 39
NOTA 10. IMPOZIT PE PROFIT 39
NOTA 11. IMOBILIZARI CORPORALE 42
NOTA 12. INVESTITII IMOBILIARE 42
NOTA 13. INVESTITII FILIALE 42
NOTA 14. CREANTE COMERCIALE 42
NOTA 15. ALTE CREANTE 43
NOTA 16. VENITURI IN AVANS SI SUBVENTII INVESTITII 43
NOTA 17. NUMERAR SI ECHIVALENTE DE NUMERAR 43
NOTA 18. CAPITALUL SOCIAL 44
NOTA 19. DATORII COMERCIALE SI DE ALTA NATURA 45
NOTA 20. INFORMATII PRIVIND ENTITATILE AFILIATE 45
NOTA 21. MANAGEMENTUL RISCURILOR FINANCIARE 46
NOTA 22. ESTIMAREA VALORII JUSTE 48
NOTA 23. GESTIONAREA CAPITALULUI 50
NOTA 24. CONTINGENTE SI ANGAJAMENTE 50
NOTA 25. EVENIMENTE ULTERIOARE 51

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Catre Actionarii,

Bucur S.A.

Raport cu privire la situatiile financiare individuale

Opinia

1. Am auditat situatiile financiare individuale anexate ale Societatii **Bucur S.A.** ("Societatea"), cu sediul social in Bucuresti, Sector 2, Strada Visinilor, nr. 25, identificata prin codul unic de inregistrare fiscala RO 1584234, care cuprind situatia individuala a pozitiei financiare la data de 31 decembrie 2025, situatia individuala a rezultatului global, situatia individuala a modificarilor capitalurilor proprii, situatia individuala fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, precum si un sumar al politicilor contabile semnificative si notele explicative.

2. Situatiile financiare la 31 decembrie 2025 se identifica astfel:
   - Activ net/Total capitaluri proprii: 165.789.421 lei
   - Rezultatul net al exercitiului financiar - profit: 24.421.635 lei

3. In opinia noastra, situatiile financiare individuale anexate ofera o imagine fidela a pozitiei financiare a Societatii la data de 31 decembrie 2025, precum si a performantei financiare si a fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara, cu modificarile ulterioare.

Baza pentru opinie

4. Am desfasurat auditul nostru in conformitate cu Standardele Internationale de Audit ("ISA"), Regulamentul UE nr. 537 al Parlamentului si al Consiliului European (in cele ce urmeaza „Regulamentul") si Legea nr. 162/2017 („Legea"). Responsabilitatile noastre in baza acestor standarde sunt descrise detaliat in sectiunea "*Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare individuale*" din raportul nostru. Suntem independenti fata de Societate, conform Codului Etic al Profesionistilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internationale de Etica pentru Contabili (codul IESBA), conform cerintelor etice care sunt relevante pentru auditul situatiilor financiare in România, inclusiv Regulamentul si Legea, si ne-am indeplinit responsabilitatile etice conform acestor cerinte si conform Codului IESBA. Credem ca probele de audit pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra.

Aspecte cheie de audit

5. Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, in baza rationamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanta pentru auditul situatiilor financiare ale perioadei curente. Aceste aspecte au fost abordate in contextul auditului situatiilor financiare in ansamblu si in formarea opiniei noastre asupra acestora si nu oferim o opinie separata cu privire la aceste aspecte cheie.
   - **Recunoasterea veniturilor**

     Descriere. A se vedea ***Nota 5. Venituri din contractele cu clientii.*** Politica de recunoastere a veniturilor este prezentata in Nota 2, litera b) – Politici contabile recunoasterea veniturilor. In conformitate cu ISA, exista un risc implicit in recunoasterea veniturilor, datorat presiunii pe care conducerea o poate resimti in legatura cu obtinerea rezultatelor bugetate. Veniturile sunt recunoscute pe masura prestarii serviciilor catre clienti, respectiv veniturile din vanzari de bunuri se recunosc in momentul predarii bunurilor catre cumparatori, al livrarii lor pe baza facturii sau in alte conditii prevazute in contract, care atesta transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor respective, catre clienti.

     Raspunsul nostru. Procedurile noastre de audit au inclus, printre altele: evaluarea principiilor de recunoastere a veniturilor in conformitate cu prevederile OMFP 2844/2016, si in raport cu politicile contabile

PKF Finconta S.R.L. este o societate membră a PKF Global, rețeaua de entități membre ale PKF International Limited, fiecare dintre acestea reprezentând o entitate separată și independentă din punct de vedere juridic și nu acceptă nicio responsabilitate sau răspundere pentru acțiunile sau inacțiunile oricărui membru individual sau a unei entități corespondente.

ale societatii, examinarea acuratetei ajustarilor efectuate de catre societate pentru respectarea principiului independentei exercitiilor, avand in vedere prevederile contractuale referitoare la modalitatile de facturare a serviciilor, testarea pe baza de esantion a soldurilor creantelor comerciale la 31 decembrie 2025, prin transmiterea scrisorilor de confirmare.

Alte aspecte

6. Acest raport este adresat exclusiv actionarilor Societatii in ansamblu. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta actionarilor Societatii acele aspecte pe care trebuie sa le raportam intr-un raport de audit financiar si nu in alte scopuri. In masura permisa de lege, nu acceptam si nu ne asumam responsabilitatea decat fata de Societate si de actionarii acesteia, in ansamblu, pentru auditul nostru, pentru acest raport.

7. Fiscalitatea in Romania este in continua evolutie. Exista posibilitatea unor interpretari diferite ale dispozitiilor legale de catre Ministerul Finantelor si de catre autoritatile fiscale locale. Managementul Societatii a inregistrat in conturile prezentate diferite impozite, penalitati si taxe, pe baza celei mai bune interpretari a dispozitiilor fiscale in vigoare, interpretare care insa poate fi contestata de un eventual control fiscal.

Alte informatii – Raportul Administratorilor

8. Administratorii sunt responsabili pentru intocmirea si prezentarea altor informatii. Acele Alte informatii cuprind Raportul anual, dar nu cuprind situatiile financiare si raportul auditorului cu privire la acestea.

   Opinia noastra cu privire la situatiile financiare nu acopera si aceste Alte informatii si cu exceptia cazului in care se mentioneaza explicit in raportul nostru, nu exprimam nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

   In legatura cu auditul situatiilor financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2025 responsabilitatea noastra este sa citim acele Alte informatii si, in acest demers, sa apreciem daca acele Alte informatii sunt semnificativ inconsecvente cu situatiile financiare individuale, sau cu cunostintele pe care noi le-am obtinut in timpul auditului, sau daca ele par a fi denaturate semnificativ.

   In ceea ce priveste Raportul Administratorilor, am citit si raportam daca acesta a fost intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu cerintele OMFP 2844/2016, Anexa 1, punctele 15-19, respectiv 39-42.

   In baza exclusiv a activitatilor care trebuie desfasurate in cursul auditului situatiilor financiare individuale, in opinia noastra:

   a) Informatiile prezentate in Raportul Administratorilor pentru exercitiul financiar pentru care au fost intocmite situatiile financiare sunt in concordanta, in toate aspectele semnificative, cu situatiile financiare individuale.

   b) Raportul Administratorilor a fost intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu cerintele OMFP 2844/2016, Anexa 1, punctele 15-19, respectiv 39-42.

   In plus, in baza cunostintelor si intelegerii noastre cu privire la Societate si la mediul acesteia, dobandite in cursul auditului situatiilor financiare pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31 decembrie 2025, ni se cere sa raportam daca am identificat denaturari semnificative in Raportul Administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitatile conducerii si ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situatiile financiare

9. Conducerea Societatii este responsabila pentru intocmirea situatiilor financiare care sa ofere o imagine fidela in conformitate cu OMFP 2844/2016 si pentru acel control intern pe care conducerea il considera necesar pentru a permite intocmirea de situatii financiare lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de frauda, fie de eroare.

10. In intocmirea situatiilor financiare, conducerea este responsabila pentru evaluarea capacitatii Societatii de a-si continua activitatea, pentru prezentarea, daca este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea

PKF Finconta S.R.L. este o societate membră a PKF Global, rețeaua de entități membre ale PKF International Limited, fiecare dintre acestea reprezentând o entitate separată și independentă din punct de vedere juridic și nu acceptă nicio responsabilitate sau răspundere pentru acțiunile sau inacțiunile oricărui membru individual sau a unei entități corespondente.

activitatii si pentru utilizarea contabilitatii pe baza continuitatii activitatii, cu exceptia cazului in care conducerea fie intentioneaza sa lichideze Societatea sau sa opreasca operatiunile, fie nu are nicio alta alternativa realista in afara acestora.

11. Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiara al Societatii.

Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare individuale

12. Obiectivele noastre constau in obtinerea unei asigurari rezonabile privind masura in care situatiile financiare, in ansamblu, sunt lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de frauda, fie de eroare, precum si in emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastra. Asigurarea rezonabila reprezinta un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garantie a faptului ca un audit desfasurat in conformitate cu ISA va detecta intotdeauna o denaturare semnificativa, daca aceasta exista. Denaturarile pot fi cauzate fie de frauda, fie de eroare si sunt considerate semnificative daca se poate preconiza, in mod rezonabil, ca acestea, individual sau cumulat, vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor, luate in baza acestor situatii financiare.

13. Ca parte a unui audit in conformitate cu ISA, exercitam rationamentul profesional si mentinem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:

    - Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situatiilor financiare, cauzate fie de frauda, fie de eroare, proiectam si executam proceduri de audit ca raspuns la respectivele riscuri si obtinem probe de audit suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra. Riscul de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de frauda este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de eroare, deoarece frauda poate presupune intelegeri secrete, fals, omisiuni intentionate, declaratii false si evitarea controlului intern.

    - Intelegem controlul intern relevant pentru audit, in vederea proiectarii de proceduri de audit adecvate circumstantelor, dar fara a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacitatii controlului intern al Societatii.

    - Evaluam gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate si caracterul rezonabil al estimarilor contabile si al prezentarilor aferente de informatii realizate de catre conducere.

    - Formulam o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizarii de catre conducere a contabilitatii pe baza continuitatii activitatii si determinam, pe baza probelor de audit obtinute, daca exista o incertitudine semnificativa cu privire la evenimente sau conditii care ar putea genera indoieli semnificative privind capacitatea Societatii de a-si continua activitatea. In cazul in care concluzionam ca exista o incertitudine semnificativa, trebuie sa atragem atentia in raportul auditorului asupra prezentarilor aferente din situatiile financiare sau, in cazul in care aceste prezentari sunt neadecvate, sa ne modificam opinia. Concluziile noastre se bazeaza pe probele de audit obtinute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau conditii viitoare pot determina Societatea sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii.

    - Evaluam prezentarea, structura si continutul situatiilor financiare individuale, inclusiv al prezentarilor de informatii, si masura in care situatiile financiare reflecta tranzactiile si evenimentele care stau la baza acestora intr-o maniera care sa rezulte intr-o prezentare fidela.

14. Comunicam persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificata si programarea in timp a auditului, precum si principalele constatari ale auditului, inclusiv orice deficiente semnificative ale controlului intern, pe care le identificam pe parcursul auditului.

15. De asemenea, furnizam persoanelor responsabile cu guvernanta o declaratie cu privire la conformitatea noastra cu cerintele etice privind independenta si le comunicam toate relatiile si alte aspecte care pot fi

Adresă: Str. Grigore Mora, nr. 37, Sector 1, Bucureşti, Romania
Tel./Fax: (+40)21 317 31 90/96 • E-mail: office@pkfinconta.ro • www.pkfinconta.ro
PKF Finconta S.R.L. este o societate membră a PKF Global, reţeaua de entităţi membre ale PKF International Limited, fiecare dintre acestea reprezentând o entitate separată şi independentă din punct de vedere juridic şi nu acceptă nicio responsabilitate sau răspundere pentru acţiunile sau inacţiunile oricărui membru individual sau a unei entităţi corespondente.

considerate, in mod rezonabil, ca ar putea sa ne afecteze independenta si, unde este cazul, masurile de siguranta aferente.

16. Dintre aspectele pe care le-am comunicat persoanelor insarcinate cu guvernanta, stabilim acele aspecte care au avut o mai mare importanta in cadrul auditului asupra situatiilor financiare din perioada curenta si, prin urmare, reprezinta aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte in raportul nostru de audit, cu exceptia cazului in care legislatia sau reglementarile impiedica prezentarea publica a aspectului respectiv sau a cazului in care, in circumstante extrem de rare, consideram ca un aspect nu ar trebui comunicat in raportul nostru deoarece se preconizeaza in mod rezonabil ca beneficiile interesului public sa fie depasite de consecintele negative ale acestei comunicari.

Raport cu privire la alte dispozitii legale si de reglementare

17. Am fost numiti prin semnarea contractului de audit din data de 08.05.2023 sa auditam situatiile financiare ale Societatii, pentru exercitiile financiare incheiate la 31 Decembrie 2023, 2024 si 2025. Durata totala neintrerupta a angajamentului nostru este de 6 ani, acoperind exercitiile financiare incheiate la 31 decembrie 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 si 2025.

Confirmam ca:

- Opinia noastra de audit este in concordanta cu raportul suplimentar prezentat Consiliului de Administratie al Societatii, pe care l-am emis in aceeasi data in care am emis si acest raport. De asemenea, in desfasurarea auditului nostru, ne-am pastrat independenta fata de entitatea auditata.
- Nu am furnizat pentru Societate serviciile non audit interzise, mentionate la articolul 5 alineatul (1) din Regulamentul UE nr. 537/2014.

Raport privind conformitatea cu Regulamentul Delegat (UE) 2018/815 al Comisiei Europene in ceea ce priveste Standardele tehnice de reglementare privind specificarea unui format de raportare electronic unic („ESEF").

Am realizat o misiune de asigurare rezonabila asupra conformitatii situatiilor financiare intocmite de catre societate in conformitate cu art. 3 din Regulamentul Delegat (UE) 2018/815, care stabileste standardele tehnice de reglementare privind specificarea unui format de raportare electronic unic – „ESEF".

Responsabilitatea conducerii Societatii. privind fisierele digitale intocmite in conformitate cu ESEF

Conducerea Societatii este responsabila pentru intocmirea fisierelor digitale in conformitate cu ESEF, identificate cu cheia: 3bQqGhQjoQxPwjk. Aceasta responsabilitate include:

- proiectarea, implementarea si mentinerea unui control intern adecvat privind raportarea ESEF;
- asigurarea consecventei intre informatiile digitalizate si situatiile financiare publicate conform prevederilor Ordinului 2844/2016.

Responsabilitatea auditorului pentru auditul Fisierelor Digitale

Responsabilitatea noastra consta in a exprima, pe baza probelor de audit obtinute, o concluzie cu privire la conformitatea etichetarii electronice a elementelor din situatiile financiare, in conformitate cu art. 3 din Regulamentul Delegat, in toate aspectele semnificative. Misiunea noastra de asigurare rezonabila a fost realizat in conformitate cu Standardul International privind Misiunile de Asigurare 3000 (revizuit) – *„Alte misiuni de asigurare decat auditurile sau revizuirile informatiilor financiare istorice"*, emis de Consiliul pentru Standarde Internationale de Audit si Asigurare.

O misiune de asigurare rezonabila in conformitate cu ISAE 3000 presupune efectuarea de proceduri pentru a obtine provbe cu privire la conformitatea cu art. 3 din Regulamentul Delegat privind ESEF. Natura, plasarea in timp si amploarea procedurilor selectate depinde de rationamentul auditorului, inclusiv in evaluarea riscului de abateri semnificative de la dispozitiile prevazute in art 3, cauzate fie de frauda, fie de eroare. O misiune de asigurare rezonabila presupune:

- obtinerea unei intelegeri a procesului de pregatire a Fisierului Digital in conformitate cu ESEF si a controalelor interne relevante;
- reconcilierea Fisierelor Digitale cu situatiile financiare auditate ale Societatii;

PKF Finconta S.R.L. este o societate membră a PKF Global, rețeaua de entități membre ale PKF International Limited, fiecare dintre acestea reprezentând o entitate separată și independentă din punct de vedere juridic și nu acceptă nicio responsabilitate sau răspundere pentru acțiunile sau inacțiunile oricărui membru individual sau a unei entități corespondente.

- evaluarea daca toate situatiile financiare care sunt incluse in raportul financiar anual sunt intocmite intr-un format XHTML valabil.

Consideram ca probele obtinute sunt suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru concluzia noastra.

Concluzie

In opinia noastra, situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2025 incluse in raportul financiar anual si prezentate in Fisierele Digitale respecta, in toaste aspectele semnificative, cerintele ESEF.

In prezentul raport nu exprimam o opinie de audit, o concluzie de revizuire sau orice alta concluzie de asigurare privind situatiile financiare. Opinia noastra de audit asupra situatiilor financiare ale Societatii pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2025 este inclusa in sectiunea Raportul cu privire la situatile financiare anuale de mai sus.

Autoritatea Pentru Supravegherea Publică a Activităţii de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor de Audit - PKF Finconta SRL
Registru Public Electronic - FA32

In numele: PKF Finconta SRL
Str. Grigore Mora, nr. 37, Sector 1, Bucuresti
Inregistrata la Autoritatea pentru Supravegherea Publica a Activitatii de Audit Statutar cu numarul FA32

Nume partener audit: Florentina Susnea
Inregistrata la Autoritatea pentru Supravegherea Publica a Activitatii de Audit Statutar cu numarul AF433

Autoritatea Pentru Supravegherea Publică a Activităţii de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar - Susnea Florentina
Registru Public Electronic - AF433

Bucuresti, 16 martie 2026

PKF Finconta S.R.L. este o societate membră a PKF Global, reţeaua de entităţi membre ale PKF International Limited, fiecare dintre acestea reprezentând o entitate separată şi independentă din punct de vedere juridic şi nu acceptă nicio responsabilitate sau răspundere pentru acţiunile sau inacţiunile oricărui membru individual său a unei entităţi corespondente.

BUCUR S.A.
SITUATIA INDIVIDUALA A POZITIEI FINANCIARE
LA 31 DECEMBRIE 2025
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu se specifica altfel)

	Nota	31-Dec-25	31-Dec-24
Active			
Active imobilizate			
Imobilizari necorporale		-	-
Imobilizari corporale		112.575	626.715
Investitii imobiliare	**12**	85.024.212	113.692.593
Investitii in filiale si entitati asociate		40.497.643	9.401.994
Alte active imobilizate		7.966.559	-
		133.600.989	**123.721.302**
Active circulante			
Stocuri		9.365.530	2.760.871
Creante comerciale	**14**	18.288.030	589.047
Alte creante	**15**	626.385	986.894
Cheltuieli in avans		111.301	119.028
Imprumuturi acordate filialelor, entitatilor asociate si altor entitati		-	3.997.518
Numerar si echivalente de numerar	**17**	22.368.923	30.365.876
		50.760.169	**38.819.233**
Total active		**184.361.158**	**162.540.535**
Capitaluri proprii			
Capital social	**18**	134.601.958	134.601.958
Alte rezerve de capital	**18**	-	-
Rezerve din legale	**18**	1.665.512	1.665.512
Rezultat reportat	**18**	29.521.951	5.103.060
Total capitaluri proprii		**165.789.421**	**141.370.530**
Datorii			
Datorii pe termen lung			
Imprumuturi pe termen lung		-	-
Datorii privind impozitul amanat	**10**	10.545.639	10.773.465
Venituri in avans		-	-
Alte datorii pe termen lung	**20**	394.365	373.134
Total datorii pe termen lung		**10.940.004**	**11.146.599**
Datorii pe termen scurt			
Imprumuturi pe termen scurt	**20**	-	-
Datorii comerciale	**20**	130.146	201.432
Alte datorii		6.974.581	9.442.905
Datorii privind impozitul curent		-	-
Venituri in avans	**16**	527.006	379.070
Total datorii pe termen scurt		**7.631.733**	**10.023.407**
Total datorii		**18.571.737**	**21.170.006**
Total capitaluri proprii si datorii		**184.361.158**	**162.540.535**

Prezentele situatii financiare au fost aprobate de conducere in data de 11 Martie 2026 si semnate in numele acesteia de:

Stefan Andrei Gabriel
Administrator,

Preda Nicoleta
Contabil sef,

BUCUR S.A.
SITUATIA INDIVIDUALA A REZULTATULUI GLOBAL
LA 31 DECEMBRIE 2025
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu se specifica altfel)

	Nota	2025 (12 luni)	2024 (12 luni)
Venituri din chirii, servicii si similare	**5**	4.449.617	7.437.545
Venituri din vanzarea imobilelor de natura stocurilor	**5**	28.174.499	22.739.560
Venituri din servicii prestate	**5**	61.961	189.151
Alte venituri	**5**	73.772.619	68.606.224
Amortizarea, deprecierea si reluarea ajustarilor nete	**6**	(92.919)	5.596
Cheltuieli generale de administratie	**6**	(2.895.848)	(2.796.728)
Alte cheltuieli de exploatare	**6**	(76.205.893)	(50.339.764)
Rezultat din activitatea de exploatare		**27.264.036**	**45.841.585**
Venituri din dividende		-	-
Venituri din dobanzi		5.205.793	1.273.843
Alte venituri financiare		82.498	99
Total venituri financiare		**5.288.291**	**1.273.942**
Cheltuieli cu dobanzile		(22.079)	(692)
Alte cheltuieli financiare		-	-
Total cheltuieli financiare		**(22.079)**	**(692)**
Rezultat financiar net	**9**	**5.266.212**	**1.273.250**
Rezultat inainte de impozitare			
Cheltuieli cu impozitul	**10**	(8.108.613)	(2.466.627)
Rezultatul net aferente perioadei		**24.421.635**	**44.648.208**
Total rezultat global aferent exercitiului financiar		**24.421.635**	**44.648.208**

Prezentele situatii financiare au fost aprobate de conducere in data de 11 Martie 2026 si semnate in numele acesteia de:

Stefan Andrei Gabriel

Administrator,

Preda Nicoleta

Contabil sef,

BUCUR S.A
SIUATIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu se specifica altfel)

	Capital social	Ajustari la inflatie a capitalului social	Alte rezerve de capital	Rezerve legale	Rezerve din reevaluare	Rezultat reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2025	**8.327.559**	**126.274.399**	**-**	**1.665.512**	**104.311**	**4.998.748**	**141.370.529**
Profit/(pierdere) aferent(a) exercitiului	-	-	-	-	-	24.421.635	**24.421.635**
Tranzactii cu proprietarii:	-	-	-	-	-	-	**-**
Dividende distribuite	-	-	-	-	-	-	
Alte modificari:				-	-	-	**-**
Transferul rezervei din reevaluare	-	-	-	-	-	-	**-**
Constituire rezerva legala	-	-	-	-	-	-	**-**
Rezerve din reevaluarea la valoare justa a unor active imobilizate	-	-	-	-	-	-	**-**
Impozit amanat aferent rezervelor din reevaluare	-	-	-	-	-	-	**-**
Alte modificari	-	-	-	-	-	(2.743)	**(2.743)**
Sold la 31 decembrie 2025	**8.327.559**	**126.274.399**	**-**	**1.665.512**	**104.311**	**29.417.640**	**165.789.421**

Prezentele situatii financiare au fost aprobate de conducere in data de 11 Martie 2026 si semnate in numele acesteia de:

Stefan Andrei Gabriel

Administrator,

Preda Nicoleta

Contabil sef,

BUCUR S.A
SIUATIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu se specifica altfel)

	Capital social	Ajustari la inflatie a capitalului social	Alte rezerve de capital	Rezerve legale	Rezerve din reevaluare	Rezultat reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2024	**8.327.559**	**126.274.399**	**-**	**1.245.165**	**106.789**	**(39.597.318)**	**96.356.594**
Profit/(pierdere) aferent(a) exercitiului	-	-	-	-		44.648.208	**44.648.208**
Tranzactii cu proprietarii:	-	-	-	-	-	-	**-**
Dividende distribuite	-	-	-	-	-	-	**-**
Alte modificari:							
Transferul rezervei din reevaluare	-	-	-	-	(2.478)	2.478	**-**
Constituire rezerva legala	-	-	-	420.347	-	(420.347)	**-**
Rezerve din reevaluarea la valoare justa a unor active imobilizate	-	-	-	-	-	-	**-**
Impozit amanat aferent rezervelor din reevaluare	-	-	-	-	-	-	**-**
Alte modificari	-	-	-	-	-	365.728	**365.728**
Sold la 31 decembrie 2024	**8.327.559**	**126.274.399**	**-**	**1.665.512**	**104.311**	**4.998.749**	**141.370.530**

Prezentele situatii financiare au fost aprobate de conducere in data de 11 Martie 2026 si semnate in numele acesteia de:

Stefan Andrei Gabriel
Administrator,

Preda Nicoleta
Contabil sef,

BUCUR S.A.
SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE
PENTRU ANUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu se specifica altfel)

	2025	2024
Fluxuri de numerar din activitatea de exploatare		
Rezultat net al exercitiului financiar	24.421.635	44.648.208
Ajustari pentru:		
Cheltuieli cu amortizarea	92.919	70.784
Ajustari pentru deprecierea activelor circulante	(75.519)	(47.709)
Ajustari pentru deprecierea activelor imobilizate	-	-
(Castiguri)/Pierderi nete din provizioane		-
(Castiguri)/Pierderi nete din cedarea mijloacelor fixe	(15.476.887)	(9.782.284)
(Castiguri)/Pierderi valutare nerealizate	(60.420)	593
Cheltuieli cu dobanzile	-	-
Venituri din dobanzi	(5.205.793)	(1.273.843)
Cresterea valorii juste a investitiilor imobiliare	(7.192.516)	(28.196.430)
Castig/pierdere din cedarea filialelor		-
Numerar net din activitati de exploatare inaintea ajustarilor capitalului circulant	**(3.496.581)**	**5.419.320**
(Cresterea)/Descresterea creantelor comerciale si de alta natura si a cheltuielilor in avans	1.337.763	(212.629)
(Cresterea)/Descresterea stocurilor	(6.604.659)	(2.760.221)
Cresterea/(Descresterea) datoriilor comerciale si altor datorii	(19.098.594)	4.300.460
(Cresterea)/Descresterea altor active imobilizate	-	-
Impozitul pe profit platit	(7.850.505)	(7.472.819)
Numerar net din activitati de exploatare	**(35.712.576)**	**(725.888)**
Flux de numerar generat de activitati de investitii		
Achizitii de imobilizari corporale, necorporale si investitii imobiliare	(15.874.430)	(4.710.250)
Achizitii de active financiare	-	-
(Cresterea)/Descresterea imprumuturilor acordate si a altor active financiare	-	
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale	65.492.777	38.966.984
(Acordari)/Returnari de imprumuturi in relatia cu filialele	3.997.518	(3.997.518)
Achizitii de filiale	(31.095.649)	(9.401.994)
Dobanzi incasate	5.205.793	1.273.843
Numerar net din activitati de investitii	**27.726.009**	**22.131.064**
Flux de numerar generat de activitati de finantare		
Incasari din credite bancare	-	-
Rambursari de credite bancare	-	-
Dobanzi platite	-	-
Plata principalului din datoriile de leasing	-	-
Dividende achitate	(10.386)	(18.997)
Flux de numerar net generat din activitati de finantare	**(10.386)**	**(18.997)**
Crestere /(descrestere) neta a numerarului si echivalentului de numerar	**(7.996.953)**	**21.386.179**
Numerar si echivalente de numerar la inceputul anului	**30.365.876**	**8.979.696**
Numerar si echivalente de numerar la sfarsitul anului	**22.368.923**	**30.365.876**

Prezentele situatii financiare au fost aprobate de conducere in data de 11 Martie 2026 si semnate in numele acesteia de:

Stefan Andrei Gabriel
Administrator,

Preda Nicoleta
Contabil sef,

NOTA 1. INFORMATII GENERALE

Bucur S.A. („Societatea") este o societate pe actiuni, constituita si functionand in conformitate cu legislatia din Romania, cu sediul social al Societatii se afla in Bucuresti, Str. Visinilor, Nr.25, sector 2, Romania.

Obiectul principal de activitate al Societății il reprezinta inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate.

Evidentele contabile ale Societatii se țin in limba romana si în moneda națională.

Activitatea Societatii se desfasoara si in următoarele locatii:

Ansamblu rezidential: Bucuresti, bld. Timisoara, nr. 56B, sector 6;

Imobil industrial: Bucuresti, Sos. Industriilor, nr.53, sector 3;

Cladire de birouri: Bucuresti, str. Dr. Iacob Felix nr. 87, sector 1;

Spatii comerciale:

– Bucuresti, Bd. Ion Mihalache, nr.121, sector 1;

– Bucuresti, Sos. Pantelimon, nr.350, sector 2;

– Bucuresti, str. Romancierilor, nr.5, bl.C14, sector 6;

- Municipiul Oltenita, strada Argesului nr. 39-43/45-47, bloc 105/106, parter.

Societatea inregistreaza venituri din inchirierea investitiilor imobiliare detinute si din cumpararea si vanzarea de bunuri imobiliare proprii.

Acţiunile societăţii sunt tranzacţionate, in cadrul sistemului alternativ de tranzactionare administrat de BVB (AeRO), Sectiunea Instrumente financiare listate pe ATS, Sectorul Titluri de Capital, Categoria Actiuni, simbolul de tranzactionare este BUCV.

NOTA 2. POLTICI CONTABILE SEMNIFICATIVE

Principalele politici contabile aplicate la intocmirea acestor situatii financiare consolidate sunt prezentate mai jos. Aceste politici au fost aplicate in mod consecvent tuturor anilor prezentati, cu exceptia cazului in care se prevede altfel.

2.1 Bazele intocmirii situatiilor financiare

Situatiile financiare individuale („situatiile financiare") ale Societatii au fost intocmite in conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Finantelor nr. 2844/2016 pentru aprobarea reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara („IFRS"), adoptate de Uniunea Europeana, cu modificarile si completarile ulterioare.

De asemenea, Societatea intocmeste situatii financiare consolidate in conformitate cu Ordinul Ministerului Finantelor nr. 2844/2016 pentru aprobarea reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara, cu modificarile si completarile ulterioare.

Situatiile financiare individuale alaturate se bazeaza pe inregistrarile contabile statutare ale Societatii, ajustate si reclasificate in vederea unei prezentari juste, in conformitate cu IFRS. Situatiile financiare individuale ofera informatii comparative cu privire la perioada anterioara.

Situatiile financiare ale Societatii au fost intocmite pe baza costului istoric, cu exceptia activelor si datoriilor financiare (daca este cazul), la valoarea justa prin profit sau pierdere, care sunt evaluate la valoarea justa. Situatiile financiare individuale sunt prezentate in RON, cu exceptia cazurilor in care este indicat altfel.

Societatea a intocmit situatii financiare IFRS care cuprind situatia pozitiei financiare, situatia veniturilor si cheltuielilor si a altor elemente ale rezultatului global, situatia fluxurilor de trezorerie si situatia modificarilor capitalurilor proprii pentru anul incheiat la 31 decembrie 2025, note care cuprind un rezumat al politicilor contabile semnificative si alte informatii explicative. Situatiile financiare individuale au fost intocmite pe baza principiilor de evaluare prevazute de IFRS.

2.2 Politici contabile semnificative

Politicile contabile semnificative aplicate de Societate in intocmirea situatiilor financiare consolidate sunt prezentate in continuare:

a) Active si datorii pe termen scurt si pe termen lung

Societatea prezinta activele si datoriile in situatia pozitiei financiare pe termen scurt sau termen lung. Un activ este circulant daca:

- se estimeaza ca va fi realizat sau vandut sau consumat in ciclul normal de exploatare
- este detinut in principal pentru a fi vandut
- se estimeaza ca va fi realizat in termen de douasprezece luni de la data raportarii, sau
- numerar si echivalente de numerar cu exceptia cazului in care este interzisa inlocuirea sau utilizarea sa pentru achitarea unei datorii pe o perioada de cel putin douasprezece luni de la data raportarii

Toate celelalte active sunt clasificate drept active imobilizate.

O datorie este pe termen scurt daca:

- este de asteptat sa fie achitata in ciclul normal de functionare
- este detinut in principal pentru a fi vanduta
- trebuie achitata in termen de douasprezece luni de la data raportarii, sau
- nu exista niciun drept neconditionat de a amana achitarea obligatiei pentru cel putin douasprezece luni de la data raportarii

Conditiile datoriei care, la alegerea contrapartii, ar putea duce la decontarea acesteia prin emisiunea de instrumente de capitaluri proprii nu afecteaza clasificarea acesteia. Societatea clasifica toate celelalte datorii drept datorii pe termen lung.

Activele si datoriile privind impozitul amanat sunt clasificate ca active si datorii pe termen lung.

NOTA 2. POLTICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

b) Venituri

Veniturile sunt recunoscute atunci când obligația de executare asociată vânzării este îndeplinită. Prețul tranzacției cuprinde valoarea justă a contraprestației primite sau de primit, net de taxa pe valoarea adăugată, rabaturi și reduceri.

Principalele surse de venit ale Societății constau in:

- Venituri din inchirierea spatiilor
- Venituri din vanzarea activelor
- Venituri din prestarea serviciilor
- Alte venituri

Veniturile din vanzarea bunurilor

Veniturile din vanzari de bunuri se inregistreaza in momentul predarii bunurilor catre cumparatori, al livrarii lor pe baza facturii sau in alte conditii prevazute in contract, care atesta transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor respective, catre clienti.

Veniturile din vanzarea bunurilor se recunosc in momentul in care sunt indeplinite urmatoarele conditii:

- a) Societatea a transferat cumparatorului riscurile si avantajele semnificative care decurg din proprietatea asupra bunurilor
- b) Societatea nu mai gestioneaza bunurile vandute la nivelul la care ar fi facut-o, in mod normal, in cazul detinerii in proprietate a acestora si nici nu mai detine controlul efectiv asupra lor;
- c) marimea veniturilor poate fi evaluata in mod credibil;
- d) este probabil ca beneficiile economice asociate tranzactiei sa fie generate catre entitate; si
- e) costurile tranzactiei pot fi evaluate in mod credibil.

Daca Societatea pastreaza doar un risc nesemnificativ aferent dreptului de proprietate, tranzactia reprezinta o vanzare si veniturile sunt recunoscute.

Momentul cand are loc transferul riscurilor si avantajelor semnificative aferente dreptului de proprietate asupra bunurilor se determina in urma examinarii circumstantelor in care s-a desfasurat tranzactia, si termenilor din contractele de vanzare.

Pentru bunurile livrate în baza unui contract de consignaţie, se considera că livrarea bunurilor de la consignant la consignatar are loc la data la care bunurile sunt livrate de consignatar clienţilor săi.

Pentru bunurile transmise în vederea testării sau a verificării conformităţii, se considera că transferul proprietăţii bunurilor a avut loc la data acceptării bunurilor de către beneficiar.

Reducerile comerciale acordate ulterior facturarii, indiferent de perioada la care se refera, se evidentiaza distinct in contabilitate (contul 709 "Reduceri comerciale acordate"), pe seama conturilor de terti. In cazul in care reducerile comerciale reprezinta evenimente ulterioare datei bilantului, acestea se inregistreaza la data bilantului in contul 418 "Clienti –facturi de intocmit", si se reflecta in situatiile financiare ale exercitiului pentru care se face raportarea daca sumele respective se cunosc la data bilantului.

Punctele cadou acordate de catre Societate in cadrul programelor de fidelizare a clientilor si care pot fi utilizate pentru a achizitiona bunuri sau servicii gratuite sau cu pret redus, ca parte a unei tranzactii de vanzare de bunuri sau prestari de servicii sunt contabilizate ca o componenta identificabila a tranzactiei in cadrul careia acestea sunt acordate (contul 472 „Venituri inregistrate in avans"/analitic distinct), atunci cand programul de fidelizare permite cunoasterea informatiilor legate de valoarea punctelor cadou acordate, termenele la care expira valabilitatea acestora, valoarea punctelor cadou onorate si valoarea punctelor cadou existente, ce urmeaza a fi onorate in perioada urmatoare. Suma corespunzatoare punctelor cadou se recunoaste drept venit in momentul in care entitatea isi indeplineste obligatia de a furniza premiile sau la expirarea perioadei in cadrul careia clientii pot utiliza punctele cadou. Daca se estimeaza ca nivelul cheltuielilor necesare indeplinirii obligatiei de a furniza premiile depaseste contravaloarea primita sau de primit pentru acestea, la data la care clientul le rascumpara, pentru diferenta aferenta entitatea inregistreaza in contabilitate un provizion.

NOTA 2. POLTICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

Venituri din prestarea serviciilor

Veniturile din prestarea de servicii sunt recunoscute in perioada in care au fost prestate si in corespondenta cu stadiul de executie. Prestarea de servicii cuprinde inclusiv executarea de lucrari si orice alte operatiuni care nu pot fi considerate livrari de bunuri.

Stadiul de executie al lucrarii se determina pe baza de situatii de lucrari care insotesc facturile, procese-verbale de receptie sau alte documente care atesta stadiul realizarii si receptia serviciilor prestate.

In cazul lucrarilor de constructii, recunoasterea veniturilor se face pe baza actului de receptie semnat de beneficiar, prin care se certifica faptul ca executantul si-a indeplinit obligatiile in conformitate cu prevederile contractului si ale documentatiei de executie.

Contravaloarea lucrarilor nereceptionate de beneficiar pana la sfarsitul perioadei se evidentiaza la cost, in contul 332 „Servicii în curs de executie", pe seama contului 712 „Venituri aferente costurilor serviciilor in curs de executie".

In cazul in care pretul de vanzare include o valoare distincta, specificata contractual, destinata prestarii ulterioare de servicii, acea suma este amanata (contul 472 "Venituri inregistrate in avans") si recunoscuta ca venit pe parcursul perioadei in care se presteaza serviciile, dar nu mai tarziu de incheierea perioadei pentru care a fost contractata prestarea ulterioara de servicii.

Venituri din comisioane

Atunci cand Societatea actioneaza in calitate de agent si nu de principal intr-o tranzactie, veniturile sunt recunoscute la valoarea neta a comisionului Societatii.

Venituri din redevente, chirii

Veniturile din redevente si chirii se recunosc pe baza contabilitatii de angajamente, conform contractului. Stimulentele acordate pentru încheierea unui contract de leasing operational nou sau reinnoit sunt recunoscute drept parte integranta din valoarea neta a contraprestatiei convenite pentru utilizarea activului în regim de leasing, indiferent de natura stimulentului, de forma sau de momentul în care se face plata, reducand astfel veniturile din chirii pe toata durata contractului de leasing, pe o baza liniara.

c) Evaluarea la valoarea justa

Societatea evalueaza si recunoaste la valoarea justa anumite active nefinanciare, cum ar fi terenuri, constructii si investitii imobiliare. De asemenea, valorile juste ale instrumentelor financiare evaluate la cost amortizat sunt estimate in scopul prezentarii informatiilor.

Valoarea justa reprezinta pretul care ar fi incasat pentru vanzarea unui activ sau platit pentru transferul unei datorii intr-o tranzactie normala intre participanti de pe piata, la data evaluarii. Evaluarea la valoarea justa se bazeaza pe prezumtia ca tranzactia de a vinde activul sau de a transfera datoria are loc fie:

- pe piata principala pentru activ sau datorie, sau
- in absenta unei piete principale, pe piata cea mai avantajoasa pentru activ sau datorie

Piata principala sau piata cea mai avantajoasa trebuie sa fie accesibila pentru Societate la data evaluarii.

Valoarea justa a unui activ sau a unei datorii este evaluata folosind ipotezele pe care participantii pe piata le-ar folosi la stabilirea preturilor activului sau datoriei, presupunand ca participantii la piata actioneaza in interesul lor economic.

O evaluare la valoarea justa a unui activ nefinanciar are in vedere capacitatea unui participant de pe piata de a genera beneficii economice prin utilizarea activului la cel mai inalt nivel sau prin vanzarea acestuia unui alt participant de pe piata care ar utiliza activul la cel mai inalt nivel.

Societatea utilizeaza tehnici de evaluare adecvate in circumstante si pentru care sunt disponibile suficiente date pentru a evalua valoarea justa, utilizand la maximum datele de intrare observabile relevante si utilizand la minim datele de intrare neobservabile.

Toate activele si datoriile, pentru care valoarea justa este evaluata sau prezentata in situatiile financiare, sunt clasificate in ierarhia valorilor juste, descrisa dupa cum urmeaza, pe baza celui mai scazut nivel de date de intrare care este semnificativ pentru evaluarea valorii juste in ansamblul sau:

- Nivelul 1: preturile de piata cotate (neajustate) pe pietele active pentru active sau datorii identice

- Nivelul 2: alte date de intrare decat preturile de pe pietele cotate incluse in Nivelul 1 care sunt observabile pentru activ sau pentru datorie, fie direct sau indirect

- Nivelul 3: datele de intrare sunt neobservabile pentru activ sau pentru datorie

Pentru activele si datoriile care sunt recunoscute in situatiile financiare la valoarea justa in mod recurent, Societatea stabileste daca s-au produs transferuri intre nivelurile din ierarhie prin reevaluarea clasificarii (bazata pe cel mai mic nivel al datelor de intrare care este semnificativ pentru evaluarea la valoarea justa in ansamblu) la sfarsitul fiecarei perioade de raportare.

Conducerea Societateaui stabileste politicile si procedurile atat pentru evaluarea recurenta a valorii juste, cum ar fi terenuri, constructii, material rulant, cat si pentru evaluarea nerecurenta, cum ar fi activele detinute in vederea vanzarii din operatiuni intrerupte.

Evaluatorii externi sunt implicati in evaluarea activelor semnificative, cum ar fi terenurile, constructiile, investitii imobiliare si ar putea fi implicati si pentru orice datorii semnificative, cum ar fi contraprestatia contingenta. Implicarea evaluatorilor externi este decisa anual de catre conducere. Criteriile de selectie includ cunostinte de piata, reputatie, independenta si respectarea standardelor profesionale.

La fiecare data de raportare, conducerea analizeaza miscarile valorilor activelor si pasivelor care trebuie reevaluate conform politicilor Societatii, verificand principalele date de intrare aplicate in ultima evaluare si evaluand modificarile fata de evaluarea anterioara.

In scopul prezentarii de informatii cu privire la valoarea justa, Societatea a determinat clase de active si pasive pe baza naturii, caracteristicilor si riscurilor activului sau pasivului si a nivelului ierarhiei valorii juste, dupa cum s-a explicat mai sus.

NOTA 2. POLTICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

d) Conversii valutare

Moneda functionala si de prezentare

Elementele incluse in situatiile financiare sunt evaluate utilizand moneda mediului economic primar in care opereaza entitatea („moneda functionala").

Tranzactii si solduri

Tranzactiile in valuta sunt convertite in moneda functionala utilizand cursurile de schimb la data tranzactiilor. Castigurile si pierderile din cursul de schimb valutar rezultate din decontarea acestor tranzactii si din conversia activelor si datoriilor monetare exprimate in valuta la cursul de schimb de la sfarsitul anului, sunt in general recunoscute in contul de profit si pierdere.

Castigurile si pierderile din cursul de schimb valutar sunt prezentate in situatia individuala a rezultatului global pe o baza neta in cadrul altor pierderi / (castiguri) valutare nete.

.

Principalele valute si cursurile de schimb sunt prezentate mai jos:

	Curs de inchidere		**Curs mediu**	
	31 Decembrie 2025	**31 Decembrie 2024**	**31 Decembrie 2025**	**31 Decembrie 2024**
EUR/RON	5,0985	4,9741	5,0415	4,9746
USD/RON	4,3417	4,7768	4,4705	4,5984

NOTA 2. POLTICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

e) Imobilizari corporale

Imobilizarile corporale sunt prezentate la cost, mai putin amortizarea cumulata si/sau pierderile din depreciere cumulate, daca este cazul.
Costul istoric include cheltuielile care pot fi atribuite direct achizitionarii obiectelor. Costurile ulterioare sunt incluse in valoarea contabila a activului sau recunoscute ca activ separat, dupa caz, numai atunci cand este probabil ca beneficiile economice viitoare asociate elementului sa revina Societatii, iar costul elementului poate fi evaluat in mod credibil.
Valoarea contabila a oricarei componente contabilizate ca activ separat este derecunoscuta la inlocuire. Toate celelalte costuri cu reparatiile si intretinerea sunt recunoscute in contul de profit si pierdere cand sunt efectuate.

Amortizare

Durata de utilizare economica este perioada de timp in care se asteapta ca activul sa fie folosit de catre Societate. Amortizarea este calculata aplicand metoda liniara pe intreaga durata de utilizare a activului.
Amortizarea este calculata aplicand metoda liniara pe durata de utilizare estimata a activului, dupa cum se prevede in continuare:

Tip de activ	**Ani**
Cladiri si constructii speciale	10 - 50 ani
Instalatii tehnice si masini	3 - 30 ani
Mobilier si aparatutra birotica	3 - 20 ani

Durata de viata si metoda de amortizare sunt revizuite periodic si, daca este cazul, sunt ajustate prospectiv, astfel incat sa existe o concordanta cu asteptarile privind beneficiile economice aduse de respectivele active.

Derecunoastere

Un element de imobilizari corporale este derecunoscut la cedare sau cand nu se mai asteapta niciun beneficiu economic viitor din utilizarea sau cedarea acestuia. Orice castig sau pierdere care rezulta din derecunoasterea unui activ (calculata ca fiind diferenta dintre incasarile nete la cedare si valoarea contabila a elementului) este inclusa in contul de profit si pierdere cand activul este derecunoscut.

Depreciere

Valoarea contabila a unui activ este redusa imediat la valoarea sa recuperabila daca valoarea contabila a activului este mai mare decat valoarea recuperabila estimata. Consultati politicile contabile privind deprecierea activelor nefinanciare din prezenta nota.

Daca valoarea contabila a unui activ este majorata ca urmare a unei reevaluari, cresterea este recunoscuta si acumulata in capitaluri proprii ca rezerva din reevaluare. Cu toate acestea, cresterea este recunoscuta in contul de profit si pierdere in masura in care reia o scadere din reevaluare a aceleiasi valori a activului recunoscuta anterior in contul de profit si pierdere.

Daca valoarea contabila a unui activ este scazuta ca urmare a unei reevaluari, scaderea este recunoscuta in contul de profit si pierdere. Cu toate acestea, scaderea este recunoscuta in capitalurile proprii ca rezerve din reevaluare daca exista un sold creditor existent in rezerva din reevaluare pentru respectivul activ.

Rezerva din reevaluare este transferata la rezultat reportat la cedarea activului.

f) Investitii imobiliare

Investițiile imobiliare cuprind proprietățile finalizate deținute pentru a obține chirie sau pentru aprecierea capitalului sau ambele. Investițiile imobiliare cuprind în principal birouri, imobile comerciale și imobile care sunt ocupate în mod substanțial pentru utilizare si sunt deținute în principal pentru a obține venituri din închiriere și aprecierea capitalului. Aceste clădiri sunt în mod substanțial închiriate chiriașilor și nu sunt destinate a fi vândute în cursul obișnuit al activității.

Investițiile imobiliare sunt evaluate inițial la cost, inclusiv costurile de tranzacționare. Costurile de tranzacționare includ taxele de transfer, onorariile profesionale pentru servicii juridice și (numai în cazul investițiilor imobiliare deținute în baza unui contract de închiriere) comisioane inițiale de leasing pentru a aduce proprietatea în starea necesară pentru ca aceasta să poată funcționa.

NOTA 2. POLTICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

Ulterior recunoașterii inițiale, investițiile imobiliare sunt evaluate la valoarea justă, care reflectă condițiile pieței la data raportării. Câștigurile sau pierderile rezultate din modificările valorilor juste ale investițiilor imobiliare sunt incluse în contul de profit și pierdere în perioada în care apar.

Transferurile în (sau din) categoria investițiilor imobiliare au loc numai atunci când există dovezi ale unei modificări a utilizării (cum ar fi începerea dezvoltării sau începerea unui contract de leasing operațional cu o altă parte). Pentru un transfer dincategoria investițiilor imobiliare în categoria stocurilor, costul estimat pentru contabilitatea ulterioară este valoarea justă la data modificării utilizării.

Investițiile imobiliare sunt derecunoscute fie când sunt cedate (adică, la data la care destinatarul primește controlul), fie când sunt scoase definitiv din uz și nu se așteaptă beneficii economice viitoare din cedare.

Diferența dintre încasările nete din cedare și valoarea contabilă a activului este recunoscută în contul de profit și pierdere în perioada de recunoaștere. Contraprestația care trebuie inclusă în câștiguri sau pierderi care rezultă din derecunoaștereainvestițiilor imobiliare este determinată în conformitate cu cerințele pentru determinarea prețului de tranzacționare conform IFRS 15.

g) Imobilizari necorporale

i) ***Licente***

Licentele achizitionate separat sunt prezentate la cost istoric. Au o durata de viata determinata si sunt ulterior contabilizate la cost minus amortizarea cumulata si pierderile din depreciere.

ii) ***Software***

Licentele dobandite separat sunt evaluate la cost istoric. Dupa recunoasterea initiala, software-ul este contabilizat la cost minus orice amortizare cumulata si orice pierderi cumulate din depreciere, daca exista. Costurile cu mentenanta programelor informatice sunt recunoscute pe cheltuiala pe masura ce sunt realizate.

iii) ***Metoda si perioada de amortizare***

Programele informatice sunt amortizate liniar pe o perioada de maximum 3 ani, iar licentele se amortizeaza pe durata valabilitatii acestora, care in general nu depaseste 5 ani.

Perioada de amortizare si metoda de amortizare pentru o imobilizare necorporala cu o durata de viata utila determinata sunt revizuite cel putin la sfarsitul fiecarei perioade de raportare. Modificarile in duratele de viata utile preconizate sau in ritmul preconizat de consumare a beneficiilor economice viitoare incorporate in active sunt contabilizate prin modificarea metodei sau perioadei de amortizare, dupa caz, si sunt tratate ca modificari ale estimarilor contabile.

Castigurile sau pierderile care rezulta din derecunoasterea unei imobilizari necorporale sunt calculate ca diferenta dintre incasarile nete din cedare si valoarea contabila a elementului si sunt recunoscute in contul de profit si pierdere cand activul este derecunoscut.

h) Costurile de indatorare

Costurile de indatorare direct atribuibile achizitiei, constructiei sau productiei unei proprietati care necesita in mod necesar o perioada substantiala de timp pentru a fi pregatita pentru utilizarea sau vanzarea prevazuta sunt capitalizate ca parte a costului activului. Toate celelalte costuri de indatorare sunt trecute pe cheltuieli in perioada in care apar. Costurile de indatorare constau in dobanzi si alte costuri pe care o entitate le suporta in legatura cu imprumutarea fondurilor.

i) Active imobilizate detinute in vederea vanzarii si operatiuni intrerupte

Societatea clasifica activele imobilizate de cedare drept detinute pentru vanzare, daca valorile contabile ale acestora vor fi recuperate in principal printr-o tranzactie de vanzare, mai degraba decat prin utilizarea continua. Activele imobilizate si grupurile de cedare clasificate drept detinute pentru vanzare sunt evaluate la valoarea cea mai mica dintre valoarea contabila a acestora si valoarea justa mai putin costurile de vanzare. Costurile de vanzare sunt costurile incrementale atribuibile direct cedarii unui activ (Societate de cedare), exclusiv costurile financiare si cheltuielile cu impozitul pe venit.

NOTA 2. POLTICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

h) Active imobilizate detinute in vederea vanzarii si operatiuni intrerupte

Criteriile de clasificare in categoria detinute pentru vanzare sunt considerate indeplinite numai atunci cand vanzarea este foarte probabila si cand activul sau Societatea de cedare este disponibil pentru vanzare imediata in starea curenta. Actiunile necesare pentru finalizarea vanzarii ar trebui sa indice faptul ca este putin probabil sa se faca modificari semnificative in vanzare sau sa se retraga decizia de a vinde. Conducerea trebuie sa se angajeze in planul de vanzare a activului, iar vanzarea trebuie sa fie finalizata in termen de un an de la data clasificarii.

Imobilizarile corporale si necorporale nu sunt amortizate odata ce sunt clasificate drept detinute in vederea vanzarii.

Activele si datoriile clasificate drept detinute pentru vanzare sunt prezentate separat in situatia pozitiei financiare.

Un grup de cedare este calificat ca operatiune intrerupta daca este o componenta a unei entitati care a fost cedata sau este clasificata drept detinuta pentru vanzare si

- reprezinta o linie majora de afaceri sau o zona geografica de operatiuni
- este parte dintr-un plan unic coordonat de cedare a unei linii majore de afaceri sau zona geografica separata de operatiuni, sau
- este o filiala achizitionata exclusiv pentru vanzare

Operatiunile intrerupte sunt excluse din rezultatele operatiunilor continue si sunt prezentate ca o singura suma ca profit sau pierdere dupa impozitare din operatiuni intrerupte in situatia consolidata a rezultatului global.

i) Deprecierea activelor nefinanciare

Activele care fac obiectul deprecierii sau amortizarii sunt analizate pentru depreciere ori de cate ori evenimente sau modificari ale circumstantelor indica faptul ca valoarea contabila poate sa nu fie recuperabila. O pierdere din depreciere este recunoscuta pentru valoarea cu care valoarea contabila a activului depaseste valoarea recuperabila. Valoarea recuperabila este cea mai mare dintre valoarea justa a unui activ minus costurile de cedare si valoarea de utilizare. In scopul evaluarii deprecierii, activele sunt Societateate la cele mai scazute niveluri pentru care exista fluxuri de numerar identificabile separat (unitati generatoare de numerar). Activele nefinanciare care au suferit depreciere sunt revizuite pentru o posibila reluare a deprecierii la fiecare data de raportare.

Pierderile din depreciere ale operatiunilor continue sunt recunoscute in situatia profitului sau pierderii, cu exceptia proprietatilor reevaluate anterior odata cu reevaluarea preluata catre OCI. Pentru astfel de proprietati, deprecierea este recunoscuta in OCI pana la valoarea oricarei reevaluari anterioare.

Fondul comercial este testat pentru depreciere anual la 31 decembrie si cand circumstantele indica faptul ca valoarea contabila poate fi depreciata. Deprecierea este determinata pentru fondul comercial, evaluand valoarea recuperabila a fiecarei unitati generatoare de numerar (sau Societate de unitati generatoare de numerar) la care se refera fondul comercial. Atunci cand valoarea recuperabila a unitatii generatoare de numerar este mai mica decat valoarea sa contabila, se recunoaste o pierdere din depreciere. Pierderile din depreciere legate de fondul comercial nu pot fi reluate in perioadele viitoare.

j) Contracte de leasing

Societatea evalueaza la inceputul contractului daca un contract este sau contine un element de leasing. Adica, masura in care contractul confera dreptul de a controla utilizarea unui activ identificat pentru o perioada de timp in schimbul unei contraprestatii.

Societatea ca locatar

Societatea aplica o abordare unica de recunoastere si evaluare pentru toate contractele de leasing, cu exceptia contractelor de leasing pe termen scurt si a contractelor de leasing de active cu valoare mica. Societatea recunoaste datoriile de leasing pentru a efectua plati de leasing si active cu drept de utilizare reprezentand dreptul de a utiliza activele aferente.

i) Active cu drept de utilizare

Societatea recunoaste activele cu drepturi de utilizare la data inceperii contractului de leasing (adica data la care activul suport este disponibil pentru utilizare). Activele cu drept de utilizare sunt evaluate la cost, minus orice depreciere cumulata si pierderi din depreciere si ajustate pentru orice reevaluare a datoriilor de leasing. Costul activelor cu drept de utilizare include valoarea datoriilor de leasing recunoscute, costurile initiale directe suportate si platile de leasing efectuate la data de incepere sau inainte de aceasta, minus orice stimulente de leasing primite.

NOTA 2. POLTICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

j) Contracte de leasing (continuare)

Activele cu drept de utilizare sunt supuse deprecierii. Consultati politicile contabile din nota 2.6 Deprecierea activelor nefinanciare.

ii) Datorii de leasing

La data inceperii contractului de leasing, Societatea recunoaste datoriile de leasing evaluate la valoarea actualizata a platilor de leasing care urmeaza sa fie efectuate pe durata contractului de leasing. Platile de leasing includ plati fixe minus orice stimulente de leasing de primit, plati variabile de leasing care depind de un indice sau o rata si sume care se asteapta sa fie platite in baza garantiilor de valoare reziduala. Platile de leasing includ, de asemenea, pretul de exercitare a unei optiuni de cumparare, care este in mod rezonabil sigur ca va fi exercitata de Societate si plati de penalitati pentru rezilierea contractului de leasing, daca termenul de leasing reflecta exercitarea de catre Societate a optiunii de reziliere.

Platile de leasing variabile care nu depind de un indice sau o rata sunt recunoscute ca cheltuieli in perioada in care are loc evenimentul sau conditia care declanseaza plata.

La calcularea valorii actualizate a platilor de leasing, Societatea isi foloseste rata de imprumut incrementala la data de incepere a leasingului, deoarece rata dobanzii implicita in leasing nu este usor de determinat. Dupa data inceperii, valoarea datoriilor de leasing este marita pentru a reflecta acumularea de dobanzi si redusa pentru platile de leasing efectuate. In plus, valoarea contabila a datoriilor de leasing este reevaluata daca exista o modificare, o modificare a perioadei de leasing, o modificare a platilor de leasing (de exemplu, modificari la platile viitoare rezultate dintr-o modificare a unui indice sau a ratei utilizate pentru a determina astfel de plati de leasing) sau o modificare a evaluarii unei optiuni de cumparare a activului suport.

iii) Contracte de leasing pe termen scurt si inchirieri de active cu valoare scazuta

Societatea aplica scutirea de recunoastere a contractelor de leasing pe termen scurt la contractele sale de leasing pe termen scurt (adica acele contracte care au un termen de leasing de 12 luni sau mai putin de la data inceperii si nu contin o optiune de cumparare). De asemenea, aplica scutirea de recunoastere a activelor cu valoare scazuta la contractele de leasing de echipamente care sunt considerate a fi de valoare mica. Platile de leasing pentru contractele de leasing pe termen scurt si inchirierile de active cu valoare mica sunt recunoscute drept cheltuieli pe baza liniara pe durata contractului de leasing.

Societatea ca locator

Contractele de leasing in care Societatea nu transfera in mod substantial toate riscurile si beneficiile aferente dreptului de proprietate asupra unui activ sunt clasificate ca leasinguri operationale. Veniturile din chirii generate sunt contabilizate pe baza liniara in pe durata contractului de leasing si sunt incluse in venituri in situatia consolidata a rezultatului global datorita naturii operationale. Costurile initiale directe suportate cu negocierea si aranjarea unui contract de leasing operational se adauga la valoarea contabila a activului inchiriat si sunt recunoscute pe durata contractului de leasing pe aceeasi baza ca si venitul din chirie. Chiriile contingente sunt recunoscute ca venituri in perioada in care sunt obtinute.

k) Stocuri

Stocurile sunt evaluate la valoarea cea mai mica dintre cost si valoarea realizabila neta. Costurile suportate cu aducerea fiecarui produs in locul si conditiile sale actuale sunt contabilizate dupa cum urmeaza:

i. materii prime: costul de achizitie pe baza principiului primul intrat, primul iesit

ii. produse finite si productie in curs de executie: costul materialelor directe si al fortei de munca si o parte din cheltuielile indirecte de productie bazate pe capacitatea normala de functionare si excluzand costurile de indatorare. Contabilizarea se face pe baza principiului primul intrat, primul iesit.

Valoarea realizabila neta este pretul estimat de vanzare in cursul normal al activitatii, mai putin costurile estimate de finalizare si costurile estimate necesare pentru efectuarea vanzarii.

NOTA 2. POLTICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

2.3 Politici contabile semnificative (continuare)

l) Instrumente financiare – recunoastere initiala si evaluare ulterioara

Un instrument financiar este un contract care da nastere unui activ financiar pentru o entitate si o datorie financiara sau un instrument de capitaluri proprii pentru o alta entitate.

i) Active financiare

Recunoasterea si evaluarea initiala

Activele financiare sunt clasificate, la recunoasterea initiala, ca fiind masurata ulterior la costul amortizat, valoarea justa prin alt rezultat global(OCI) si valoarea justa prin profit sau pierdere.

Clasificarea activelor financiare la recunoasterea initiala depinde de caracteristicile contractuale ale fluxului de numerar ale activului financiar si de modelul de activitate pentru gestionarea acestora. Cu exceptia creantelor comerciale care nu contin o componenta de finantare semnificativa sau pentru care Societatea a aplicat avantajul practic, Societatea evalueaza initial un activ financiar la valoarea justa plus, in cazul unui activ financiar care nu este evaluat la valoarea justa prin contul de profit si pierdere, costuri de tranzactionare. Creantele comerciale care nu contin o componenta de finantare semnificativa sau pentru care Societatea a aplicat un avantaj practic sunt evaluate la pretul de tranzactionare.

Pentru ca un activ financiar sa fie clasificat si evaluat la cost amortizat sau la valoarea justa prin alte elemente ale rezultatului global, trebuie sa genereze fluxuri de numerar care sunt „exclusiv plati de principal si dobanzi (SPPI)" din suma principala ramasa. Aceasta evaluare este denumita testul SPPI si se efectueaza la nivel de instrument. Activele financiare cu fluxuri de numerar care nu sunt SPPI sunt clasificate si evaluate la valoarea justa prin contul de profit si pierdere, indiferent de modelul de afaceri.

Modelul de afaceri al Societatii pentru gestionarea activelor financiare se refera la modul in care isi gestioneaza activele financiare pentru a genera fluxuri de numerar. Modelul de afaceri stabileste daca fluxurile de numerar vor rezulta din colectarea fluxurilor de numerar contractuale, vanzarea activelor financiare sau ambele. Activele financiare clasificate si evaluate la cost amortizat sunt detinute in cadrul unui model de afaceri al carui obiectiv este detinerea activelor financiare pentru colectarea fluxurilor de numerar contractuale, iar activele financiare clasificate si evaluate la valoarea justa prin alte elemente ale rezultatului global sunt detinute in cadrul unui model de afaceri al carui obiectiv este atat detinerea pentru colectarea fluxurilor de numerar contractuale, cat si pentru vanzare.

Evaluarea ulterioara

In scopul evaluarii ulterioare, activele financiare ale Societateaui sunt clasificate in patru categorii:

1. active financiare la cost amortizat (instrumente de datorie)
2. active financiare la valoarea justa prin alte elemente ale rezultatului global cu reciclarea castigurilor si a pierderilor acumulate (instrumente de datorie)
3. active financiare la valoarea justa prin alte elemente ale rezultatului global fara reciclarea castigurilor si a pierderilor acumulate la momentul derecunoasterii (instrumente de capitaluri proprii)
4. active financiare la valoarea justa prin contul de profit si pierdere

Active financiare la cost amortizat (instrumente de datorie)

Activele financiare la cost amortizat sunt ulterior masurate utilizand metoda dobanzii efective (EIR) si sunt supuse deprecierii. Castigurile si pierderile sunt recunoscute in contul de profit si pierdere atunci cand activul este derecunoscut, modificat sau depreciat. Metoda dobanzii efective este o metoda de calcul al costului amortizat al unui instrument financiar si alocarii dobanzii pentru perioada relevanta.

Activele financiare ale Societateaui la cost amortizat includ creante comerciale.

Societatea nu detine active financiare la valoarea justa prin alte elemente ale rezultatului global sau prin contul de profit si pierdere.

Derecunoastere

Activele financiare sunt derecunoscute atunci cand drepturile de a primi fluxuri de trezorerie din activele financiare au expirat sau au fost transferate si Societatea a transferat in mod substantial toate riscurile si beneficiile proprietatii.

NOTA 2. POLTICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

2.3 Politici contabile semnificative (continuare)

l) Instrumente financiare – recunoastere initiala si evaluare ulterioara (continuare)

Depreciere

Societatea recunoaste provizioane pentru pierderile de credit preconizate (ECL) pentru toate instrumentele de datorie care nu sunt detinute la valoarea justa prin contul de profit si pierdere. ECL se bazeaza pe diferenta dintre fluxurile de trezorerie contractuale datorate in conformitate cu contractul si toate fluxurile de trezorerie pe care Societatea se asteapta sa le primeasca, actualizate la o aproximare a ratei dobanzii efective initiale.

Pentru creantele comerciale si activele contractuale, Societatea aplica o abordare simplificata in calcularea ECL. Astfel,
Societatea nu urmareste modificarile riscului de credit, in schimb recunoaste un provizion de pierdere pe baza ECL-urilor pe toata durata de viata la fiecare data de raportare.

Societatea considera un activ financiar in stare de nerambursare atunci cand platile contractuale au expirat cu 90 de zile. Cu toate acestea, in anumite cazuri, Societatea poate considera, de asemenea, ca un activ financiar este in stare de nerambursare atunci cand informatiile interne sau externe indica faptul ca este putin probabil ca Societatea sa primeasca integral sumele contractuale restante inainte de a lua in considerare orice imbunatatiri ale creditului detinute de Societate. Un activ financiar este anulat atunci cand nu exista nicio asteptare rezonabila de recuperare a fluxului de trezorerie contractual.

Societatea recunoaste intotdeauna ECL pe durata de viata pentru creantele comerciale. Pierderile de credit preconizate pentru acest activ financiar sunt estimate utilizand o matrice de provizioane bazata pe experienta istorica a pierderii de credit a Societateaui, ajustata pentru factorii specifici debitorilor, conditiile economice generale si o evaluare atat a evolutiei actuale, cat si a evolutiei estimate a conditiilor la data raportarii, inclusiv valoarea in timp a banilor, dupa caz. Pentru toate celelalte instrumente financiare, Societatea recunoaste ECL pe durata de viata atunci cand a existat o crestere semnificativa a riscului de credit de la recunoasterea initiala. Cu toate acestea, in cazul in care riscul de credit pentru instrumentul financiar nu a crescut semnificativ de la recunoasterea initiala, Societatea evalueaza provizionul de pierdere pentru acel instrument financiar la o suma egala cu ECL pe o durata de 12 luni.

ECL pe durata de viata reprezinta pierderile de credit preconizate care vor rezulta din toate evenimentele posibile de nerambursare pe durata de viata preconizata a unui instrument financiar. In schimb, ECL pe o durata de 12 luni reprezinta portiunea din ECL pe durata de viata care se asteapta sa rezulte din evenimente de nerambursare ale unui instrument financiar care sunt posibile in termen de 12 luni de la data raportarii.

Cresterea semnificativa a riscului de credit

In evaluarea daca riscul de credit aferent unui instrument financiar a crescut semnificativ de la recunoasterea initiala, Societatea compara riscul de nerambursare aferent instrumentului financiar la data raportarii cu riscul de aparitie de nerambursare aferent unui instrument financiar la data recunoasterii initiale. In efectuarea acestei evaluari, Societatea ia in considerare atat informatiile cantitative, cat si calitative, care sunt rezonabile si acceptabile, inclusiv experienta istorica si informatiile prospective disponibile fara costuri sau eforturi nejustificate. Informatiile prospective luate in considerare includ perspectivele viitoare ale industriilor in care isi desfasoara activitatea debitorii Societateaui, obtinute din rapoarte ale expertilor in economie, analisti financiari, organisme guvernamentale, Societateuri de reflectie relevante si alte organizatii similare, precum si luarea in considerare a diverselor surse externe de informatii economice actuale si estimative care se refera la operatiunile de baza ale Societateaui.

In special, se iau in considerare urmatoarele informatii atunci cand se evalueaza daca riscul de credit a crescut semnificativ de la recunoasterea initiala:

i. o deteriorare semnificativa reala sau preconizata a ratingului de credit extern (daca este disponibil) sau intern al instrumentului financiar;
ii. deteriorarea semnificativa a indicatorilor pietei externe ai riscului de credit pentru un anumit instrument financiar
iii. modificari negative existente sau prognozate in conditiile comerciale, financiare sau economice care se asteapta sa provoace o scadere semnificativa a capacitatii debitorului de a-si indeplini obligatiile de plata;
iv. o deteriorare semnificativa reala sau preconizata a rezultatelor operationale ale debitorului;
v. cresteri semnificative ale riscului de credit asupra altor instrumente financiare ale aceluiasi debitor; si
vi. o schimbare negativa semnificativa reala sau preconizata in mediul de reglementare, economic sau tehnologic al debitorului care are ca rezultat o scadere semnificativa a capacitatii debitorului de a-si indeplini obligatiile de plata.

NOTA 2. POLTICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

2.3. Politici contabile semnificative (continuare)

l) Instrumente financiare – recunoastere initiala si evaluare ulterioara (continuare)

Indiferent de rezultatul evaluarii de mai sus, Societatea presupune ca riscul de credit asupra unui activ financiar a crescut semnificativ de la recunoasterea initiala, daca platile contractuale sunt restante cu mai mult de 30 de zile, cu exceptia cazului in care Societatea detine informatii rezonabile si acceptabile care demonstreaza contrariul.

In ciuda celor de mai sus, Societatea presupune ca riscul de credit aferent unui instrument financiar nu a crescut semnificativ de la recunoasterea initiala, daca se stabileste ca instrumentul financiar are un risc de credit scazut la data raportarii. Se stabileste ca un instrument financiar are un risc de credit redus daca:

1. instrumentul financiar are un risc de nerambursare redus;
2. debitorul are o capacitate puternica de a-si indeplini obligatiile contractuale privind fluxurile de numerar pe termen scurt; si
3. modificarile nefavorabile ale conditiilor economice si de afaceri pe termen lung pot, dar nu neaparat, reduce capacitatea debitorului de a-si indeplini obligatiile contractuale privind fluxurile de numerar.

Societatea considera ca un activ financiar are un risc de credit scazut atunci cand activul are un rating de credit extern de grad de investitie in conformitate cu definitia inteleasa la nivel global sau, daca un rating extern nu este disponibil, activul are un rating intern de „performanta". Performanta inseamna ca debitorul are o pozitie financiara puternica si nu inregistreaza sume scadente.

Pentru contractele de garantie financiara, data la care Societatea devine parte la angajamentul irevocabil este considerata a fi data recunoasterii initiale in scopul evaluarii instrumentului financiar pentru depreciere. Cand evalueaza daca a existat o crestere semnificativa a riscului de credit de la recunoasterea initiala a unui contract de garantie financiara, Societatea ia in considerare modificarile riscului ca debitorul respectiv sa nu mai respecte contractul.

Societatea monitorizeaza periodic eficacitatea criteriilor utilizate pentru a identifica daca a existat o crestere semnificativa a riscului de credit si le revizuieste dupa caz, pentru a se asigura ca criteriile pot identifica o crestere semnificativa a riscului de credit inainte ca suma sa devina scadenta.

Definitia nerambursarii

Societatea considera urmatoarele ca fiind un eveniment de nerambursare in scopuri interne de gestionare a riscului de credit, deoarece experienta istorica indica faptul ca activele financiare care indeplinesc oricare dintre urmatoarele criterii nu sunt, in general, recuperabile:

- atunci cand exista o incalcare a indicatorilor financiari de catre debitor; sau
- informatiile dezvoltate intern sau obtinute din surse externe indica faptul ca este putin probabil ca debitorul sa isi plateasca creditorii, inclusiv Societatea, in totalitate (fara a lua in considerare garantiile detinute de Societate).

Active financiare depreciate ca urmare a riscului de credit

Un activ financiar este depreciat ca urmare a riscului de credit atunci cand au avut loc unul sau mai multe evenimente care au un impact negativ asupra fluxurilor de numerar viitoare estimate ale acelui activ financiar. Dovezile ca un activ financiar este depreciat ca urmare a riscului de credit include date observabile despre urmatoarele evenimente:

a. dificultati financiare semnificative ale emitentului sau ale imprumutatului;
b. incalcare a contractului, cum ar fi neindeplinire a obligatiilor sau restanta;
c. creditorul imprumutatului, din motive economice sau contractuale legate de dificultatea financiara a imprumutatului, dupa ce i-a acordat imprumutatului o concesiune pe care creditorul nu ar lua-o altfel in considerare; devine probabil ca imprumutatul va intra in faliment sau o alta forma de reorganizare financiara; sau
d. disparitia unei piete active pentru acel activ financiar din cauza dificultatilor financiare.

NOTA 2. POLTICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

2.3 Politici contabile semnificative (continuare)

l) Instrumente financiare – recunoastere initiala si evaluare ulterioara (continuare)

Politica de derecunoastere

Societatea anuleaza un activ financiar atunci cand exista informatii care indica faptul ca debitorul se afla intr-o dificultate financiara grava si ca nu exista o perspectiva realista de redresare, de exemplu, atunci cand debitorul a intrat in lichidare sau in procedura falimentului, sau in cazul creantelor comerciale, atunci cand sumele sunt restante de peste trei ani, oricare dintre acestea survine mai devreme. Activele financiare anulate pot fi supuse in continuare activitatilor de executare in conformitate cu procedurile de recuperare ale Societateaui, sub asistenta juridica, daca este cazul. Orice recuperari efectuate sunt recunoscute in contul de profit si pierdere in cadrul altor castiguri sau pierderi.

Evaluarea si recunoasterea pierderilor de credit preconizate

Evaluarea pierderilor de credit preconizate este o functie a probabilitatii de nerambursare, a pierderii in caz de neindeplinire a obligatiilor (adica a magnitudinii pierderii daca exista un eveniment de nerambursare) si a expunerii la riscul de nerambursare. Evaluarea probabilitatii de nerambursare si a pierderii in caz de neindeplinire a obligatiilor se bazeaza pe date istorice ajustate cu informatii prospective, asa cum este descris mai sus. In ceea ce priveste expunerea la riscul de nerambursare, pentru activele financiare, este reprezentata de valoarea contabila bruta a activelor la data raportarii; pentru contractele de garantie financiara, expunerea include suma trasa la data raportarii, impreuna cu orice alte sume suplimentare preconizate a fi trasate in viitor pana la data implicita determinata pe baza tendintei istorice, a intelegerii Societateaui cu privire la nevoile specifice viitoare de finantare ale debitorilor si a altor informatii relevante prospective.

Pentru activele financiare, pierderea de credit preconizata este estimata ca diferenta dintre toate fluxurile de numerar contractuale care sunt datorate Societateaui conform contractului si toate fluxurile de numerar pe care Societatea se asteapta sa le primeasca, actualizate la rata dobanzii efective initiale. Pentru o creanta de leasing, fluxurile de numerar utilizate pentru determinarea pierderilor de credit preconizate sunt in concordanta cu fluxurile de numerar utilizate la evaluarea creantei de leasing in conformitate cu IFRS 16.

Pentru un contract de garantie financiara, intrucat Societatea este obligat sa efectueze plati numai in cazul unei neindepliniri a obligatiilor de catre debitor conform conditiilor instrumentului garantat, provizionul pentru pierderile preconizate reprezinta plata anticipata pentru rambursarea titularului pentru o pierdere de credit pe care o suporta mai putin sumele pe care Societatea se asteapta sa le primeasca de la titular, debitor sau orice alta parte.

Daca Societatea a evaluat provizionul pentru pierderi pentru un instrument financiar la o suma egala cu ECL pe durata de viata in perioada de raportare anterioara, dar la data curenta de raportare stabileste ca nu mai sunt indeplinite conditiile pentru ECL pe durata de viata, Societatea evalueaza provizionul pentru pierderi la o suma egala cu ECL pe o durata de 12 luni la data de raportare curenta, cu exceptia activelor pentru care a fost utilizata abordarea simplificata.

Societatea recunoaste un castig sau o pierdere din depreciere in contul de profit si pierdere pentru toate instrumentele financiare, cu o ajustare corespunzatoare la valoarea lor contabila printr-un cont de provizioane pentru pierderi, cu exceptia investitiilor in instrumentele de datorie care sunt evaluate la FVTOCI, pentru care provizioanele pentru pierderi sunt recunoscute in alte elemente ale rezultatului global si acumulate in rezerva de reevaluare a investitiilor si nu reduce valoarea contabila a activului financiar in situatia pozitiei financiare.

Derecunoasterea activelor financiare

Societatea derecunoaste un activ financiar numai atunci cand expira drepturile contractuale asupra fluxurilor de numerar din activ sau cand transfera activul financiar si, in mod substantial, toate riscurile si beneficiile dreptului de proprietate asupra activului catre o alta entitate. In cazul in care Societatea nu transfera si nu retine in mod substantial toate riscurile si beneficiile dreptului de proprietate si continua sa controleze activul transferat, Societatea recunoaste interesul pastrat in activ si o datorie asociata pentru sumele pe care ar trebui sa le plateasca. Daca Societatea retine in mod substantial toate riscurile si beneficiile aferente dreptului de proprietate asupra unui activ financiar transferat, Societatea continua sa recunoasca activul financiar si, de asemenea, recunoaste un imprumut garantat pentru incasarile primite.

La derecunoasterea unui activ financiar evaluat la cost amortizat, diferenta dintre valoarea contabila a activului si suma contraprestatiei primite si de primit este recunoscuta in contul de profit si pierdere. In plus, la derecunoasterea unei investitii intr-un instrument de datorie clasificat la FVTOCI, castigul sau pierderea acumulat(a) anterior in rezerva de reevaluare a investitiilor este reclasificata in contul de profit si pierdere. In schimb, la derecunoasterea unei investitii intr-un instrument de capitaluri proprii pe care Societatea a ales-o la recunoasterea initiala sa o evalueze ca FVTOCI, castigul sau pierderea acumulat(a) anterior in rezerva de reevaluare a investitiilor nu este reclasificata in contul de profit si pierdere, ci este transferata in rezultatul reportat.

NOTA 2. POLTICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

2.3 Politici contabile semnificative (continuare)

l) Instrumente financiare – recunoastere initiala si evaluare ulterioara (continuare)

ii) Datorii financiare

Recunoasterea si evaluarea initiala

Datoriile financiare sunt clasificate, la recunoasterea initiala, ca datorii financiare la valoarea justa prin contul de profit si pierdere, imprumuturi si credite, datorii sau ca instrumente derivate desemnate ca instrumente de acoperire intr-o acoperire efectiva impotriva riscurilor, dupa caz.

Toate datoriile financiare sunt recunoscute initial la valoarea justa si, in cazul tuturor datoriilor financiare, cu exceptia instrumentelor financiare derivate, net de costurile de tranzactionare direct atribuibile.

Obligatiile financiare ale Societateaui includ clientii si conturile asimilate, credite si imprumuturi, inclusiv descoperiri de cont.

Evaluarea ulterioara

Pentru scopul evaluarii ulterioare, datoriile financiare sunt clasificate in doua categorii:

- datorii financiare la valoarea justa prin contul de profit si pierdere
- datorii financiare la cost amortizat (credite si imprumuturi)

Datorii financiare la valoarea justa prin contul de profit si pierdere

Datoriile financiare la valoarea justa prin contul de profit si pierdere includ datoriile financiare detinute pentru tranzactionare, desemnate la recunoasterea initiala la valoarea justa prin contul de profit si pierdere. Datoriile financiare sunt clasificate drept detinute pentru tranzactionare daca sunt suportate in scopul rascumpararii in viitorul apropiat. Aceasta categorie include, de asemenea, instrumentele financiare derivate inscrise de Societate care nu sunt desemnate ca instrumente de acoperire in relatiile de acoperire, astfel cum sunt definite de IFRS 9, Instrumente financiare. Instrumentele derivate incorporate separate sunt, de asemenea, clasificate drept detinute pentru tranzactionare, cu exceptia cazului in care sunt desemnate ca instrumente de acoperire efective. Castigurile sau pierderile din datoriile detinute pentru tranzactionare sunt recunoscute in situatia consolidata a veniturilor si a pierderilor. Datoriile financiare desemnate la recunoasterea initiala la valoarea justa prin contul de profit si pierdere sunt desemnate la data initiala a recunoasterii si numai daca sunt indeplinite criteriile din IFRS 9, Instrumente financiare. Societatea nu a desemnat nicio datorie financiara la valoarea justa prin contul de profit si pierdere.

Datorii financiare la cost amortizat (credite si imprumuturi)

Aceasta este cea mai relevanta categorie pentru Societate. Dupa recunoasterea initiala, creditele si imprumuturile purtatoare de dobanda sunt ulterior evaluate la cost amortizat prin metoda EIR (rata dobanzii efective). Castigurile si pierderile sunt recunoscute in contul de profit si pierdere atunci cand datoriile sunt derecunoscute, precum si prin procesul de amortizare EIR. Costul amortizat se calculeaza luand in considerare orice reducere sau prima din achizitie si comisioane sau costuri care fac parte integranta din EIR. Amortizarea EIR este inclusa drept costuri de finantare in contul de profit si pierdere. Aceasta categorie se aplica in general creditelor si imprumuturilor purtatoare de dobanda.

Derecunoastere

O datorie financiara este anulata atunci cand obligatia aferenta datoriei este achitata sau anulata sau expira. Atunci cand o datorie financiara existenta este inlocuita cu o alta de la acelasi creditor in termeni substantial diferiti sau conditiile unei datorii existente sunt modificate in mod substantial, un astfel de schimb sau modificare este tratat(a) ca anularea obligatiei initiale si recunoasterea unei noi datorii. Diferenta valorilor contabile respective este recunoscuta in situatia consolidata a veniturilor si a pierderilor.

m) Numerar si depozite pe termen scurt

Numerarul si echivalentele de numerar includ numerar disponibil, depozite la termen la institutiile financiare, alte investitii pe termen scurt, foarte lichide, cu scadente initiale de trei luni sau mai putin, care sunt usor convertibile in sume cunoscute de numerar si care sunt supuse unui risc nesemnificativ al modificarii valorii si descoperiri de cont. Descoperirile de cont sunt prezentate in cadrul imprumuturilor in datorii pe termen scurt in situatia consolidata a pozitiei financiare.

NOTA 2. POLTICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

2.3 Politici contabile semnificative (continuare)

n) Creante comerciale

Creantele comerciale sunt recunoscute la pretul de tranzactionare stabilit in conformitate cu IFRS 15. Ulterior, acestea sunt evaluate la cost amortizat utilizand metoda dobanzii efective, mai putin provizioanele de pierdere. Societatea evalueaza, la fiecare data a bilantului, necesitatea constituirii unor provizioane pentru deprecierea creantelor comerciale. Atunci cand evalueaza pierderea de credit preconizata (denumita in continuare „ECL"), Societatea foloseste informatii prospective rezonabile si acceptabile, care se bazeaza pe ipoteze pentru viitoarea miscare a diferitilor factori economici si modul in care acesti factori se vor afecta reciproc. Probabilitatea de nerambursare constituie date de intrare cheie in masurarea ECL. Probabilitatea de nerambursare este o estimare a probabilitatii de neplata pe un anumit orizont de timp, al carui calcul include date istorice, ipoteze si asteptari privind conditiile viitoare.

o) Datorii comerciale si de alta natura

Aceste sume reprezinta datorii pentru bunuri si servicii furnizate Societateaui inainte de sfarsitul exercitiului financiar care sunt neachitate. Sumele nu sunt garantate si sunt de obicei platite in termen de 30 de zile de la recunoastere. Datoriile comerciale si alte datorii sunt prezentate ca datorii pe termen scurt, cu exceptia cazului in care plata nu este datorata in termen de 12 luni de la perioada de raportare. Ele sunt recunoscute initial la valoarea justa si ulterior evaluate la cost amortizat utilizand metoda dobanzii efective. Aceasta categorie include de asemenea datoriile necomerciale, precum TVA si contributiile sociale recunoscute la valoarea celei mai bune estimari a cheltuielilor necesare pentru decontarea obligatiei actuale la sfarsitul perioadei de raportare.

p) Imprumuturi

Imprumuturile sunt recunoscute initial la valoarea justa, net de costurile de tranzactie suportate. Imprumuturile sunt ulterior evaluate la cost amortizat. Orice diferenta intre incasari (net de costurile tranzactiei) si valoarea rascumpararii este recunoscuta in contul de profit si pierdere pe perioada imprumuturilor utilizand metoda dobanzii efective. Taxele platite la infiintarea facilitatilor de imprumut sunt recunoscute drept costuri de tranzactionare a imprumutului, in masura in care este probabil ca o parte sau intreaga facilitate sa fie trasa. In acest caz, comisionul este amanat pana cand se produce tragerea. In masura in care nu exista dovezi ca este probabil ca o parte sau toata facilitatea sa fie trasa, comisionul este capitalizat ca o plata in avans pentru serviciile de lichiditate si amortizat pe perioada facilitatii la care se refera.

Imprumuturile sunt eliminate din bilant atunci cand obligatia specificata in contract este indeplinita, anulata sau expira. Diferenta dintre valoarea contabila a unei datorii financiare care a fost stinsa sau transferata catre o alta parte si contraprestatia platita, inclusiv orice active care nu reprezinta numerar transferate sau datorii asumate, este recunoscuta in contul de profit si pierdere ca alte venituri sau costuri financiare. Imprumuturile sunt clasificate drept datorii pe termen scurt, cu exceptia cazului in care Societatea are dreptul neconditionat de a amana decontarea datoriei pentru cel putin 12 luni dupa perioada de raportare.

q) Provizioane

Provizioanele sunt recunoscute atunci cand Societatea are o obligatie actuala (legala sau implicita) ca urmare a unui eveniment trecut si este probabil ca Societatea sa fie obligat sa achite aceasta obligatie. In cazul in care Societatea se asteapta ca o parte sau intregul provizion sa fie rambursata, de exemplu in cadrul unui contract de asigurare, rambursarea este recunoscuta ca un activ separat, dar numai atunci cand rambursarea este practic sigura. Cheltuielile legate de orice provizion sunt prezentate in contul de profit si pierdere net de orice rambursare.

Suma recunoscuta ca provizion este cea mai buna estimare a contraprestatiei necesare pentru decontarea obligatiei actuale la sfarsitul perioadei de raportare, luand in considerare riscurile si incertitudinile din jurul obligatiei. Atunci cand un provizion este evaluat utilizand fluxurile de trezorerie estimate pentru decontarea obligatiei actuale, valoarea sa contabila este valoarea actualizata a acestor fluxuri de trezorerie (atunci cand efectul valorii in timp a banilor este semnificativ). Cresterea provizionului datorata trecerii timpului este recunoscuta drept cost financiar.

Provizioanele pentru costurile legate de garantie sunt recunoscute in functie de numarul de vagoane reparate si livrate catre client, numarul potential de vagoane pentru care vor fi efectuate lucrari suplimentare de reparatie in perioada de garantie si costul mediu al unei interventii in perioada de garantie. Recunoasterea initiala se bazeaza pe experienta istorica. Estimarea initiala a costurilor legate de garantie este revizuita anual.

NOTA 2. POLTICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

2.3 Politici contabile semnificative (continuare)

r) Beneficiile angajatilor

Beneficiile pe termen scurt ale angajatilor includ salariile, atat beneficii monetare, cat si nemonetare, concediul anual si concediul medical acumulat care se asteapta sa fie decontate integral in termen de 12 luni de la sfarsitul perioadei in care angajatii presteaza serviciul, precum si contributii de securitate sociala aferente. Beneficiile angajatilor pe termen scurt sunt recunoscute ca o cheltuiala pe masura ce sunt prestate serviciile. Societatea nu acorda angajatilor beneficii pe termen lung.

Pensii- Planuri de beneficii determinate

Angajatii Societatii sunt obligati legal sa faca contributii descrise in situatiile financiare drept contributii de asigurari sociale la Fondul National de Pensii, administrat de Planul de Asigurare Sociala de Stat (un plan de contributii determinat finantat pe baza de plata). In cazul in care membrii planului de asigurare sociala de stat inceteaza sa mai fie angajati in cadrul Societatii, nu va exista nicio obligatie din partea Societatii de a plati beneficiile obtinute de acesti angajati in anii precedenti. Contributiile Societatiii sunt incluse in cheltuielile cu beneficiile angajatilor.

s) Venituri din contractele cu clientii

Determinarea obligațiilor de executare

În ceea ce privește vânzarea de proprietăți, Societatea a concluzionat că bunurile și serviciile transferate în fiecare contract constituie o obligație unică de executare. În legătură cu serviciile furnizate chiriașilor de investiții imobiliare (cum ar fi curățenie, pază, amenajare, recepție) ca parte a contractelor de închiriere în care Societatea este locator, Societatea a stabilit că promisiunea o constituie serviciul de administrare a proprietății în general și faptul că serviciul prestat în fiecare zi este distinct și substanțial același. Deșiactivitățile individuale care constituie obligația de executare variază semnificativ pe parcursul zilei și de la o zi la alta, natura promisiunii generale de a furniza servicii de administrare este aceeași de la o zi la alta. Prin urmare, Societatea a ajuns la concluzia că serviciile pentru chiriași reprezintă o serie de servicii zilnice care sunt executate individual în timp, folosind o măsură de progres în timp, deoarece chiriașii primesc și consumă simultan beneficiile oferite de Societate.

Calitatea de comitent versus prepus – servicii prestate pentru chiriași
Societatea se ocupă ca anumite servicii furnizate chiriașilor investițiilor imobiliare incluse în contractul pe care Societatea îl încheie în calitate de locator să fie furnizate de terți. Societatea a considerat că acesta controlează serviciile înainte de a fi transferate către chiriași, deoarece are capacitatea de a direcționa utilizarea acestor servicii și de a obține beneficii de la aceștia. În luarea acestei hotărâri, Societatea a considerat că este responsabil în primul rând de îndeplinirea promisiunii de a furniza aceste servicii specificate, deoarece tratează direct reclamațiile chiriașilor și este în primul rând responsabil pentru calitatea sau adecvarea serviciilor. În plus, Societatea are libertatea de a stabili prețul pe care îl percepe chiriașilor pentru serviciile specificate. Prin urmare, Societatea a ajuns la concluzia că este comitentul acestor contracte. În plus, Societatea a ajuns la concluzia că transferă controlul acestor servicii în timp, întrucât serviciile sunt furnizate de către furnizori terți de servicii, deoarece acest lucru se întâmplă atunci când chiriașii primesc și, în același timp, consumă beneficiile acestor servicii.

Stabilirea momentului recunoașterii veniturilor din vânzarea de proprietăți
Societatea a evaluat momentul recunoașterii veniturilor la vânzarea bunurilor pe baza unei analize a drepturilor și obligațiilor în condițiile contractului. Societatea a concluzionat că, în general, contractele referitoare la vânzarea de imobile finalizate sunt recunoscute la un moment dat în momentul transferului controlului. Pentru schimburile necondiționate de contracte, controlul este, în general, preconizat să se transfere clientului împreună cu dreptul de proprietate. Pentru schimburile condiționate, acest lucru se așteaptă să se realizeze atunci când sunt îndeplinite toate condițiile semnificative.

Transferuri de active atât din, cât și în categoria investițiilor imobiliare
IAS 40 Investiții imobiliare prevede că transferurile din și în categoria investițiilor imobiliare trebuie evidențiate printr-oschimbare a utilizării. Condițiile care indică o schimbare a utilizării implică un raționament profesional, iar tratamentul poate avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare, deoarece investițiile imobiliare sunt înregistrate la valoarea justă, iar stocurile sunt înregistrate la cost.

Transferurile în (sau din) categoria investițiilor imobiliare sunt făcute numai atunci când există dovezi ale unei schimbări de utilizare. Pentru un transfer din categoria investițiilor imobiliare în categoria stocurilor, costulconsiderat pentru contabilitatea ulterioară este valoarea justă la data schimbării utilizării. Dacă o proprietate în stoc devine o investiție imobiliară, diferența dintre valoarea justă a proprietății la data transferului și valoarea contabilă anterioară a acesteia este recunoscută în contul de profit și pierdere.

Evaluarea și valorile recuperabile ale investițiilor imobiliare
Pentru investițiile imobiliare, activele sunt evaluate în principal folosind abordarea de piață, abordarea pe bază de

venituri, bazată pe tehnica fluxului de numerar actualizat sau capitalizare directă și metoda reziduală.
Pentru abordarea de piață, ipotezele cheie care stau la baza valorii de piață a activelor funciare ale Societatii sunt: selecția de terenuri comparabile care rezultă pentru a determina „prețul de ofertare", care este considerat ca bază pentru a forma un preț ilustrativ și cuantumul ajustărilor aplicate la prețul de ofertare pentru a reflecta prețurile tranzacției și diferențele de amplasare și stare.
Pentru abordarea pe bază de venituri bazată pe tehnica fluxului de numerar actualizat, evaluările sunt pregătite luând în considerare suma totală a chiriilor anuale nete de primit pentru proprietăți și, după caz, costurile asociate.

Un randament care reflectă riscurile inerente fluxurilor nete de numerar este apoi aplicat chiriilor anuale nete pentru a ajunge la evaluarea proprietății. Pentru abordarea pe bază de venituri bazată pe metodologia de capitalizare directă în vederea estimării valorii juste, vor fi analizate următoarele elemente: venit potențial brut, venit efectiv brut, venit net din exploatare, costuri operaționale, cheltuieli de capital, rata de capitalizare.
Evaluarea este extrem de sensibilă la aceste variabile, iar ajustările la aceste date de intrare ar avea un impact direct asupra evaluării rezultate.
Evaluarea valorii juste pentru toate investițiile imobiliare a fost clasificată ca o valoare justă de Nivel 3.

Schimbările climatice și reglementările aferente pot afecta valorile proprietăților în principal în două feluri. În primul rând, condițiile meteorologice nefavorabile pot provoca daune, pierderi de venit și/sau durate de viață utilă reduse ale proprietăților afectate.

Veniturile Societatiii provin din urmatoarele surse:

- inchirieri
- venituri din activitati diverse
- vanzarea de bunuri
- alte servicii prestate

NOTA 2. POLTICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

2.3 Politici contabile semnificative (continuare)

s) Venituri din contractele cu clientii (continuare)

Veniturile din contracte cu clientii sunt recunoscute atunci cand controlul asupra bunurilor sau serviciilor este transferat catre client.

O creanta este recunoscuta atunci cand clientul datoreaza o contraprestatie care este neconditionata (adica este necesara doar trecerea timpului inainte pentru ca plata contraprestatiei sa fie exigibila).

In general, vanzarile si costul vanzarilor sunt inregistrate pe baza sumei brute primite de la client pentru produsele vandute si serviciile prestate si a sumei platite vanzatorului pentru produsele cumparate, excluzand taxele pe valoarea adaugata.

Componenta semnificativa de finantare

Societatea nu se asteapta sa aiba contracte in care perioada dintre transferul bunurilor sau serviciilor promise catre client si plata de catre client depaseste un an. In consecinta, Societatea nu ajusteaza niciunul dintre preturile de tranzactionare pentru valoarea in timp a banilor.

t) Impozitul pe profit

Impozitul pe venitul amanat

Activele si datoriile cu impozitul pe profit curent sunt evaluate la suma preconizata a fi recuperata sau platita autoritatilor fiscale. Cotele de impozitare si legile fiscale utilizate pentru calcularea sumei sunt cele care sunt adoptate sau adoptate in mod substantial la data raportarii, in tarile in care Societatea opereaza si genereaza venituri impozabile.

Impozit amanat

Impozitul amanat este obtinut folosind metoda pasivului pentru diferentele temporare dintre bazele de impozitare a activelor si datoriilor si valorile contabile ale acestora in scopuri de raportare financiara la data raportarii. Datoriile cu impozitul amanat sunt recunoscute pentru toate diferentele temporare impozabile, cu exceptia cazurilor in care:

- datoria cu impozitul amanat provine din recunoasterea initiala a fondului comercial sau a unui activ sau a unei datorii intr-o tranzactie care nu este o combinare de intreprinderi si, la momentul tranzactiei, nu afecteaza nici profitul contabil, nici profitul sau pierderea impozabila.

- In ceea ce priveste diferentele temporare impozabile asociate cu investitiile in filiale, sucursale si entitati asociate si interesele in asocieri, cand momentul reluarii diferentelor temporare poate fi controlat si este probabil ca diferentele temporare sa nu fie reluate in viitorul previzibil.

NOTA 2. POLTICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

2.3 Politici contabile semnificative (continuare)

t) Impozitul pe profit

Activele cu impozitul amanat sunt recunoscute pentru toate diferentele temporare deductibile, raportarea creditelor fiscale neutilizate si orice pierderi fiscale neutilizate, in masura in care este probabil sa fie disponibil profitul impozabil pentru care se pot utiliza diferentele temporare deductibile si reportarea creditelor fiscale neutilizate si a pierderilor fiscale neutilizate, cu exceptia cazurilor in care:

- activul cu impozitul amanat aferent diferentei temporare deductibile apare din recunoasterea initiala a unui activ sau a unei datorii intr-o tranzactie care nu este o combinare de intreprinderi si, la momentul tranzactiei, nu afecteaza nici profitul contabil, si nici profitul sau pierderea impozabila; si

- In ceea ce priveste diferentele temporare deductibile asociate investitiilor in filiale, sucursale si entitati asociate si interese in asocieri, activele cu impozitul amanat sunt recunoscute numai in masura in care este probabil ca diferentele temporare sa fie reluate in viitorul previzibil si va fi disponibil profitul impozabil pentru care pot fi utilizate diferentele temporare.

Valoarea contabila a activelor cu impozitul amanat este revizuita la fiecare data de raportare si redusa in masura in care nu mai este probabil sa existe un profit impozabil suficient pentru a permite utilizarea totala sau partiala a activului cu impozitul amanat. Activele cu impozitul amanat nerecunoscute sunt reevaluate la fiecare data de raportare si sunt recunoscute in masura in care a devenit probabil ca profiturile impozabile viitoare sa permita recuperarea activului cu impozitul amanat.

Activele si datoriile cu impozitul amanat sunt evaluate la cotele de impozitare care se preconizeaza sa se aplice in anul in care activul este realizat sau cand datoria este achitata, pe baza cotelor de impozitare (si a legilor fiscale) care au fost adoptate sau adoptate in mod substantial la data raportarii. Impozitul pe profit aferent elementelor recunoscute direct in alte elemente ale rezultatului global sau in capitaluri proprii este recunoscut in alte elemente ale rezultatului global sau in capitaluri proprii si nu in contul de profit si pierdere. Creantele privind impozitul amanat si datoriile privind impozitul amanat sunt compensate, daca exista un drept executoriu legal de a compensa activele fiscale curente cu datoriile fiscale curente si impozitele amanate se refera la aceeasi entitate impozabila si la aceeasi autoritate fiscala.

u) Impozitul pe vanzari

Veniturile, cheltuielile si activele sunt recunoscute net de valoarea impozitului pe vanzari (TVA), cu exceptia urmatoarelor situatii:

- in cazul in care impozitul pe vanzari efectuat la achizitionarea de active sau servicii nu poate fi recuperat de la autoritatea fiscala, caz in care impozitul pe vanzari este recunoscut ca parte a costului de achizitie a activului sau ca parte a elementului de cheltuieli, dupa caz; si

- creante si datorii care sunt declarate cu suma impozitului pe vanzari inclusa.

Suma neta a impozitului pe vanzari recuperabila de la autoritatea fiscala sau de platit catre aceasta este inclusa ca parte a creantelor sau datoriilor in situatia consolidata a pozitiei financiare.

v) Subventii guvernamentale

Subventiile guvernamentale sunt recunoscute acolo unde exista o asigurare rezonabila ca subventia va fi primita si toate conditiile anexate vor fi respectate. Atunci cand subventia se refera la un activ, acesta este recunoscut ca venit amanat si recunoscut ca venit in sume egale pe durata de viata utila a activului aferent.

w) Dividende

Societatea recunoaste obligatia de a plati un dividend atunci cand alocarea este autorizata si alocarea nu mai este la latitudinea Societateaui. Conform legilor corporative din Romania, o alocare de dividende este autorizata atunci cand este aprobata de actionari. O suma corespunzatoare este recunoscuta direct in capitalurile proprii.

NOTA 2. POLTICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

2.3 Politici contabile semnificative (continuare)

x) Active si datorii contingente

O datorie contingenta este:

- o posibila obligatie care decurge din evenimente anterioare si a caror existenta va fi confirmata doar de aparitia sau neincadrarea unuia sau mai multor evenimente viitoare incerte care nu intra in totalitate sub controlul Societateaui; sau
- o obligatie prezenta care rezulta din evenimente trecute care nu este recunoscuta deoarece:
    a. nu este probabil ca o iesire de resurse care incorporeaza beneficii economice sa fie necesara pentru achitarea obligatiei; sau
    b. valoarea obligatiei nu poate fi evaluata cu suficienta credibilitate.

Datoriile contingente nu sunt recunoscute in situatiile financiare ale Societateaui, dar sunt prezentate, cu exceptia cazului in care posibilitatea unei iesiri de resurse care inglobeaza beneficii economice este redusa.

Un activ contingent este un activ posibil care rezulta din evenimente anterioare si a carui existenta va fi confirmata doar de aparitia sau neaparitia unuia sau mai multor evenimente viitoare incerte, care nu intra in totalitate sub controlul Societateaui.

Un activ contingent nu este recunoscut in situatiile financiare ale Societateaui, dar este prezentat atunci cand este probabil un flux de beneficii economice.

y) Evenimente ulterioare

Evenimentele care au loc dupa data de raportare 31 decembrie 2025, care ofera informatii suplimentare despre conditiile prevalente la data raportarii (evenimente de ajustare) sunt reflectate in situatiile financiare consolidate. Evenimentele care au loc dupa data raportarii care ofera informatii despre evenimentele care au avut loc dupa data raportarii (evenimente care nu se ajusteaza), atunci cand sunt semnificative, sunt prezentate in notele la situatiile financiare consolidate.

NOTA 3. STANDARDE EMISE, DAR CARE NU AU INTRAT INCA IN VIGOARE

Pe parcursul anului curent Societatea a avut in vedere aplicarea tuturor standardelor noi si a amendamentelor la Standardele Internationale de Raportare Financiara (IFRS), care sunt relevante pentru operatiunile sale si sunt in vigoare pentru perioadele contabile care incep la 1 ianuarie 2025 aprobate de Uniunea Europeana.

(i) Standarde noi si amendamente la standardele existente in vigoare pentru perioada de raportare curenta

Urmatoarele standarde noi si amendamente la standardele existente emise de Consiliul pentru Standarde Internationale de Contabilitate (IASB) si adoptate de UE sunt in vigoare pentru perioada de raportare curenta:

Norma/Interpretare *[IAS 8.31 (a), 8.31(c)]*	**Natura modificarii iminente a politicii contabile** *[IAS 8.31 (b)]*	**Impactul posibil asupra situațiilor financiare** *[IAS 8.31 (e)]*
Amendamente la IAS 1 Prezentarea situatiilor financiare - Clasificarea datoriilor in datorii pe termen scurt si datorii pe termen lung, emise de IASB in 23 ianuarie 2020, si Amendamente la IAS 1 „Prezentarea situatiilor financiare" - Datorii pe termen lung cu indicatori financiari emise de IASB in 31 octombrie 2022	Amendamentele emise in ianuarie 2020 ofera o abordare mai generala la clasificarea datoriilor prevazuta de IAS 1 plecand de la acordurile contractuale existente la data raportarii. Amendamentele emise in octombrie 2022 clarifica modul in care conditiile pe care o entitate trebuie sa le respecte in termen de douăsprezece luni de la perioada de raportare afecteaza clasificarea unei datorii si stabilesc data intrarii in vigoare pentru ambele amendamente la perioadele anuale incepand cu sau dupa 1 ianuarie 2024	Adoptarea amendamentelor nu a avut impact semnificativ asupra situațiilor financiare individuale.
Amendamente la IAS 7 Situatiile fluxurilor de trezorerie si IFRS 7 Instrumente financiare: Informatii de furnizat – Acorduri de finantare in relatia cu furnizorii emise de IASB in 25 mai 2023..	Conform amendamentelor, se adauga cerinte privind informatiile necesar a fi prezentate, precum si indicatii in cadrul cerintelor existente privind informatiile de furnizat pentru oferirea de informatii calitative si cantitative referitoare la acordurile de finantare in relatia cu furnizorii	Amendamentele nu au dus la modificări semnificative în situațiile financiare
Amendamente la IFRS 16 Contracte de leasing - Datorii de leasing intr-o tranzactie de vanzare si leaseback, emise de IASB in 22 septembrie 2022	Amendamentele prevad ca vanzatorul-locatar sa evalueze ulterior datoriile de leasing care decurg dintr-o tranzactie de leaseback, astfel incat sa nu recunoasca niciun fel de castiguri sau pierderi aferente dreptului de utilizare retinut. Noile cerinte nu impiedica vanzatorul-locatar sa recunoasca in contul de profit sau pierdere castiguri sau pierderi din incetarea partiala sau totala a unui contract de leasing	Amendamentele nu au dus la modificări semnificative în situațiile financiare
Amendamente la IAS 21 Efectele variatiei cursului de schimb valutar – Lipsa convertibilitatii emise de IASB in 15 august 2023, in vigoare de la 1 ianuarie 2025	Amendamentele contin indrumari ca entitatile sa mentioneze atunci cand o moneda este convertibila si cum sa determine cursul de schimb atunci cand aceasta nu este convertibila	Adoptarea acestor amendamente nu va avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare în viitor.

Adoptarea acestor standarde si amendamente la standardele existente nu a dus la modificari semnificative in situatiile financiare ale Societatii.

(ii) Standarde si amendamente la standardele existente emise de IASB si adoptate de UE, dar care nu au intrat inca in vigoare

Urmatoarele standarde noi si amendamente ale standardelor existente emise de Comitetul pentru Standarde Internationale de Contabilitate (IASB) si adoptate de Uniunea Europeana (UE) ce nu au intrat inca in vigoare pentru perioada de raportare financiara anuala incheiata la 31 decembrie 2025 si nu au avut impact sau nu fost aplicate la intocmirea prezentelor situatii financiare:

Norma/Interpretare *[IAS 8.31 (a), 8.31(c)]*	**Natura modificarii iminente a politicii contabile** *[IAS 8.31 (b)]*	**Impactul posibil asupra situațiilor financiare** *[IAS 8.31 (e)]*
IFRS 18 Prezentare si informatii de furnizat in situatiile financiare emis	Standardul introduce trei seturi de cerinte noi pentru ca societatile sa-si imbunatateasca raportarea	Societatea anticipeaza ca adoptarea acestor

Norma/Interpretare *[IAS 8.31 (a), 8.31(c)]*	**Natura modificarii iminente a politicii contabile** *[IAS 8.31 (b)]*	**Impactul posibil asupra situațiilor financiare** *[IAS 8.31 (e)]*
de IASB in 9 aprilie 2024 va inlocui IAS 1 Prezentarea situatiilor financiare	performantei financiare si pentru a da investitorilor o baza mai buna de analizare si comparare a companiilor. Principalele modificari in noul standard fata de IAS 1 se refera la: (a) introducerea de categorii (operatiuni de exploatare, de investitii, de finantare, referitoare la impozitul pe profit si intrerupte) si de sub-totaluri definite in situatia profitului sau a pierderii; (b) introducerea de cerinte pentru imbunătătirea agregarilor si a dezagregarilor; (c) introducerea de informatii privind Masurile de performanta stabilite de conducere (MPC-uri) in notele la situatiile financiare. Desi IFRS 18 nu afecteaza recunoasterea sau masurarea elementelor din situatiile financiare, impactul sau asupra modului de prezentare este semnificativ, in special in ceea ce priveste situatia performantei financiare si includerea masurilor de performanta definite de catre conducere in situatiile financiare	standarde contabile noi nu va avea un impact semnificativ asupra performantelor Societatii in viitor

NOTA 3. STANDARDE EMISE, DAR CARE NU AU INTRAT INCA IN VIGOARE (continuare)

(iii) Standarde noi si amendamente la standardele existente emise de IASB, dar care nu au fost inca adoptate de UE

La data aprobarii acestor situatii financiare, urmatoarele standarde existente au fost emise de catre IASB, dar nu au fost inca adoptate de catre UE:

Normă/Interpretare *[IAS 8.31 (a), 8.31(c)]*	**Natura modificării iminente a politicii contabile** *[IAS 8.31 (b)]*	**Impactul posibil asupra situațiilor financiare** *[IAS 8.31 (e)]*
Amendamente la IFRS 9 si IFRS 7 - Amendamente la clasificarea si evaluarea instrumentelor financiare emise de IASB in 30 mai 2024	Amendamentele clarifica clasificarea activelor financiare care au caracteristici de mediu, sociale, de guvernanta corporativa (ESG) si similare. Amendamentele clarifica si data la care un activ sau o datorie financiara este derecunoscut(a) si introduce cerinte suplimentare de prezentare cu privire la investitiile in instrumentele de capitaluri proprii desemnate la valoarea justa prin alte elemente ale rezultatului global si instrumentele financiare care au caracteristici contingente	Societatea anticipeaza ca adoptarea acestor amendamente la standardele contabile existente nu va avea un impact semnificativ asupra performantelor Societatii in viitor
Amendamente la IFRS 10 Situatii financiare consolidate si IAS 28 Investitii in entitati asociate si asocieri in participatie- Vanzarea de sau contributia cu active intre un investitor si entitățile asociate sau asocierile in participație ale acestuia, emise de IASB in 11 septembrie 2014	Amendamentele solutionează contradictia dintre cerintele IAS 28 si IFRS 10 si clarifica faptul ca intr-o tranzactie care implica o entitate asociata sau asociere in participatie, castigurile sau pierderile sunt recunoscute atunci cand activele vandute sau aduse drept contributie reprezinta o întreprindere. Aceasta modificare ar putea fi aplicata numai in cazul in care entitatea nu ar fi elaborat o politică contabila in acest sens	Societatea anticipeaza ca adoptarea acestor amendamente la standardele contabile existente nu va avea un impact semnificativ asupra performantelor Societatii in viitor
IFRS 19 Filiale fara raspundere publica: informatii de furnizat emis de IASB in 9 mai 2024	Standardul permite filialelor sa ofere informatii restranse atunci cand aplica Standardele de Contabilitate IFRS in situatiile financiare. IFRS 19 este optional pentru filialele eligibile si stabileste cerintele de furnizare de informatii pentru filialele care aleg sa il aplice	Societatea anticipeaza ca adoptarea acestor standarde contabile noi nu va avea un impact semnificativ asupra performantelor Societatii in viitor
IFRS 14 Conturi de amanare aferente activităților reglementate emis de IASB in 30 ianuarie 2014	Acest standard are scopul de a permite entitatilor care adopta pentru prima data IFRS, si care recunosc in prezent conturile de amanare aferente activitatilor reglementate conform politicilor contabile general acceptate anterioare, sa continue sa faca acest lucru la trecerea la IFRS	Societatea anticipeaza ca adoptarea acestor standarde contabile noi nu va avea un impact semnificativ asupra performantelor Societatii in viitor
Amendamente la IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 și IAS 7 - Imbunatatiri anuale ale Standardelor de Contabilitate IFRS – Volumul 11 emise de IASB in 18 iulie 2024	Aceste amendamente includ clarificari, simplificari, corectii si modificari in urmatoarele domenii: (a) contabilitatea de acoperire a riscurilor adoptata de o entitate care adopta standardele pentru prima data (IFRS 1); (b) castigul sau pierderea la scoaterea din gestiune (IFRS 7); (c) prezentarea diferentei amanate intre valoarea justa si pretul de tranzactionare (IFRS 7); (d) introducerea si prezentarile de informatii privind riscul de credit (IFRS 7); (e) scoaterea din evidenta a datoriilor de leasing de catre locatar (IFRS 9); (f) pretul de tranzactionare (IFRS 9); (g) stabilirea unui „reprezentant de facto” (IFRS 10); (h) metoda bazata pe cost (IAS 7).	Societatea anticipeaza ca adoptarea acestor amendamente la standardele contabile existente nu va avea un impact semnificativ asupra performantelor Societatii in viitor

Societatea anticipeaza ca adoptarea acestor standarde noi si amendamentelor la standardele existente nu va avea un impact semnificativ asupra situatiilor financiare in viitor.

NOTA 4. ESTIMARI, JUDECATI SI IPOTEZE CONTABILE SEMNIFICATIVE

Estimarile si judecatile sunt evaluate in mod continuu si se bazeaza pe experienta istorica ajustata la conditiile actuale ale pietei si alti factori.

Conducerea face estimari si ipoteze cu privire la viitor, care afecteaza sumele raportate ale veniturilor, cheltuielilor, activelor si datoriilor, precum si prezentarile de informatii. Estimarile contabile rezultate vor fi, prin definitie, rareori identice cu rezultatele efective. Estimarile, ipotezele si judecatile conducerii, care prezinta un risc semnificativ de a genera o ajustare semnificativa a valorilor contabile ale activelor si datoriilor in urmatorul exercitiu financiar sunt prezentate mai jos.

Estimari si ipoteze

Urmatoarele estimari contabile esentiale si ipotezele si incertitudinile aferente inerente politicilor contabile aplicate sunt esentiale pentru a intelege riscurile subiacente de raportare financiara si efectele pe care aceste estimari contabile, ipoteze si incertitudini le au asupra situatiilor financiare consolidate.

Reevaluarea imobilizarilor corporale

Societatea isi evalueaza terenurile, constructiile si investitiile imobiliare la valori reevaluate, modificarile valorii juste fiind recunoscute in alte elemente ale rezultatului global sau situatia rezultatului global.

Provizioane pentru pierderile de credit preconizate aferente creantelor comerciale

Societatea foloseste o matrice de provizioane pentru a calcula ECL pentru creantele comerciale si activele contractuale. Ratele de provizionare se bazeaza pe zilele scadente pentru Societati de diferite segmente de clienti care au modele de pierdere similare (de exemplu, in functie de tipul de serviciu si de tipul de relatie cu Societatea (parte legata sau tert)).

Matricea de provizioane se bazeaza initial pe ratele observate istoric de nerambursare ale Societatii. Societatea va calibra matricea pentru a ajusta experienta istorica a pierderilor de credit cu informatii prospective. La fiecare data de raportare, ratele de nerambursare observate istoric sunt actualizate si modificarile estimarilor prospective sunt analizate.

Evaluarea corelatiei dintre ratele istorice de neplata observate, conditiile economice prognozate si ECL este o estimare semnificativa. Cantitatea de ECL este sensibila la schimbarile de circumstante si la conditiile economice prognozate. Experienta istorica a pierderii de credit a Societatii si prognoza conditiilor economice ar putea, de asemenea, sa nu fie reprezentative pentru neplata efectiva a clientului in viitor. Informatiile despre ECL privind creantele comerciale ale Societatii.

Impozite

Creantele cu impozitul amanat sunt recunoscute pentru pierderile fiscale neutilizate in masura in care este probabil sa fie disponibil profitul impozabil pentru care pierderile ar putea fi utilizate. Este necesara o apreciere semnificativa a conducerii pentru a determina valoarea activelor cu impozitul amanat care pot fi recunoscute, in functie de perioada probabila si de nivelul profiturilor impozabile viitoare, impreuna cu viitoarele strategii de planificare fiscala.

NOTA 5. VENITURI DIN CONTRACTELE CU CLIENTII

	2025 (12 luni)	2024 (12 luni)
Venituri din chirii, servicii si similare	4.449.617	7.437.545
Venituri din vanzarea imobileleor de natura stocurilor	28.174.499	22.739.560
Venituri din servicii prestate	61.961	189.151
Alte venituri	73.772.618	68.606.224
Total	**106.458.695**	**98.972.481**

Alte venituri	2025 (12 luni)	2024 (12 luni)
Castig/ (pierdere) din evaluarea la valoare justa	7.192.515	28.074.712
Alte venituri din exploatare – amenzi, despagubiri	21.167	58.031
Venituri din vanzarea activelor/investitiilor imobiliare	65.492.777	38.966.984
Alte venituri	1.066.159	1.506.498
Total	**73.772.618**	**68.606.224**

Toate fluxurile de venituri mentionate mai sus sunt recunoscute la un moment dat.

NOTA 6. CHELTUIELI DE EXPLOATARE

	2025 (12 luni)	2024 (12 luni)
Cheltuieli cu amortizarea	(92.919)	(70.784)
Provizioane si ajustari de depreciere	-	76.380
Cheltuieli cu personalul	(2.895.848)	(2.796.728)
Alte cheltuieli de exploatare	(76.205.893)	(50.339.764)
Total	**(79.194.660)**	**(53.130.896)**

NOTA 7. ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE

Alte cheltuieli din exploatare	2025 (12 luni)	2024 (12 luni)
Redevențe și chirii	-	-
Comisioane și onorarii	(84.154)	(117.000)
Protocol, reclama si publicitate	(9.031)	(16.579)
Cheltuieli cu utilitatile	(893.976)	(1.291.035)
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	(3.007.210)	(2.995.778)
Cheltuieli cu materiile prime și materiale consumabile	(44.522)	(63.041)
Alte cheltuieli de exploatare - din cedarea activelor	(50.015.889)	(29.184.700)
Cheltuieli privind marfurile	(21.328.915)	(15.737.661)
Cheltuieli cu impozitele si taxele	(499.360)	(682.084)
Alte cheltuieli	(322.836)	(251.887)
Total	**(76.205.893)**	**(50.339.764)**

Alte cheltuieli reprezinta, in special, cheltuieli cu asigurarile, comisioane si cheltuieli pentru telecomunicatii.

NOTA 8. BENEFICIILE ANGAJATILOR

Numarul mediu cumulat al angajatilor este urmatorul:

	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Numar mediu al angajatilor:		
Tehnic, economic, de specialitate si administrativ	10	16
Operativi	1	1
Meseriasi	3	3
Muncitori	2	6
Total	**16**	**26**

Cheltuielile cu salariile si impozitele aferente inregistrate in 2025 si 2024 sunt urmatoarele:

	2025 (12 luni)	2024 (12 luni)
Salarii	(2.701.522)	(2.538.290)
Alte beneficii acordate angajatilor (tichete de masa)	(117.480)	(177.560)
Asigurare sociala	(76.846)	(80.878)
Total	**(2.895.848)**	**(2.796.728)**

NOTA 9. VENITURI SI CHELTUIELI FINANCIARE

Venituri financiare

	2025 (12 luni)	2024 (12 luni)
Venituri din dobanzi	5.205.793	1.273.843
Alte venituri financiare	82.498	99
Total	**5.288.291**	**1.273.942**

Cheltuieli financiare		
Cheltuieli cu dobanzile	(22.079)	(692)
Alte cheltuieli financiare	-	-
Rezultat net	**5.266.212**	**1.273.250**

NOTA 10. IMPOZIT PE PROFIT

Principalele componente ale cheltuielilor cu impozitul pe profit pentru anii incheiati la 31 decembrie 2025 si 31 decembrie 2024 sunt:

	2025 (12 luni)	2024 (12 luni)
Impozit curent	(8.336.440)	(6.472.384)
Impozit amanat	227.827	4.005.757
Total	**(8.108.613)**	**(2.466.627)**

Detalii despre calculul impozitului pe profit curent si amanat sunt prezentate in cele ce urmeaza.

NOTA 10. IMPOZIT PE PROFIT (continuare)

Reconcilierea cheltuielilor fiscale si a profitului contabil inmultit cu rata de impozitare nationala a Romaniei pentru 2025 si 2024:

Reconcilierea impozitului pe profit

	2025 (12 luni)	2024 (12 luni)
Profit/(Pierdere) inainte de impozitare	**18.114.318**	**14.638.225**
Impozit pe profit la 16%	**2.898.291**	**2.342.116**
Efectul fiscal al cheltuielilor nedeductibile pentru stabilirea profitului impozabil	1.386.126	1.076.369
Efectul fiscal al veniturilor neimpozabile in stabilirea profitului impozabil	(14.243)	(445.661)
Alte elemente similare veniturilor	5.992.759	4.275.814
Efectul fiscal al pierdere fiscale de recuperat din anii precedenti	-	-
Alte elemente	(1.926.493)	(776.254)
Cheltuieli cu impozitul pe profit	**8.336.440**	**6.472.384**
Efectul pierderii fiscale recuperate din anii precedenti pentru care nu a fost recunoscut impozit amanat	-	-
Cheltuiala cu impozitul pe profit raportat in contul de profit si pierdere	**8.336.440**	**6.472.384**

Impozitul amanat

Ratele de impozit amanat se refera la urmatoarele:

				Sold la 31 decembrie 2025		
2025	**Sold net la 31 decembrie 2024**	**Recunoscut in contul de profit si pierdere**	**Recunoscut in alte elemente ale rezultatului global**	**Net**	**Active cu impozitul amanat**	**Datorii cu impozitul amanat**
Reevaluarea a constructiilor si a investitiilor imobiliare	(10.773.462)	227.827	-			(10.545.639)
(Datorii) / active cu impozitul amanat inainte de compensare	**(10.773.462)**	**227.827**	**-**			**(10.545.639)**
Compensare a impozitului	-	-	-	-	-	
(Datorii) / active cu impozitul amanat, net	**(10.773.462)**	**227.827**	**-**	**-**	**-**	**(10.545.639)**

NOTA 10. IMPOZIT PE PROFIT (continuare)

				Sold la 31 decembrie 2024		
2024	**Sold net la 31 decembrie 2023**	**Recunoscut in contul de profit si pierdere**	**Recunoscut in alte elemente ale rezultatului global**	**Net**	**Active cu impozitul amanat**	**Datorii cu impozitul amanat**
Reevaluarea a constructiilor si a investitiilor imobiliare	(14.779.222)	4.005.757	-	(10.773.465)	-	(10.773.462)
(Datorii) / active cu impozitul amanat inainte de compensare	**(14.779.222)**	**4.005.757**	**-**	**(10.773.465)**	**-**	**(10.773.462)**
Compensare a impozitului	-	-	-	-	-	
(Datorii) / active cu impozitul amanat, net	**(14.779.222)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(10.773.462)**

NOTA 11. IMOBILIZARI CORPORALE

Consideratii privind valoarea justa

Reevaluarile se fac cu suficienta regularitate pentru a se asigura ca valoarea contabila nu difera semnificativ de cea care ar fi determinata utilizand valoarea justa la data bilantului.

Evaluatorii au aplicat tehnici de evaluare care maximizeaza utilizarea datelor de intrare relevante observabile si reduc la minimum utilizarea datelor neobservabile.

NOTA 12. INVESTITII IMOBILIARE

	31 decembrie 2025			31 Decembrie 2024		
	Terenuri si amenajari de terenuri	Cladiri si constructii speciale	Investitii imobiliare in curs de executie	Terenuri si amenajari de terenuri	Cladiri si constructii speciale	Investitii imobiliare in curs de executie
Sold de deschidere	**89.256.967**	**24.409.892**	**25.734**	**87.139.397**	**22.825.923**	**25.734**
Intrari	8.178.733	7.623.780	-	5.521.806	-	-
Iesiri	38.217.725	13.713.430	25.734	23.672.628	6.344.069	
Castig / (pierdere) din evaluarea la valoare justa	(1.060.000)	8.545.994	-	20.268.391	7.928.039	-
Sold de inchidere	**58.157.975**	**26.866.237**	**-**	**89.256.967**	**24.409.892**	**25.734**

NOTA 13. INVESTITII FILIALE

Investitiile in activele financiare reprezinta actiuni in filialele, unde Societatea detine control. Acestea sunt inregistrate in conformitate cu IFRS 9, evaluate la valoarea justa prin contul de profit si pierdere.

	31 decembrie 2025	31 Decembrie 2024
Investitii in active financiare – cost	40.497.643	9.401.994
Investitii in active financiare - depreciere		-
	40.497.643	**9.401.994**

In octombrie 2024, Societatea a achiztionat 100% din capitalul social al societatii Centru de Afaceri Nord SRL.

In date de 20.12.2024, Societatea a incheiat un contract avand ca obiect acordarea unui imprumut, echivalentul in RON a sumei de 800.000 EURO. In vederea garantarii imprumutului acordat, Bucur S.A. a incheiat un Contract de ipoteca imobiliara. Contractul a fost incheiat cu respectarea conditiilor aprobate in cadrul Hotararii Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor din data de 24.04.2024. In cursul anului 2025, imprumutul a fost integral incasat.

In iulie 2025, Societate a achizitionat 99,9945% din capitalul social al societatii Siriului Residence pentru valoare de 31.095.649 lei.

NOTA 14. CREANTE COMERCIALE

	31-Dec-25		31-Dec-24	
	Scadenta sub 1 an	**Scadenta intre 1-5 ani, peste 5 ani**	**Scadenta sub 1 an**	**Scadenta intre 1-5 ani**
Creante comerciale - clienti	18.287.436	7.966.559	589.047	-
Creante comerciale – clienti incerti	238.728	-	311.875	-
Ajustari din deprecierea creantelor comerciale	(238.134)	-	(311.875)	-
Alte creante	626.385	-	986.894	-
Total	**18.914.415**	**7.966.559**	**1.575.941**	**-**

Mai jos miscarile de ajustari de depreciere pentru pierderi de credit preconizate pentru creantele comerciale:

	31-Dec-25	31-Dec-24
La 1 ianuarie	**(311.875)**	**(350.683)**
Ajustari de depreciere creante comerciale	-	-
Derecunoastere	(73.741)	(38.808)
La 31 decembrie	**(238.134)**	**(311.875)**

Creantele comerciale nu sunt purtatoare de dobanda.

NOTA 15. ALTE CREANTE

	31-Dec-25	31-Dec-24
Debitori diversi	182.484	2.379
Ajustari pentru deprecierea debitorilor diversi	-	(1.779)
Avansuri acordate	-	-
Impozit pe profit si alte creante asimilate	392.899	986.294
TVA de recuperat	-	-
Alte creante	51.002	-
Total	**626.385**	**986.894**

NOTA 16. VENITURI IN AVANS SI SUBVENTII INVESTITII

	31-Dec-25	31-Dec-24
Alte venituri in avans	394.364	373.134
Subventii pentru investitii		-
Total	**394.364**	**373.134**

NOTA 17. NUMERAR SI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	31-Dec-25	31-Dec-24
Depozite la banci	22.048.182	10.296.904
Numerar si echivalente de numerar exprimate in RON	309.518	20.061.868
Numerar si echivalente de numerar exprimate in EUR	4.640	4.356
Numerar si echivalente de numerar exprimate in USD	-	599
Numerar in casa – RON	6.583	2.149
Total	**22.368.923**	**30.365.876**

NOTA 18. CAPITALUL SOCIAL

	31-Dec-25	31-Dec-24
Capital social subscris	8.327.559	8.327.559
Ajustari ale capitalului social – IAS 29	126.274.399	126.274.399
Total	**134.601.958**	**134.601.958**

Structura capitalului social:

Actionari	**Sold la 31 decembrie 2025**	**Share (%)**	**Sold la 31 decembrie 2024**	**Share (%)**	**Sold la 1 ianuarie 2024**	**Share (%)**
Long Shield Investment Group S.A.	5.660.889	68%	5.660.889	68%	5.660.889	68%
Alti actionari (persoane fizice si juridice)	2.666.670	32%	2.666.670	32%	2.666.670	32%
Total	**8.327.559**	**100,00%**	**8.327.559**	**100,00%**	**8.327.559**	**100,00%**

NOTA 19. DATORII COMERCIALE SI DE ALTA NATURA

	31 dec 2025		31 dec 2024	
	Termen scurt	Termen lung	Termen scurt	Termen lung
Datorii comerciale	130.146		201.432	-
Imprumuturi bancare	-		-	-
Venituri in avans	527.006		379.070	-
Alte datorii	6.974.581	10.940.004	9.442.905	11.146.599
Total Datorii	**7.631.733**	**10.940.004**	**10.023.407**	**11.146.599**

Structura altor datorii este urmatoarea:

	31 dec 2025		31 dec 2024	
	Termen scurt	Termen lung	Termen scurt	Termen lung
Datorii privind impozitul amanat	-	10.545.639	-	10.773.465
Datorii in legatura cu personalul	233.380		231.180	-
TVA de plata si alte impozite	653.615		107.645	-
Dividende	631.244		641.631	-
Garantii	-	394.365	-	373.134
Clienti creditori	5.456.341		8.462.449	-
Total Datorii	**6.974.581**	**10.940.004**	**9.442.905**	**11.146.599**

Termenii si conditiile datoriilor financiare de mai sus: datoriile comerciale nu sunt purtatoare de dobanzi si sunt in mod normal achitate in termen de 30-90 de zile.

NOTA 20. INFORMATII PRIVIND ENTITATILE AFILIATE

i) Total solduri si tranzactii

Active

	31-Dec-25	31-Dec-24
Creante comerciale	-	-
Alte creante	4.664.752	-
Total	**4.664.752**	**-**

Datorii

	31-Dec-25	31-Dec-24
Datorii comerciale si de alta natura	-	-
Total	**-**	**-**

Venituri

	31-Dec-25	31-Dec-24
Venturi din vanzarea de bunuri si servicii	5.919.145	143.458
Total	**5.919.145**	**143.458**

Cheltuieli

	31-Dec-25	31-Dec-24
Servicii de achizitie	-	-
Total	**-**	**-**

NOTA 20. INFORMATII PRIVIND ENTITATILE AFILIATE (continuare)

ii) Solduri si tranzactii in functie de entitate

Vanzari – cu TVA

	31-Dec-25	31-Dec-24
Unisem SA	9.042	25.159
Germina Agribusiness	-	88.809
CI-CO S.A.	6.049	21.212
Centrul de Afaceri Nord SRL	5.927.654	35.536
Volutherma Property Developer SA		-
Total	**5.942.745**	**170.716**

Achizitii cu TVA

	31-Dec-25	31-Dec-24
Semrom Oltenita S.A.	-	-
Volutherma Property Developer SA	-	-
Centrul de Afaceri Nord SRL	-	-
Total	**-**	**-**

Termeni si conditii ale tranzactiilor cu entitatile afiliate:

Vanzarile catre si cumpararile de la entitatile afiliate se fac la preturi normale de piata. Soldurile restante la sfarsitul anului nu sunt garantate, sunt fara dobanda, iar decontarea are loc in numerar sau prin compensare. Nu au fost furnizate sau primite garantii pentru creante sau datorii cu entitatile afiliate.

NOTA 21. MANAGEMENTUL RISCURILOR FINANCIARE

i) Factori de risc financiar

Riscurile financiare sunt gestionate si monitorizate de conducerea Societatii. Riscurile financiare sunt riscurile generate de instrumentele financiare la care Societatea este expus in timpul sau la sfarsitul perioadei de raportare. Riscurile financiare cuprind riscul de piata (inclusiv riscul valutar, riscul ratei dobanzii si alt risc de pret), riscul de credit si riscul de lichiditate. Conducerea Societatii identifica, evalueaza si acopera riscurile financiare.

Gestionarea riscurilor se realizeaza in conformitate cu politicile aprobate de Consiliul de administratie. Consiliul de administratie ofera indrumari pentru gestionarea generala a riscurilor, precum si politici care acopera domenii specifice, cum ar fi riscul valutar, riscul ratei dobanzii, riscul de credit si investirea excedentului de lichiditati.

ii) Riscul de piata

Riscul de piata este riscul ca valoarea justa sau fluxurile de trezorerie viitoare ale unui instrument financiar sa fluctueze din cauza modificarilor preturilor pietei. Riscurile de piata ale Societateaui provin din pozitii deschise in (a) valuta si (b) active si pasive purtatoare de dobanda, in masura in care sunt expuse miscarilor generale si specifice ale pietei. Conducerea stabileste limite ale expunerii la riscul valutar si al ratei dobanzii care pot fi acceptabile, care sunt monitorizate in mod regulat. Cu toate acestea, utilizarea acestei abordari nu impiedica pierderile in afara acestor limite in cazul unor miscari mai semnificative ale pietei. Vulnerabilitatea la riscurile de piata inclusa mai jos se bazeaza pe schimbarea unui factor, mentinand in acelasi timp toti ceilalti factori constanti. In practica, este putin probabil ca acest lucru sa apara, iar modificarile unor factori pot fi corelate - de exemplu, modificari ale ratei dobanzii si modificari ale ratelor valutare.

iii) Riscul valutar

Riscul valutar apare din tranzactiile comerciale viitoare si din activele si pasivele recunoscute exprimate intr-o moneda care nu este moneda functionala a Societatii.

Societatea are o expunere redusa la riscul valutar, intrucat majoritatea tranzactiilor se realizeaza in moneda nationala

NOTA 21. MANAGEMENTUL RISCURILOR FINANCIARE (continuare)

iv) Riscul de pret

Societatea nu are o expunere semnificativa la riscul de pret, deoarece nu detine nicio valoare mobiliare sau marfuri semnificative.

v) Riscul ratei dobanzii

Deoarece activele purtatoare de dobanda ale Societatii nu genereaza dobanda semnificativa, modificarile ratelor dobanzii de pe piata nu au niciun efect direct semnificativ asupra veniturilor Societatii.

Riscul de rata a dobanzii al Societatii apare in principal din imprumuturile pe termen lung. Imprumuturile emise la rate variabile expun Societatea la riscul ratei dobanzii la fluxul de numerar.

Conducerea superioara analizeaza expunerea la rata dobanzii a Societatii pe o baza dinamica. Sunt simulate diferite scenarii, luand in considerare refinantarea, reinnoirea pozitiilor existente si sursele alternative de finantare. Pe baza acestor scenarii, Societatea calculeaza impactul asupra profitului sau pierderii al unei schimbari determinate a ratei dobanzii. Scenariile sunt puse in practica numai pentru datoriile care reprezinta principalele pozitii purtatoare de dobanda.

Toate imprumuturile la data situatiei a pozitiei financiare sunt imprumuturi cu rata variabila.

vi) Riscul de lichiditate

Gestionarea prudenta a riscului de lichiditate implica mentinerea de numerar suficient, disponibilitatea finantarii printr-o cantitate adecvata de facilitati de credit angajate si capacitatea de a inchide pozitiile de piata. Datorita naturii dinamice a activitatii de baza, Societatea isi propune sa mentina flexibilitatea in finantare prin utilizarea liniilor de credit disponibile si a creditelor bancare.

vii) Riscul de credit

Riscul de credit este riscul pe care o parte la un instrument financiar va produce o pierdere financiara pentru cealalta parte prin nerespectarea unei obligatii. Riscul de credit apare din numerar si echivalente de numerar detinute la banci, creante comerciale, garantii financiare si depozite la banci si institutii financiare.

Societatea are politici in vigoare pentru a se asigura ca contractele de servicii sunt incheiate cu clienti cu un istoric de creditare adecvat. Creantele comerciale constau intr-un numar mare de clienti, reprezentati in mare parte de clientii cu conturi in Romania si nu exista o concentrare semnificativa a riscului de credit.

Numerarul si echivalentele de numerar sunt plasate la institutiile financiare, care sunt considerate a avea un risc redus de nerambursare.

NOTA 21. MANAGEMENTUL RISCURILOR FINANCIARE (continuare)

viii) Riscul de credit (continuare)

Creante comerciale

Societatea aplica abordarea simplificata conform IFRS 9 pentru evaluarea pierderilor de credit preconizate, care aplica un provizion pentru pierdere pe toata durata de viata pentru toate creantele comerciale

Pentru a evalua pierderile de credit preconizate, creantele comerciale au fost Societateate pe baza caracteristicilor comune ale riscului de credit si a zilelor scadente. Activele contractuale se refera la lucrarile necontabilizate in curs de desfasurare si au practic aceleasi caracteristici de risc ca si creantele comerciale pentru aceleasi tipuri de contracte. Prin urmare, Societatea a concluzionat ca ratele de pierdere preconizate pentru creantele comerciale reprezinta o aproximare rezonabila a ratelor de pierdere pentru activele contractuale.

Creantele comerciale sunt anulate atunci cand nu exista nicio asteptare rezonabila de recuperare. Indicatorii ca nu exista nicio asteptare rezonabila de recuperare includ, printre altele, incapacitatea unui debitor de a se angaja intr-un plan de rambursare cu Societatea si incapacitatea de a efectua plati contractuale pentru o perioada mai mare de 360 de zile.

NOTA 22. ESTIMAREA VALORII JUSTE

i. Active si datorii financiare evaluate la valoarea justa

La 31 decembrie 2025 si 31 decembrie 2024, Societatea nu detine instrumente financiare evaluate la valoarea justa.

ii. Active nefinanciare evaluate la valoarea justa

Tabelul de mai jos analizeaza activele si datoriile Societatii evaluate la valoarea justa, in functie de metoda de evaluare. La 31 decembrie 2025 si 31 decembrie 2024 nu au existat transferuri intre nivelurile valorii juste.

Diferitele niveluri sunt definite in continuare:

- Preturi cotate (neajustate) pe piete active pentru active sau datorii identice (Nivelul 1);
- Alte date de intrare decat preturile cotate incluse in Nivelul 1, care sunt observabile pentru activ sau datorie, fie direct (adica ca preturi), fie indirect (adica derivate din preturi) (Nivelul 2);
- Date de intrare pentru activ sau datorie care nu se bazeaza pe date de piata observabile (adica date de intrare neobservabile) (Nivelul 3).

31 decembrie 2025 **Active**	**Nivelul 1**	**Nivelul 2**	**Nivelul 3**
Constructii Investitii imobiliare	-	85.024.212	-
	-	-	-

31 decembrie 2024 **Active**	**Nivelul 1**	**Nivelul 2**	**Nivelul 3**
Constructii	-	217.705	-
Investitii imobiliare	-	113.692.593	-

NOTA 22. ESTIMAREA VALORII JUSTE (continuare)

iii. Active si datorii financiare neevaluate la valoarea justa, dar pentru care este prezentata valoarea justa

Urmatoarele tabele analizeaza in cadrul ierarhiei valorii juste activele si pasivele Societatii care nu sunt evaluate la valoarea justa, dar pentru care este prezentata valoarea justa.

Activele si pasivele incluse in aceste tabele sunt contabilizate la cost amortizat; valorile lor contabile reprezinta o aproximare rezonabila a valorii juste.

Creantele comerciale includ sumele contractuale pentru decontarea tranzactiilor si alte obligatii datorate Societatii. Datoriile comerciale si alte datorii si imprumuturile reprezinta sume si obligatii contractuale datorate de Societate.

31 decembrie 2025

Active	**Nivelul 1**	**Nivelul 2**	**Nivelul 3**
Creante comerciale si de alta natura	-	18.914.415	-
Numerar si echivalente de numerar	22.368.923	-	-
Total active	**22.368.923**	**18.914.415**	**-**
Datorii			
Credite bancare	-	-	-
Datorii comerciale si de alta natura	-	7.499.092	-
Total datorii	**-**	**7.499.092**	**-**

31 decembrie 2024

Active	**Nivelul 1**	**Nivelul 2**	**Nivelul 3**
Creante comerciale si de alta natura	-	1.575.941	-
Numerar si echivalente de numerar	30.365.876	-	-
Total active	**30.365.876**	**1.575.941**	**-**
Datorii			
Credite bancare	-	-	-
Datorii comerciale si de alta natura	-	10.017.471	-
Total datorii	**-**	**10.017.471**	**-**

NOTA 23. GESTIONAREA CAPITALULUI

Obiectivele Societatii atunci cand gestioneaza capitalul sunt sa-si protejeze capacitatea de a continua sa-si desfasoare activitatea pentru a oferi profit actionarilor si beneficii pentru alte parti interesate si pentru a mentine o structura de capital optima pentru a reduce costul capitalului.

In scopul mentinerii sau ajustarii structurii capitalului, Societatea poate ajusta suma dividendelor platite actionarilor, poate restitui capitalul actionarilor, poate emite actiuni noi sau vinde active pentru a reduce datoria.

Societatea monitorizeaza capitalul pe baza gradului de indatorare, care este calculat ca „datorie neta" impartita la capitalul total. Datoria neta este calculata de Societate ca imprumuturi totale minus numerar si echivalente de numerar.

	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Credite purtatoare de dobanda		-
Datorii de leasing		
minus: numerar si echivalente de numerar	22.368.923	30.365.876
Datorie neta	**N/A**	**N/A**
Capitaluri proprii	165.789.421	141.370.530
Capital si datorie neta		
Grad de indatorare	**N/A**	**N/A**

Pentru a atinge acest obiectiv general, gestionarea capitalului, printre altele, isi propune sa se asigure ca indeplineste indicatorii financiari din creditele si imprumuturile cu dobanda care definesc cerintele structurii de capital.

Nerespectarea indicatorilor financiari ar permite bancii sa solicite rambursarea anticipata a creditelor si a imprumuturilor. In perioada curenta nu au existat incalcari ale indicatorilor financiari din orice credite si imprumuturi purtatoare de dobanda.

NOTA 24. CONTINGENTE SI ANGAJAMENTE

i) Litigii

Bucur S.A. a deschis mai multe proceduri de recuperare a creantelor comerciale. Acestea se afla in diverse stadii de judecare. Societatea a constituit ajustari de valoare pentru toate creantele aflate in litigiu.

i) Angajamente

Legislatia din Romania

Legislatia si reglementarile privind impozitarea, platile catre autoritatile de stat, tranzactiile in valuta si alte aspecte legate de afaceri continua sa se schimbe. Interpretarea legislatiei si a reglementarilor este supusa opiniilor inspectorilor autoritatii de stat, ai oficialilor Bancii Centrale si ai reprezentantilor Ministerului Finantelor si ai altor ministere si autoritati. Entitatile din Romania pot, ca urmare a incertitudinilor in interpretare si aplicarea legislatiei (si a reglementarilor asociate), sa fie supuse unei evaluari pentru plati suplimentare si / sau penalitati in urma verificarilor efectuate de reprezentantii autoritatilor de stat.

Regimul actual de sanctiuni si amenzi aplicabil in cazul descoperirii incalcarilor dispozitiilor legale romanesti este extrem de sever. Sanctiunile pot ajunge la confiscarea sumelor in cauza (in cazul incalcarii regimului valutar) si la impunerea unor amenzi de peste 100% din valoarea impozitelor si taxelor neplatite. Majorarile de intarziere (aplicate soldului efectiv al sumelor restante) reprezinta procente care variaza si se aplica zilnic sau lunar. Prin urmare, penalitatile si amenzile pot consta in sume importante car trebuie platite statului.

Conducerea Societateaui considera ca, din cunostintele lor, au prevazut in situatiile financiare orice datorii cunoscute sau potentiale legate de sumele datorate autoritatilor de stat.

Impozitare

Sistemul de impozitare din Romania a fost supus unui proces de consolidare si armonizare cu legislatia Uniunii Europene. Cu toate acestea, exista inca diferite interpretari ale legislatiei fiscale. In diverse circumstante, autoritatile fiscale pot avea abordari diferite cu privire la anumite aspecte si pot evalua obligatii fiscale suplimentare, impreuna cu dobanzi de intarziere si penalitati.

NOTA 24. CONTINGENTE SI ANGAJAMENTE (continuare)

Angajamente (continuare)

In Romania, perioadele de impozitare raman deschise timp de 5 ani pentru auditurile fiscale. Conducerea Societatii considera ca datoriile fiscale incluse in aceste situatii financiare sunt stabilite in mod echitabil.

Riscul de piata

Economia Romaniei isi continua dezvoltarea si exista schimbari in curs, pe masura ce politicile si legislatia sunt aliniate la cerintele de aderare la Uniunea Europeana. Eventualele modificari care ar putea avea loc in Romania si efectul lor asupra pozitiei financiare, rezultatul operatiunilor si fluxurilor de numerar ale Societatii, nu au fost luate in considerare la pregatirea situatiilor financiare.

Reglementari de mediu

In prezent, legislatia de mediu din Romania continua sa se dezvolte. Modificarile recente si in curs ale legislatiei consolideaza cerintele de mediu. Cu toate acestea, nu se poate estima impactul acestor evolutii asupra situatiilor financiare ale Societatii. Au fost stabilite diverse reglementari de mediu care, printre alte cerinte, impun companiilor sa adopte controalele necesare pentru a proteja populatia si mediul, sa mentina si sa monitorizeze anumite niveluri de siguranta si sa fie responsabile pentru mediu. Scopul acestor legi este de a emite standarde conforme cu mai multe conventii internationale semnate de Romania.

La 31 decembrie 2025 si 31 decembrie 2024 conducerea Societatii considera ca nu exista situatii care sa necesite provizioane pentru datoriile de mediu.

Preturile de transfer

Cadrul legislativ din Romania privind preturile de transfer prevede principiul pretului pietei, definitia entitatilor afiliate si metodele de stabilire a preturilor de transfer la nivelul pietei, precum si detalii cu privire la domeniul de aplicare si aplicarea regulilor privind preturile de transfer la tranzactiile cu entitatile afiliate. Sarcina probei revine contribuabililor angajati in tranzactii cu entitatile afiliate carora li se cere sa pregateasca un dosar de documentare a preturilor de transfer care trebuie prezentat la cererea autoritatilor fiscale in timpul unui audit fiscal. In practica, autoritatile fiscale romane pot solicita documentatie specifica suplimentara de la caz la caz. Astfel, este posibil ca autoritatile fiscale sa efectueze inspectii aprofundate ale preturilor de transfer, pentru a se asigura ca profitul impozabil si / sau valoarea in vama a marfurilor importate nu sunt denaturate de efectele preturilor de transfer intre entitatile afiliate. Conducerea Societateaui nu poate evalua rezultatul unei astfel de inspectii.

Avand in vedere acest lucru, daca respectarea principiului pretului pietei nu poate fi dovedita, un control fiscal viitor ar putea contesta valorile tranzactiilor intre entitatile afiliate si ar putea ajusta rezultatul fiscal cu venituri impozabile suplimentare / cheltuieli nedeductibile (adica sa evalueze datoria suplimentara cu impozitul pe profit si penalitati aferente).

Conducerea Societateaui considera ca tranzactiile cu partile afiliate au fost incheiate la nivelul pietei.

iii) Garantii

Societatea a retinut garantii de la chiriasi in suma de 349.489 lei (31 decembrie 2024: 328.258 lei), precum si garantii pentru investitii in suma de 44.876 lei (31 decembrie 2024: 44.876 lei).

NOTA 25. EVENIMENTE ULTERIOARE

Nu au aparut evenimente ulterioare datei bilantului care pot influenta capacitatea utilizatorilor situatiilor financiare de a face evaluari si de a lua decizii corecte sau care ar ajusta cifrele prezentate pentru anul 2025. In data de 12 februarie 2026, prin Decizia nr. 162/12.02.2026, Autoritatea de Supraveghere Financiară a aprobat prospectul întocmit în vederea admiterii la tranzacționare pe piața principală administrată de Bursa de Valori Bucuresti a acțiunilor emise de Societatea Bucur S.A.

Prezentele situatii financiare au fost aprobate de conducere in data de 11 Martie 2026 si semnate in numele acesteia de:

Stefan Andrei Gabriel	Preda Nicoleta
Administrator,	**Contabil sef**

ACT CONSTITUTIV
al
Societății BUCUR S.A.
cu sediul în București, str. Vișinilor nr.25, sector 2
înregistrată la ORCTB sub nr. J1991000392402
Cod unic de înregistrare - 1584234

CAPITOLUL I - DENUMIREA, FORMA JURIDICĂ, SEDIUL, DURATA

Art.1 - Denumirea societății

Denumirea societății este Societatea „BUCUR", societate pe acțiuni. În toate actele, facturile, anunțurile, publicațiile și alte acte emanând de la societate, denumirea societății va fi urmată de cuvintele "societate pe acțiuni" sau inițialele "S.A.", codul unic de înregistrare, număr de înmatriculare la ORCTB, sediul social, contul IBAN, banca și capitalul social.

Art.2 - Forma juridică a societății

Societatea BUCUR S.A. este persoană juridică română, având forma juridică de societate pe acțiuni. Aceasta își desfășoară activitatea în conformitate cu legile române și cu prezentul act constitutiv.

Societatea BUCUR S.A. este o societate administrată în sistem unitar în conformitate cu dispozițiile Legii nr.31/1990, republicată, modificată și completată.

Obligațiile sociale ale societății sunt garantate cu patrimoniul social. Fiecare acționar al societății răspunde numai până la concurența capitalului social subscris.

Art.3 - Sediul societății

Sediul societății este în România, Municipiul București, str. Vișinilor nr. 25, sector 2.

Sediul social poate fi mutat în orice alt loc în baza hotărârii adunării generale extraordinare a acționarilor.

Societatea va putea înființa sau desființa sedii secundare – sucursale, agenții, reprezentanțe sau alte asemenea unități fără personalitate juridică - în temeiul hotărârii adunării generale extraordinare a acționarilor.

Art.4 - Durata societății

Durata de funcționare a societății este nedeterminată.

CAPITOLUL II - OBIECTUL DE ACTIVITATE

Art.5 - Obiectul de activitate

Obiectul principal de activitate al societății este:

Cod CAEN 6820 - Închirierea şi subînchirierea de bunuri imobiliare proprii sau închiriate

Alte activități sunt:

6811 - Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii
6812 - Dezvoltare (promovare) imobiliară
6831 - Servicii de intermediere a tranzacțiilor imobiliare

Desfășurarea tuturor categoriilor de activități se va face pe baza autorizațiilor, avizelor, aprobărilor prevăzute de lege cu încadrarea în standardele de calitate, respectarea normelor igienico-sanitare, de protecție a muncii, paza contra incendiilor, păstrarea calității mediului înconjurător, a normelor privind dreptul de proprietate intelectuală etc.

CAPITOLUL III - CAPITALUL SOCIAL, ACŢIUNILE

Art. 6 – Capitalul social

6.1. – Capitalul social subscris si vărsat este de 8.327.559,4 lei, reprezentând 83.275.594 acțiuni, cu o valoare nominala de 0,10 lei/acțiune.
6.2. – Structura sintetica a acționariatului societății este următoarea:

- **Longshield Investment Group S.A.** cu sediul in București, Str. Serghei Vasilievici Rahmaninov nr.46-48, sector 2, care deține un număr de 56.608.888 acțiuni, cu o valoare nominală de 5.660.888,8 lei, reprezentând 67,9778 % din capitalul social;
- **Alți Acționari PF + PJ** care dețin un număr de 26.666.706 acțiuni, cu o valoare nominală de 2.666.670,6 lei, reprezentând 32,0222 % din capitalul social.

Art.7 – Acțiunile

Acțiunile societății sunt comune, nominative, dematerializate şi liber transferabile.
Trecerea acțiunilor în proprietatea altor persoane se face în conformitate cu legislația aplicabilă pieței de capital.
Registrul acționarilor societății este ținut de S.C. Depozitarul Central S.A.

Art.8 - Modificarea capitalului social

Capitalul social poate fi mărit sau redus în baza hotărârii Adunării Generale a Acționarilor în condițiile și cu respectarea procedurii prevăzute de lege.

Art.9 - Drepturi şi obligații decurgând din acțiuni

Toate acțiunile au o valoare egală și conferă posesorilor drepturi și obligații egale.
Fiecare acțiune subscrisă și vărsată de acționari conferă acestora, dreptul la un vot în Adunarea Generală a Acționarilor, dreptul de a alege și de a fi ales în organele de conducere, dreptul de a participa la distribuirea profitului, conform prevederilor prezentului act constitutiv și a dispozițiilor legale.
Deținerea acțiunii implică adeziunea de drept la actul constitutiv.
Drepturile şi obligațiile legate de acțiuni urmează acțiunile în cazul trecerii lor în proprietatea altor persoane.
Patrimoniul societății nu poate fi grevat de datorii sau alte obligații personale ale acționarilor.

Art.10 - Transferul acțiunilor

Acțiunile sunt indivizibile cu privire la societate, care nu recunoaște decât un proprietar pentru fiecare acțiune. Dreptul de proprietate asupra acțiunilor între acționari sau terți se face în condițiile și cu procedura prevăzută de legislația aplicabilă pieței de capital. Acțiunile emise de societate sunt tranzacționate pe piața administrată de Bursa de Valori București S.A.

CAPITOLUL IV - ADUNARILE GENERALE ALE ACŢIONARILOR

Art.11 Despre Adunările Generale

Adunarea Generală a Acționarilor este organul de conducere al societății, care decide asupra activității acesteia şi asigură politica economică și comercială.

Adunările Generale ale Acționarilor sunt de două feluri: ordinare și extraordinare.

Art.12 Atribuțiile Adunării Generale Ordinare

În afară de dezbaterea altor probleme înscrise la ordinea de zi, Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor este obligată:

a) să discute, să aprobe sau să modifice situațiile financiare anuale, pe baza rapoartelor administratorilor și ale auditorului financiar;
b) să fixeze valoarea sumei ce va fi distribuită ca dividende potrivit prevederilor legale;
c) să aleagă și să revoce membrii Consiliului de Administrație ;
d) să aprobe contractele de mandat ale administratorilor ;
e) să numească și să demită auditorul financiar, să fixeze durata minimă a contractului de audit financiar;
f) să aprobe politica de remunerare a conducerii cu ocazia fiecărei modificări semnificative dar cel puțin o dată la 4 ani, precum și raportul de remunerare prezentat anual de către Consiliul de administrație;
g) să fixeze remunerația cuvenită membrilor consiliului de administrație și auditorului financiar pentru exercițiul în curs;
h) să se pronunțe asupra gestiunii consiliului de administrație ;
i) să stabilească bugetul de venituri și cheltuieli și după caz, programul de activitate pe exercițiul financiar următor;
j) să hotărască gajarea, închirierea sau desființarea uneia sau mai multor unități ale societății.

Art.13 Atribuțiile Adunării Generale Extraordinare

Adunarea Generală Extraordinară va fi convocată ori de câte ori este nevoie și, în afara cazului în care legislația aplicabilă nu prevede altfel, va adopta hotărâri cu privire la următoarele probleme:

a) schimbarea formei juridice a societății;
b) mutarea sediului societății.;
c) schimbarea obiectului de activitate al societății;
d) înființarea sau desființarea unor sedii secundare ale societății: sucursale, agenții, reprezentanțe sau alte asemenea unități fără personalitate juridică;
e) prelungirea duratei de funcționare a societății;
f) majorarea capitalului social;
g) reducerea capitalului social sau reîntregirea lui prin emisiunea de noi acțiuni;

h) fuzionarea cu alte societăți sau divizarea societății;
i) dizolvarea anticipată a societății;
j) conversia acțiunilor dintr-o categorie în cealaltă;
k) conversia unei categorii de obligațiuni în altă categorie de obligațiuni sau în acțiuni;
l) emisiunea de obligațiuni;
m) oricare altă modificare a actului constitutiv sau oricare altă hotărâre pentru care este cerută aprobarea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor.

Exercițiul atribuțiilor privind mutarea sediului societății, schimbarea obiectului de activitate și majorarea capitalului social pot fi delegate consiliului de administrație prin actul constitutiv sau prin hotărâre a adunării generale extraordinare a acționarilor. Delegarea schimbării obiectului de activitate nu poate privi domeniul si activitatea principală a societății.

Art.14 – Convocarea adunării generale

Adunarea Generală a Acționarilor se convoacă de către Consiliul de Administrație.

Adunările Generale Ordinare au loc cel puțin o data pe an, în cel mult 4 luni de la încheierea exercițiului economico-financiar, pentru examinarea bilanțului și a contului de profit și pierderi pe anul precedent și pentru stabilirea programului de activitate și a bugetului pe anul următor.

Adunările Generale ale Acționarilor se convoacă de îndată la cererea acționarilor reprezentând, individual sau împreună 5% din capitalul social dacă cererea cuprinde dispoziții ce intră în competența adunării, la cererea auditorului în condițiile legii, precum și în cazul în care activul net al societății, determinat ca diferență între totalul activelor și totalul datoriilor acesteia, s-a diminuat la mai puțin de jumătate din valoarea capitalului subscris.

Convocarea Adunării Generale a Acționarilor se publică în Monitorul Oficial al României partea a IV-a și într-un ziar de largă răspândire, cu cel puțin 30 de zile înaintea datei stabilite pentru întrunirea adunării.

Convocarea va cuprinde locul și data ținerii adunării precum și ordinea de zi cu menționarea explicită a tuturor problemelor care vor face obiectul dezbaterilor adunării. În cazul în care pe ordinea de zi figurează numirea administratorilor, în convocator se va menționa că lista cuprinzând informații cu privire la numele, localitatea de domiciliu și calificarea profesională ale persoanelor propuse pentru funcția de administrator se afla la dispoziția acționarilor, putând fi consultată și completată de aceștia.

Când pe ordinea de zi figurează propuneri pentru modificarea actului constitutiv, convocarea va trebui să cuprindă textul integral al propunerilor.

Au dreptul de a cere introducerea unor noi puncte pe ordinea de zi unul sau mai mulți acționari reprezentând, individual sau împreună, cel puțin 5% din capitalul social. Cererile se înaintează Consiliului de Administrație în cel mult 15 zile de la publicarea convocării, în vederea publicării și aducerii acestora la cunoștința celorlalți acționari; ordinea de zi completată cu punctele propuse de acționari, ulterior convocării, va fi publicată în conformitate cu prevederile legale pentru convocarea Adunării Generale, cu cel puțin 10 zile înaintea Adunării Generale a acționarilor, la data menționată în convocatorul inițial.

Adunarea Generală a Acționarilor se întrunește la sediul societății sau în alt loc, din aceeași localitate sau din țară.

Situațiile financiare anuale, raportul Consiliului de Administrație, raportul auditorului financiar precum și propunerea cu privire la distribuirea de dividende și situația privind dividendele distribuite parțial în cursul anului fiscal se pun la dispoziția acționarilor, de la data convocării adunării generale, la sediul societății și pe pagina de internet.

Art.15 - Organizarea Adunării Generale a Acționarilor

Adunarea Generală a Acționarilor este prezidată de Președintele Consiliului de Administrație, iar în lipsa acestuia de către unul dintre administratorii desemnat de președinte.

Adunarea Generală a Acționarilor alege dintre acționarii prezenți, 1 până la trei secretari, care vor verifica lista de prezența a acționarilor prin raportare la registrul acționarilor conform datei de referință, indicând capitalul social pe care îl reprezintă, procesul-verbal întocmit de secretarul tehnic pentru constatarea numărului acțiunilor depuse și îndeplinirea formalităților cerute de lege și de actul constitutiv, pentru desfășurarea ședinței adunării, și vor întocmi procesul – verbal.

Art.16 - Condițiile de valabilitate ale Adunării Generale a Acționarilor

Dreptul de participare la Adunarea Generală a Acționarilor îl au acționarii înregistrați în evidențele ținute de Depozitarul Central SA, la data de referință stabilită în convocator.

Adunarea Generală Ordinară este constituită valabil și poate lua hotărâri dacă la prima convocare acționarii prezenți sau reprezentați, dețin cel puțin o pătrime din numărul total de drepturi de vot. Hotărârile adunării generale ordinare se iau cu majoritatea voturilor exprimate.

Dacă adunarea generală ordinară nu poate lucra din cauza neîndeplinirii condițiilor prevăzute mai sus, adunarea ce se va întruni la o a doua convocare poate să delibereze asupra punctelor de pe ordinea de zi a celei dintâi adunări, indiferent de cvorumul întrunit, luând hotărâri cu majoritatea voturilor exprimate.

Adunarea Generală Extraordinară este constituită valabil dacă la prima convocare acționarii prezenți sau reprezentați dețin cel puțin o pătrime din numărul total de drepturi de vot iar la convocările următoare, prezența acționarilor reprezentând cel puțin o cincime din numărul total de drepturi de vot.

Hotărârile sunt luate cu majoritatea voturilor deținute de acționarii prezenți sau reprezentați. Decizia de modificare a obiectului principal de activitate al societății, de reducere sau majorare a capitalului social, de schimbare a formei juridice, de fuziune, divizare sau de dizolvare a societății se ia cu o majoritate de cel puțin două treimi din drepturile de vot deținute de acționarii prezenți sau reprezentați.

Hotărârile adunărilor generale se iau prin vot deschis. Votul secret este obligatoriu pentru numirea sau revocarea membrilor consiliului de administrație, pentru numirea auditorilor financiari si pentru luarea hotărârilor referitoare la răspunderea organelor de administrare, de conducere si control ale societății.

Hotărârile Adunării Generale luate în limitele legii sunt obligatorii chiar pentru acționarii absenți sau nereprezentați.

Membrii Consiliului de Administrație, directorii, funcționarii societății nu îi pot reprezenta pe acționari, sub sancțiunea nulității hotărârii, dacă, fără votul acestora, nu s-ar fi obținut majoritatea cerută.

Dreptul de vot nu poate fi cedat. Orice convenție prin care acționarul se obligă a exercita dreptul de vot, în conformitate cu instrucțiunile date sau propunerile formulate de societate sau de persoanele cu atribuții de reprezentare este nulă.

Acționarii care au calitatea de membri ai Consiliului de Administrație nu pot vota, nici personal, nici prin mandatar, descărcarea gestiunii lor sau o problemă în care persoana sau administrația lor ar fi în discuție; aceștia pot vota însă situația financiară anuală, dacă nu se poate forma majoritatea cerută de actul constitutiv.

Acționarul care are într-o anumită operațiune, fie personal, fie prin mandatar, un interes contrar aceluia al societății, va trebui să se abțină de la deliberările privind acea operațiune.

Hotărârile Adunării Generale luate cu încălcarea prevederilor actului constitutiv sau legii, pot fi atacate în justiție în condițiile și cu procedura prevăzută de lege.

CAPITOLUL V - ADMINISTRAREA ŞI CONDUCEREA SOCIETĂŢII

Art.17 - Consiliul de Administrație

Societatea este administrată de un Consiliu de Administrație, format din cinci administratori aleși de Adunarea Generală, pe o perioadă de 4 ani.

Majoritatea membrilor Consiliului vor fi neexecutivi și cel puțin 2 dintre aceștia vor fi independenți.

În caz de vacanță a unui post de administrator, Consiliul de Administrație procedează la numirea unor administratori provizorii, până la întrunirea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor. În situația în care vacanța determină scăderea numărului administratorilor sub minimul legal, administratorii rămași convoacă de îndată Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor pentru a completa numărul de membri ai Consiliului de Administrație.

Consiliul de Administrație este condus de un președinte ales dintre membrii acestuia. Președintele Consiliului de Administrație poate fi și Director General al societății, situație în care îi vor fi delegate competențe de conducere din partea Consiliului de Administrație, potrivit legii. În situația în care funcțiile de Președinte al Consiliului de Administrație și Director General sunt deținute de aceeași persoană, Societatea va proceda la numirea unui Vicepreședinte independent.

Consiliul de Administrație are următoarele **competențe de bază**, care nu pot fi delegate directorilor:

a) stabilirea direcțiilor principale de activitate și de dezvoltare ale societății;
b) stabilirea sistemului contabil și de control financiar și aprobarea planificării financiare;
c) numirea și revocarea directorului general și stabilirea remunerației acestuia
d) supravegherea activității directorului general;
e) aprobarea tranzacțiilor semnificative cu părți afiliate, așa cum sunt acestea definite prin Legea 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață republicată, cu modificările și completările ulterioare;
f) pregătirea raportului anual, organizarea Adunării Generale a Acționarilor și implementarea hotărârilor acesteia;
g) crearea de comitete consultative formate din cel puțin 2 membri ai consiliului și însărcinate cu desfășurarea de investigații si cu elaborarea de recomandări pentru consiliu , în domenii precum auditul, remunerarea conducerii, nominalizarea de candidați pentru posturile de conducere.
h) introducerea cererii pentru deschiderea procedurii insolvenței societății, potrivit prevederilor Legii nr.85/2006.

Consiliul de Administrație are și **alte atribuții**, respectiv:

a) să încheie acte juridice în numele și în contul societății prin care să dobândească bunuri pentru aceasta, să înstrăineze, să închirieze, să schimbe ori de constituire în garanție a unor active din categoria activelor imobilizate ale societății, a căror valoare nu depășește 20% din totalul activelor imobilizate ale societății la data încheierii actelor juridice respective; în situația în care această valoare depășește pragul mai sus menționat este necesară aprobarea adunării generale a acționarilor;
b) analizează lunar situația realizării principalilor indicatori economici ai societății și hotărăște cu privire la măsurile ce se impun;
c) încheie contract de mandat cu Directorul general, persoană fizică, căruia i se încredințează organizarea, coordonarea, gestionarea și conducerea activităților pentru îndeplinirea obiectului de activitate pe baza unor obiective și criterii de performantă;
d) aprobă Contractul colectiv de muncă negociat de președintele Consiliului de Administrație cu sindicatul și salariații care nu sunt membri de sindicat;
e) aprobă scoaterea din funcțiune a mijloacelor fixe amortizate și casate, pe care le supune valorificării conform legislației în vigoare;
f) soluționează orice alte probleme stabilite de Adunarea Generală a Acționarilor;
g) stabilește prin decizie modul de organizare a activității directorilor;

În condițiile art. 114 din Legea societăților nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sunt delegate Consiliului de Administrație următoarele atribuții:

a) Mutarea sediului social al societății;

b) Schimbarea obiectului de activitate al societății, cu excepția domeniului și activității principale (*art. 114, alin. 1, teza 2 din Legea 31/1990*);

c) Înființarea sau desființarea unor sedii secundare ale societății: sucursale, agenții, reprezentanțe sau alte asemenea unități fără personalitate juridică.

Hotărârile luate de consiliul de administrație în exercițiul atribuțiilor delegate de adunarea generală extraordinară a acționarilor, au același regim ca și hotărârile adunării generale a acționarilor, în ceea ce privește publicitatea acestora și posibilitatea de contestare în instanță.

Art.18 - Funcționarea Consiliului de Administrație

Consiliul de Administrație se întrunește cel puțin o dată la trei luni.

Președintele convoacă consiliul de administrație, stabilind totodată și ordinea de zi. Consiliul de administrație poate fi convocat și la cererea motivată a cel puțin 3 dintre membrii săi sau a directorului general, în acest caz ordinea de zi fiind stabilită de autorii cererii.

Convocările Consiliului de Administrație vor cuprinde data, ora, locul unde se ține ședința și ordinea de zi. Ședințele Consiliului de Administrație se pot derula și prin mijloace electronice de transmisie a datelor.

Hotărârile consiliului de administrație se adoptă cu votul a minim 3 membri din componența totală a consiliului de administrație.

La fiecare ședință, secretarul Consiliului de Administrație va întocmi un proces-verbal, care va cuprinde: ordinea deliberărilor deciziilor luate, numărul de voturi exprimate, opiniile separate, precum și semnăturile administratorilor.

Administratorul care are într-o anumită operațiune, direct sau indirect, interese contrare intereselor societății trebuie să îi înștiințeze despre aceasta pe ceilalți administratori sau pe auditorul intern și să nu ia parte la nici o deliberare privitoare la acea operațiune. Aceeași obligație o are administratorul care, într-o anumită operațiune, știe că sunt interesate soțul sau soția sa, rudele ori afinii până la gradul al IV-lea inclusiv.

Membrii Consiliului de Administrație sunt obligați să încheie asigurare de răspundere profesională.

Art.19 - Manager – Director general

Directorul general exercită, în baza contractului de mandat încheiat cu societatea, organizarea, coordonarea, gestionarea și conducerea activităților pentru îndeplinirea obiectului de activitate. Acesta reprezintă legal societatea în relațiile cu terții. Atribuțiile directorului general sunt stipulate prin contractul de mandat.

CAPITOLUL VI - CONTROLUL SOCIETĂŢII

Art.20 – Auditarea societății

Activitatea economico-financiară, precum și operațiunile societății sunt verificate de către un auditor financiar, precum și de un auditor intern. Activitatea acestora este reglementată de către legislația specifică în vigoare.

Mandatul acestora este de maxim 3 ani.

Art.21 – Atribuțiile auditorului

Atribuțiile auditorului sunt cele prevăzute de cadrul legal în vigoare și de contractele încheiate de aceștia cu Societatea.

CAPITOLUL VII - ACTIVITATEA SOCIETĂŢII

Art.22 - Exercițiul economico-financiar

Exercițiul economico-financiar începe la 1 ianuarie și se va încheia la 31 decembrie al fiecărui an. Primul exercițiu începe la data constituirii societății.

Registrele și bilanțul contabil se vor supune prevederilor din Legea nr.31/1990, republicată, modificată și completată și a Legii Contabilității.

Art.23 - Repartiția profitului

Rezerva constituită din profitul net pentru dezvoltare și alte investiții poate, după caz, constitui sursă de majorare a capitalului social, în condițiile legii.

Rezervele legale nu pot constitui surse pentru majorarea capitalului social

Art.24 - Beneficiul societății

Beneficiul societății se stabilește și se aprobă de Adunarea Generală a Acționarilor în baza bilanțului contabil prezentat.

Plata dividendelor cuvenite acționarilor se face de către societate, în condițiile legii și în conformitate cu hotărârea AGA.

În cazul înregistrării de pierderi, Consiliul de Administrație se obligă să analizeze cauzele și să ia măsuri de recuperare.

Art.25 - Emiterea de obligațiuni

Societatea poate emite obligațiuni la purtător sau nominative, pentru o sumă care se va aproba în Adunarea Generală a Acționarilor.

Obligațiunile din aceeași emisiune trebuie să fie de o valoare egală și acordă posesorilor lor drepturi egale.

Obligațiunile pot fi emise în formă materială, pe suport de hârtie, sau în formă dematerializată, în conformitate cu Legea nr.31/1990, republicată, modificată și completată și legislația de specialitate.

CAPITOLUL VIII - MODIFICAREA FORMEI JURIDICE

Art.26 - Transformarea societății

Societatea își poate schimba forma juridică prin hotărârea Adunării Generale a Acționarilor.

Art.27 - Dizolvarea societății

Dizolvarea societății se va produce în cazurile expres prevăzute de lege. În caz de dizolvare, Societatea va fi lichidată.

Lichidarea urmează procedura prevăzută de lege. După finalizarea acesteia, lichidatorii vor cere radierea societății de la Oficiul Național al Registrului Comerțului.

Art.28 - Fuziunea şi divizarea societății

Fuziunea sau divizarea societății se va face în condițiile prevăzute de lege.

Art.29 - Lichidarea societății

Lichidarea urmează procedura prevăzută de lege. După finalizarea acesteia, lichidatorii vor cere radierea societății de la Oficiul Național al Registrului Comerțului.

CAPITOLUL IX – LITIGII

Art.30 - Litigiile societății cu persoane fizice sau juridice române sunt de competența instanțelor judecătorești din România.

CAPITOLUL X - DISPOZIŢII FINALE

Art.31 - Prevederile prezentului act constitutiv se completează cu prevederile legale în materie de societăți - drept comun – și cu prevederile legale speciale în materia pieței de capital.

Redactat în trei exemplare originale din care unul rămâne pentru arhiva societății.
În baza mandatului de reprezentare acordat de către Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor din data de 27.11.2025, prezentul Act constitutiv se semnează de către dl. Hrișcă Bogdan Iustin, Președinte al Consiliului de Administrație.

Președinte Consiliu de Administrație Bucur S.A.

Hrișcă Bogdan Iustin

BUCUR S.A.
RAPORTUL ADMINISTRATORILOR
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR 2025
- SITUATII CONSOLIDATE –

Data raportului: 17 martie 2026

conform prevederilor art.63 din Legea 24/2017, anexei 15 la Regulamentul ASF nr. 5/2018 si Codului Bursei de Valori Bucuresti

1. Datele de identificare ale Bucur S.A.

Denumirea societăţii comerciale: **BUCUR S.A.**
Sediul social: **Bucureşti, str. Vişinilor, nr.25, sector 2**
Număr de telefon/fax: **021. 323.67.30**
Codul unic de înregistrare: **RO 1584234**
Număr de ordine la Oficiul Registrului Comerţului: **J1991000392402**
Piaţa reglementată pe care se tranzacţionează valorile mobiliare emise:
BVB – ATS (AeRO - Premium)
Capital social subscris şi vărsat: **8.327.559,40 lei**

COD LEI: 254900XVWDSWNPO6FB56

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de BUCUR S.A.: **societate pe acţiuni, persoană juridică de drept privat cu un capital social în sumă de 8.327.559,40 lei, corespunzător unui număr de 83.275.594 acţiuni nominative cu o valoare nominală de 0,10 lei fiecare.**

2. Prezentarea si istoricul grupului

Societatea – mama a luat nastere in anul 1956, sub denumirea initiala de I.C.R.A. Bucureşti.

In ceea ce priveste celelalte entitati din cadrul Grupului, acestea au fost infiintate dupa cum urmeaza:

Centrul de Afaceri Nord S.R.L. – a fost infiintata in anul 2005, avand ca obiect principal de activitate dezvoltare (promovare) imobiliara.

Siriului Residence S.A. - a fost infiintata in anul 2008, avand ca obiect principal de activitate inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate.

3. Structura grupului

Societatea Bucur S.A. avea urmatoarele filiale si entitati asociate la 31 decembrie 2025 si 31 decembrie 2024. Tara lor de infiintare, activitatea si procentul de detinere al Grupului sunt prezentate mai jos:

Denumire	Clasificare	Tara	Domeniu de activitate	21.12.2025	31.12.2024
Societati detinute direct:					
Centrul de Afaceri Nord S.A.	Filiala	Romania	Inchirieri imobile	100,0000%	100,0000%
Siriului Residence S.A.	Filiala	Romania	Inchirieri imobile	99,9945%	0,0000%

4. Analiza activitatii grupului

4.1 Prezentarea generala a Bucur S.A.

Activitatea principala a societatii este ,,Inchirierea si subanchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate, si obiect secundar de activitate ,,Cumpararea si vanzarea de bunuri imobiliare proprii", Dezvoltare (promovare) imobiliara"si „Servicii de intermediere a tranzactiilor imobiliare".

Bucur S.A. se pozitioneaza ca dezvoltator si administrator imobiliar local (Bucuresti si Oltenita), cu strategie activa de optimizare a portofoliului, orientat atat catre generarea de venituri recurente, cat si catre valorificarea oportunitatilor de piata, pentru cresterea valorii activelor.

I.C.R.A. Bucureşti (Întreprinderea de Comerţ cu Ridicata pentru Produse Alimentare), transformată în anul 1956 din fosta „Bază de aprovizionare" care se afla în subordinea Ministerului Industriei Alimentare, era o

întreprindere comercială de interes republican şi avea ca obiect de activitate aprovizionarea întregii reţele comerciale cu amănuntul, atât din capitală cât şi din întreaga ţară şi formarea de stocuri strategice pentru alte obiective.

Până în anul 1981, I.C.R.A. Bucureşti şi-a desfăşurat activitat ea atât în spaţiile de depozitare din municipiul Bucureşti, cât şi în cele deţinute în Olteniţa şi Giurgiu, unde funcţionau filiale teritoriale. În anul 1981, urmare a dispoziţiilor Decretului 70, aceste filiale s-au desprins de I.C.R.A. Bucureşti, devenind independente.

În anul 1990, I.C.R.A. Bucureşti s-a transformat (în temeiul dispoziţiilor H.G. nr.1040/1990), în BUCUR S.A., persoană juridică română, de drept privat, înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului sub nr.J40/392/1991, având CUI 1584234.

Sediul social al societăţii se află în **Bucureşti, str. Vişinilor, nr.25, sector 2**, centru de coordonare a activităţii întregii societăţi, activitatea acesteia desfăşurându-se in următoarele locatii:

- Ansamblu rezidential – Bucureşti, Bd. Timişoara, nr.56B, sector 6
- Complexul Industriilor – Bucureşti, Şos. Industriilor, nr.53, sector 3
- Cladire de birouri – Bucureşti, Str. Dr. Icob Felix, nr.87, sector 1;

Spatii comerciale:

- Bucureşti, Bd. Ion Mihalache, nr.121, sector 1
- Bucureşti, Şos. Pantelimon, nr.350, sector 2
- Bucureşti, Str. Romancierilor, nr.5, bl.C14, sector 6
- Oltenita, Str. Argesului nr. 39-43/45-47, bloc 105/106, parter.

Toate spatiile comerciale ale societatii sunt in deplina proprietate, au destinatia de depozite, spatii comerciale, birouri si sunt inchiriate la diverse grade de ocupare.

4.2 Prezentarea generala a filialelor

Centrul de Afaceri Nord S.R.L. este o societate cu raspundere limitata cu sediul in Bucuresti, sector 1, str. Siriului, nr. 6-8, parter, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti cu nr. J40/10142/07.06.2005, care presteaza servicii de dezvoltare (promovare) imobiliara. Bucur S.A. detine 100% din capitalul societatii.

Siriului Residence S.A. este o societate pe actiuni cu sediul in Bucuresti, sector 1, str. Siriului, nr. 22-26, parter, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti cu nr. J2008014496402, care presteaza servicii de inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate.
Bucur S.A. detine 99,9945% din capitalul societatii.

5. <u>Descrierea oricarei fuziuni sau reorganizari semnificative a societatii, ale filialelor sale sau ale societatilor controlate, in timpul exercitiului financiar</u>.

La data de 31.07.2025, în conformitate cu Hotărârile Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Bucur S.A. din data de 07.07.2025, s-a încheiat Contractul de vânzare cumpărare având ca obiect achiziționarea de către Bucur S.A. a unui pachet de 18.026 de acțiuni, reprezentând 99,9945 % din capitalul social al societății Siriului Residence S.A. cu sediul în Bucuresti, Sector 1, str. Siriului, nr. 22-26, Parter, înregistrată la ONRC sub nr. J2008014496402, CUI 24386562, în calitate de proprietară a imobilului situat în București, sectorul 1, str. Siriului nr. 22-26, compus din teren cu suprafața de 1.428 m.p. din acte (sp. măsurată 1.307 m.p.) având nr. cadastral 222230 și construcție cu destinația birouri S+P+5E+et.6, cu suprafața construită la sol de 708 m.p. având nr. cadastral 222230-C1.

6. Tranzactiile societatii – mama cu partile afiliate

Societatea nu a derulat tranzactii cu societatea Siriului Residence S.A.

Bucur S.A. a derulat cu societatea Centrul de Afaceri Nord S.R.L., cu sediul in Bucuresti, strada Siriului nr.6-8, sector 1 urmatoarele tranzactii:

- Servicii prestate in suma de 53.297 RON cu TVA;
- Vanzare de bunuri in suma de 5.874.357 RON cu TVA.

La data de 31 decembrie 2025 Societatea inregistreaza in relatia cu S.C. Centrul de Afaceri Nord S.R.L. un sold in suma de 4.664.752 RON.

7. Contributia societatii – mama la rezultatul grupului

	31 decembrie 2025			31 decembrie 2024		
	Grup	Societate - mama	% Societatea - mama	Grup	Societate - mama	% Societatea - mama
	RON	RON	RON	RON	RON	RON
Active imobilizate	155.631.555	133.600.989	85,84%	124.312.583	123.721.302	99,52%
Active circulante	53.426.579	50.760.169	95,01%	39.429.014	38.819.233	98,45%
Capitaluri proprii	173.260.319	165.789.421	95,69%	142.082.640	141.370.530	99,50%
Datorii pe termen lung	21.477.759	10.940.004	50,94%	11.146.599	11.146.599	100,00%
Datorii curente	14.320.056	7.631.733	53,29%	10.512.358	10.023.407	95,35%

8. Descrierea activitatii grupului si a societatii - mama

- Bucur S.A. desfăşoară activităţi de prestări de servicii inchiriere spatii comerciale, activitati de cumparare si vanzare de bunuri imobiliare proprii.

Cu privire la activitatea de inchiriere a bunurilor imobiliare, societatea valorifica, in prezent, prin inchirierea proprietatilor sale, o suprafata de aproximativ 15.260 m.p. Societatea asigura chiriasilor sai utilitatile necesare desfasurarii activitatii in spatiile inchiriate (energia electrica, energia termica, gaze naturale, apa/canal).

Societatea a implementat o politica investitionala orientata spre reinnoirea si optimizarea portofoliului imobiliar, prin valorificarea unor active si reinvestirea capitalului in proprietati cu potential superior de rentabilitate.

Planurile de viitor includ continuarea programului de reabilitare, modernizare si amenajare a proprietatilor imobiliare, pentru inchiriere.

Adaptarea portofoliului de active destinat inchirierii la cerintele actuale ale pietei si nevoilor chiriasilor pentru mentinerea unui grad ridicat de ocupare si cresterea competitivitatii activelor.
Consolidarea pozitiei pe piata imobiliara, printr-o abordare prudenta, orientata spre performanta si sustenabilitate pe termen lung.

Principalii factori care pot influenta schimbari la nivelul vanzarilor, profitului operational si profitul net sunt:

- Cresterea preturilor la energie, gaz si combustibil;
- Suspendarea activitatii chiriasilor de diferite organe de control;
- Rezilieri de contracte la cererea chiriasului;

Bucur S.A. a prestat catre Centrul de Afaceri Nord S.R.L. servicii de inchiriere

- Centrul de Afaceri Nord S.R.L. a prestat in anul 2025 servicii de inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate.

- Siriului Residence S.A. a prestat in anul 2025 servicii de inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate.

9. Principalele evenimente cu impact in functionarea grupului

Nu au existat evenimente cu impact in functionarea grupului.

10. Evaluarea aspectelor legate de angajatii grupului

Bucur S.A.
In anul 2025 societatea si-a desfasurat activitatea cu un numar mediu de 16 salariati, angajati cu contract de munca pe durata nedeterminata, forta de munca inalt calificata in activitatea compartimentelor economice, tehnice, comerciale si administrative ale societatii si in activitatea de intretinere a cladirilor si instalatiilor.
Gradul de sindicalizare a fortei de munca este de 98%.

Raporturile juridice dintre conducerea societăţii şi salariaţi sunt stabilite prin contracte individuale de muncă. La nivelul societăţii s-a încheiat contractul colectiv de muncă, contract negociat între conducerea societăţii şi sindicatul salariaţilor Bucur S.A. Documentul a fost înregistrat la ITM sub nr. 302 din data de 12.08.2025. În cadrul negocierii acestui contract s-au avut în vedere în primul rând interesele majore ale societăţii, acoperirea tuturor punctelor de lucru, serviciilor şi birourilor cu oameni competenţi, precum şi interesele şi cointeresarea angajaţilor, cu respectarea legislaţiei din domeniul muncii şi protecţiei sociale. Aceasta a condus la desfăşurarea unei activităţi fără conflicte de muncă susţinută prin cooperare, implicare cointeresată şi atmosferă pozitivă de lucru.

Pentru celelalte societati din grup :

Societatea	**Nr. mediu de salariati**
Centrul de Afaceri Nord S.R.L.	1
Siriului Residence S.A.	0

In anul 2025 nu au fost inregistrate cazuri de imbolnaviri profesionale ori evenimente cu impact major asupra sanatatii si securitatii persoanelor.

11. Evaluarea aspectelor legate de impactul activităţii de bază a grupului asupra mediului înconjurător. Descrierea sintetica a impactului activitatilor de baza ale grupului asupra mediului inconjurator precum si a oricaror litigii existente sau preconizate cu privire la incalcarea legislatiei privind protectia mediului inconjurator.

Bucur S.A.
Nu exista litigii si nici nu sunt preconizate cu privire la incalcarea legislatiei privind protectia mediului inconjurator.
Societatea monitorizeaza lunar calitatea apelor uzate, conform Acordului de preluare ape uzate, emis de Apa Nova Bucuresti.
Bucur S.A. colecteaza selectiv deseurile, tinand o evidenta stricta a acestora pe fiecare tip de deseu. In acest sens, exista contracte pentru toate locatiile, avand ca obiect colectarea tuturor tipurilor de deseuri .

Celelalte societati din grup dispun de toate autorizatiile de mediu legale, nu desfasoara activitati cu impact semnificativ asupra mediului si nu au litigii cu privire la incalcarea legislatiei privind protectia mediului inconjurator.

12. Evaluarea activităţii de cercetare şi dezvoltare. Precizarea cheltuielilor in exercitiul financiar precum si a celor ce se anticipeaza in exercitiul financiar urmator pentru activitatea de cercetare dezvoltare.

Nu sunt avute în vedere sume destinate în special pentru aceste cheltuieli.

13. Evaluarea activităţii grupului privind managementul riscului. Descrierea expunerii grupului fata de riscul de pret, de credit, de lichiditate, de cash flow.

Descrierea politicilor si a obiectivelor grupului privind managementul riscului.

Riscul de credit este riscul ca una dintre partile instrumentelor financiare sa nu execute obligatia asumata, cauzand celeilalte parti o pierdere financiara. Instrumentele financiare ce ar putea expune societatile concentrarii riscului de credit, constau in principal in creante clienti. Conducerea societatilor considera ca a exclus valoarea expunerii la riscul de credit, prin implementarea unei politici stricte de credit comercial.
Economia romaneasca este in proces de dezvoltare si exista un grad de nesiguranta in ceea ce priveste evolutia mediului politic si de afaceri.
Datorita acestor motive, nu este posibil sa se estimeze ce modificari vor avea loc in Romania in aceste directii si ce efecte vor avea acestea asupra pozitiei financiare, rezultatelor exploatarii si fluxurilor de trezorerie ale societatii.

Riscul de lichiditate este riscul ca o entitate sa intalneasca dificultati in procurarea fondurilor necesare pentru indeplinirea angajamentelor aferente instrumentelor financiare.
Riscul de lichiditate apare din gestionarea mijloacelor circulante, a cheltuielilor de finantare si a rambursarilor sumei de principal pentru imprumutul contractat.
Politica grupului este orientata spre asigurarea unui flux de numerar care sa ii permita sa isi indeplineasca obligatiile ajunse la scadenta, cautand sa mentina solduri de numerar sau sa convina facilitati adecvate pentru a satisface nevoile de plati. Conducerea societatilor din grup analizeaza periodic fluxul de numerar si disponibilitatile banesti ale companiei si se asigura ca societatea are resurse lichide suficiente pentru a-si onora obligatiile de plata in toate imprejurarile rezonabile preconizate.

Riscul fiscal
Legislatia fiscala romaneasca prevede norme detaliate si complexe si a suferit diverse modificari in ultimii ani. Interpretarea textului de lege si implementarea practica a procedurilor fiscale poate varia si exista un risc ca anumite tranzactii sa fie diferit interpretate de autoritatile fiscale si de catre grup.
Guvernul roman are un numar de agentii care sunt autorizate sa efectueze controale fiscale ale companiilor care opereaza in Romania. Aceste verificari sunt similare ca natura cu verificarile efectuate de autoritatile fiscale din numeroase tari dar se pot extinde si asupra anumitor aspecte legale aplicabile. Este posibil ca Societatea sa fie supusa anumitor controale fiscale urmare a modificarilor legislative periodice.
Legislatia fiscala din Romania include “valoarea de piata”, in conformitate cu care tranzactiile cu partile afiliate ar trebui sa fie efectuate la valoarea de piata . Contribuabilii locali care efectueaza tranzactii cu partile afiliate

trebuie sa pregateasca si sa puna la dispozitia autoritatilor fiscale romane, la cererea acestora, dosarul de documentare a preturilor de transfer in termenul acordat de catre autoritati.
Netransmiterea fisierelor cu documentatia preturilor de transfer, de stabilire a preturilor sau prezentarea unui dosar incomplet poate duce la aplicarea unor sanctiuni pentru nerespectare.
Cu toate acestea, indiferent de continutul dosarului preturilor de transfer, autoritatile fiscale pot avea interpretari diferite asupra tranzactiilor si circumstante decat conducerea firmei si, prin urmare, pot impune obligatii fiscale suplimentare rezultate in urma ajustarilor preturilor de transfer (materializate in cresterea veniturilor , reducerea cheltuielilor deductibile ceea ce duce la o crestere in baza de calcul a impozitului pe profit).
Managementul grupului considera ca aceasta nu va suferi pierderi in cazul unui control fiscal pentru verificarea preturilor de transfer. Cu toate acestea, impactul diferitelor interpretari ale autoritatilor fiscale nu poate fi estimat in mod fiabil. Acest lucru poate avea un impact in pozitia financiara si / sau a operatiunilor grupului.

14. Elemente de perspectivă privind activitatea societăţilor din Grup

a) Prezentarea si analizarea tendintelor, elementelor, evenimentelor sau factorilor de incertitudine ce afecteaza sau ar putea afecta lichiditatea Grupului, comparativ cu aceeasi perioada a anului anterior.

Perspectivele anului 2025 nu s-au schimbat semnificativ fata de anul precedent.
Grupul are in vedere creşterea calităţii serviciilor prestate catre clienţi, atragerea de noi clienti, care sa inchirieze spatii mari, astfel incât să se poată obţine lunar venituri care să asigure acoperirea cheltuielilor generate de această activitate.
Elementele de incertitudine sunt legate de contextul mediului economic, cum ar fi: nerespectarea scadentelor de plata convenite in contractele comerciale de catre clientii semnificativi, cresterea pretului serviciilor si materialelor, fluctuatii in piata valutara.
La aceasta data nu se cunosc factori de incertitudine sau evenimente care sa afecteze lichiditatea societatii.

b) Prezentarea si analizarea efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situatiei financiare a Grupului comparativ cu aceeasi perioada a anului trecut.
Societatile din grup capitalizeaza cheltuielile pentru finantarea programului de reabilitare, modernizare, amenajare si utilare a cladirilor detinute in proprietate astfel incat acestea sa aiba atractivitatea corespunzatoare unor inchirieri profitabile pentru societate.

c) Prezentare si analizarea evenimentelor, tranzactiilor, schimbarilor economice care afecteaza semnificativ veniturile din activitatea de baza.
Nu se pot raporta schimbari de esenta in activitatea Grupului.
O atenţie desosebită se acorda măsurilor de modernizare şi revitalizare tehnică a depozitelor si birourilor, pentru asigurarea funcţionării lor în condiţii de normalitate, atât din punct de vedere al confortului, cât şi din punct de vedere tehnic:

- realizarea de investitii care sa conduca la o mai buna exploatare a acestor imobile, creandu-se astfel si premisele satisfacerii cerintelor actualilor chiriasi si mentinerii acestora in spatiile deja inchiriate cat si atragerea de noi chiriasi.

15. Activele corporale ale Grupului

1. **Precizarea amplasarii si caracteristicilor principalelor capacitati de productie in proprietatea societatii Bucur S.A.**

Principalele active ale societăţii aflate în proprietate sunt:

TERENURI :

AMPLASARE	STATUT JURIDIC	DESTINAŢIE
Bd. Timişoara nr. 56B, sector 6	P Certificat seria M08 nr. 0051 şi 0080	ansamblu rezidential
Şos. Industriilor nr. 53, sector 3	P Certificat seria M08 nr. 0051	depozit
Str. Vişinilor nr. 25, sector 2	P Certificat seria M08 nr. 0051	sediu
Str. Dr Iacob Felix nr. 87, sector 1	P Contract de vanzare cumparare nr. 1818/01.10.2025	cladire de birouri

CLĂDIRI/CONSTRUCŢII PRINCIPALE :

Nr. crt.	AMPLASARE	DATA PIF	STATUT JURIDIC	ESTINAŢIE
1.	Şos. Industriilor nr. 53, sect. 3	01.06.1983	P	depozit
2.	Str. Vişinilor nr. 25, sect. 2	01.07.2003	P	sediu
3.	Oltenița, str. Argeşului nr.39-43/45-47, bl. 105-106, parter, jud. Călăraşi	04.07.2001	P	spatiu comercial
4.	Bucuresti, str. Dr Iacob Felix nr.87, sector 1	01.10.2025	P	cladire de birouri

Spatii comerciale**:**

- Bucureşti, Bd. Ion Mihalache, nr.121, sector 1
- Bucureşti, Şos. Pantelimon, nr.350, sector 2
- Bucureşti, Str. Romancierilor, nr.5, bl.C14, sector 6

Toate spatiile comerciale ale societatii sunt in deplina proprietate, au destinatia de depozite, magazine si sunt inchiriate la diverse grade de ocupare.

La data de 25.02.2025, a fost semnat Contractul de vânzare-cumpărare avand ca obiect transferul dreptului de proprietate asupra activului imobil (*teren și construcții*), proprietatea Bucur S.A., situat în Municipiul București, Sectorul 6, B-dul Timisoara nr. 56B, compus din teren cu nr. cadastral 247902 si construcțiile aflate pe acesta, teren cu nr. cadastral 247619 si teren cu nr. cadastral 247171.

Societatea a semnat la data de 26.02.2025 Contractul de vanzare-cumparare avand ca obiect transferul dreptului de proprietate asupra activului imobil situat în Municipiul Bucuresti, Sectorul 3, Str. Liviu Rebreanu nr. 14, bl. K, compus din spatiu comercial in suprafata utila de 105,53 mp, identificat cu numarul cadastral 218543-C1-U22 si drept de folosinta asupra cotei indivize de 24,32 mp aferenta imobilului identificat cu IE 218543-C1-U22.

La data de 16.06.2025, s-a semnat Contractul de vânzare -cumpărare având ca obiect vânzarea de către Bucur S.A. a dreptului de proprietate asupra activului imobil - teren intravilan situat in municipiul Bucuresti Sectorul 1, Strada Siriului nr. 6-8 (fosta Valea Morii nr. 7-15), in suprafață măsurată de 1.050 mp, având număr cadastral 202543, înscris in Cartea Funciara a municipiului Bucuresti sub nr. 202543.

In conformitate cu Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 28.04.2020 si coroborat cu informatiile din Comunicatul Societatii din data de 17.02.2020 , a fost incheiat in data de 17.07.2025, intre

Bucur S.A. si Novum Business Invest S.R.L., Contractul de schimb autentificat sub nr. 678/17.07.2025 de BIN ACCEPTER - Notar Public Mitrea Dorina, prin care:

i. Bucur S.A. transmite Societatii Novum Business Invest S.R.L. dreptul de proprietate si linistita posesie asupra terenului in suprafata totala de 5.480,28 mp situate în Mun. Bucuresti, sector 6, B-dul Timisoara nr. 56 B, iar
ii. Societatea Novum Business Invest S.R.L. transmite catre Bucur S.A., in schimbul terenului in suprafata totala de 5.480,28 mp mentionat la punctul i) de mai sus, dreptul de proprietate si linistita posesie asupra unei suprafete construite desfasurate de 5.650,85 metri patrati reprezentand 72 (saptezecisidoua) apartamente in incinta Constructiei Corp U, scara U3, situata in Bucuresti, Sector 6, B-dul Timisoara 56B, precum si asupra a 40 (patruzeci) locuri de parcare, aflate la aceeasi adresa.

La data de 01.10.2025, în conformitate cu Hotărârile Adunării Generele Extraordinare a Acționarilor din data de 10.09.2025, s-a semnat Contractul de vânzare - cumpărare, prin care societatea **Bucur S.A.** a dobândit dreptul de proprietate asupra bunului imobil situat în București, Sectorul 1, Strada Dr. Iacob Felix nr. 87, compus din:

- clădire de birouri cu suprafața construită desfasurata de 3.581 mp si regim de inaltime S+P+5+6R identificată cu nr. cadastral 200085-C1, înscrisă în Cartea Funciară nr. 200085 București – Sector 1, și
- teren aferent în suprafață de 565 mp (*din acte*) și 566 mp (*din măsurători*), , identificat cu nr. cadastral 200085, înscris în Cartea Funciară nr. 200085 București – Sector 1.

Proiect Militari - Ansamblu rezidential cu functiuni mixte – locuinte colective si spatii comerciale dezvoltat in parteneriat cu Novum Business Invest S.R.L.

In urma unui proces de selectie a unui Investitor/Dezvoltator pentru realizarea unui Proiect imobiliar rezidential, Bucur S.A. a incheiat in data de 14.02.2020 un parteneriat cu Societatea Novum Business Invest S.R.L., in vederea dezvoltarii unui Proiect Imobiliar Rezidential pe imobilul teren situat in B-dul Timisoara nr. 56, Sector 6, Bucuresti. Proiectul imobiliar se va realiza in 2 Faze: Faza 1 si Faza 2.

Faza 1

In acest sens, a fost obtinuta Autorizatia de Construire nr. 218/19.08.2021 in baza careia, la finele lunii septembrie 2021, au fost demarate de catre Dezvoltatorul Novum Business Invest S.R.L. lucrarile de construire a doua imobile – *„Corp L"* si *„Corp U"* – cu functiunea de locuinte colective/spatii comerciale/showroom, cu regim de inaltime 2S+P+11E, si a unui imobil cu functiunea de parcare, cu regim de inaltime 2S+P+2E+terasa circulabila, pe terenul situat in B-dul Timisoara nr. 56, Sector 6, Bucuresti.
In cursul anului 2024 s-au finalizat lucrarile de construire pentru imobil *,,Corp L''*
Termenul estimat de finalizare a lucrarilor de construire pentru imobil *,,Corp U''* este luna octombrie 2025.

Faza 2

In luna iunie 2023 Novum a obtinut urmatoarele Autorizatii de Construire care vizeaza Faza 2 a proiectului imobiliar:

- Autorizatia de Construire nr.261/20.06.2023 pentru executarea lucrarilor de construire a doua imobile – *,,Corp I'' si ,,Corp U2''* cu functiunea de locuinte colective/spatii comerciale/after-school, cu regim de inaltime 2S+P+11E, in doua faze.
- Autorizatia de Construire nr. 262/20.06.2023 pentru executarea lucrarilor de construire privind supraetajarea cu un nivel cu functiune de parcare, in curs de executie, rezultand un regim de inaltime 2S+P+3E+terasa circulabila – modificare tema Autorizatie de Construire nr. 218/19.08.2021.

Termenul estimat de finalizare a lucrarilor de construire pentru imobil *,,Corp I''* este luna decembrie 2026.

2. Celelalte societati din grup:

Nr. crt.	Societatea	Amplasare	STATUT JURIDIC	ESTINAŢIE
1.	Centrul de Afaceri Nord SRL.	Str. Siriului nr.6-8	P	Cladire de birouri
2.	Siriului Residence S.A.	Str. Siriului nr.22-26	P	Cladire de Birouri

3. Descrierea si analizarea gradului de uzura al proprietatilor din grup.

Proprietăţile societăţilor din Grup prezentate mai sus, sunt constituite din terenuri si clădiri, construite între anii 1970 - 2013, fapt ce a condus la efectuarea de modernizari, consolidări şi lucrari de întreţinere curenta.

4. Precizarea eventualelor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale grupului.

În legătură cu dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale grupului s-au derulat o serie de litigii pe rolul instanţelor de judecată care au fost soluţionate - litigiile au vizat activele societatii Bucur S.A., acestea fiind prezentate in Rapoartele anuale ale anilor precedenti.

16. <u>Piata valorilor mobiliare emise de societatile din grup</u>

1. Precizarea pietelor din Romania si din alte tari pe care se negociaza valorile mobiliare emise de societatile din grup.

Acţiunile societăţii Bucur S.A. sunt tranzacţionate, in cadrul sistemului alternativ de tranzactionare administrat de BVB (AeRO), Sectiunea Instrumente financiare listate pe ATS, Sectorul Titluri de Capital, Categoria Actiuni.

In data de 19.09.2017, societatea a obtinut codul de identificare al entitatii juridice (Legal Entity Identifier – codul LEI), in vederea alinierii la cerintele impuse, inclusiv emitentilor de instrumente financiare, de pachetul legislativ adoptat la nivelul Uniunii Europene (UE), in scopul cresterii transparentei si integritatii pietelor financiare din UE. Codul LEI al Bucur S.A. este: 254900XVWDSWNPO6FB56.

Conform cu Hotărârilor AGEA din data de 27.11.2025 societatea a initiat demersuri in vederea transferului actiunilor sale pe piata principala a BVB

Prin Decizia nr. 162/12.02.2026, Autoritatea de Supraveghere Financiara a aprobat prospectul intocmit in vederea admiterii la tranzactionare pe piata principala administrata de Bursa de Valori Bucuresti a actiunilor emise de Societatea Bucur S.A.

Incepand cu data de 16.03.2026 actiunile societatii vor fi tranzactionate pe Piata Principala administrata de Bursa de Valori Bucuresti.

Societatea Centrul de Afaceri Nord S.R.L. si Societatea Siriului Residence S.A sunt societati de tip inchis, actiunile acestora nefiind tranzactionate pe piata valorilor mobiliare.

2. Descrierea politicii societatii cu privire la dividende. Precizarea dividendelor cuvenite / platite/acumulate in ultimii 3 ani si, daca este cazul, a motivelor pentru eventuala micsorare a dividendelor pe parcursul ultimilor 3 ani

Situatia dividendelor Bucur S.A. in sold la 31.12.2025:

Lei

Detalii privind distribuirea dividendelor	**Data invalidare**	**Valoare**
Dividende de plata din profitul anului 2021	**31.08.2025**	**1.830.124**
Dividende platite 2022		-1.570.939
Dividende platite an 2023		-5.201
Dividende platite an 2024		-5.941
Dividende platite an 2025		-2.960
Dividende neridicate		**245.083**

Lei

Detalii privind distribuirea dividendelor	**Data invalidare**	**Valoare**
Dividende de plata din profitul anului 2022	**15.10.2026**	**2.918.625**
Dividende platite 2023		- 2.511.982
Dividende platite 2024		-13.056
Dividende platite 2025		-7.426
Dividende neridicate		**386.161**

Situatia dividendelor societatilor din grup:

Nu sunt dividende de plata in sold

3. Descrierea oricaror activitati ale societatii de achizitionare a propriilor actiuni.

Societatea nu a achiziţionat propriile acţiuni.

4. In cazul in care societatea are filiale, precizarea numarului si a valorii nominale a actiunilor emise de societatea mama detinute de filiale.

- La data de 31.10.2024, in conformitate cu Hotararile Adunarii Generele Extraordinare a Actionarilor Bucur S.A. din data de 24.09.2024, s-a semnat Contractul de vanzare cumparare, prin care societatea Bucur S.A. a achizitionat/cumparat 500 de parti sociale, reprezentand 100% din capitalul social in valoare de 5.000 lei, al societatii Centrul de Afaceri Nord S.R.L., cu sediul in Bucuresti, Sector 1, str. Siriului, nr. 6-8, etaj P, inregistrata la ONRC sub nr. J40/10142/2005 si avand CUI 17662835, in calitate de proprietara a imobilului cladire identificat cu numar cadastral 202543-C1, compusa din S+P+2E +M, cu o suprafata construita la sol de 417 mp.

- La data de 31.07.2025, în conformitate cu Hotărârile Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Bucur S.A. din data de 07.07.2025, s-a încheiat Contractul de vânzare cumpărare având ca obiect achiziționarea de către Bucur S.A. a unui pachet de 18.026 de acțiuni, in valoare de 1.802.600 lei, reprezentând 99,9945 % din capitalul social al societății Siriului Residence S.A. cu sediul în Bucuresti, Sector 1, str. Siriului, nr. 22-26, Parter, înregistrată la ONRC sub nr. J2008014496402, CUI 24386562, în calitate de proprietară a

imobilului situat în București, sectorul 1, str. Siriului nr. 22-26, compus din teren cu suprafața de 1.428 m.p. din acte (sp. măsurată 1.307 m.p.) având nr. cadastral 222230 și construcție cu destinația birouri S+P+5E+et.6, cu suprafața construită la sol de 708 m.p. având nr. cadastral 222230-C1.

5. In cazul in care societatea a emis obligatiuni si / sau alte tipuri de creante, prezentarea modului in care societatea isi achita obligatiile fata de detinatorii de astfel de valori mobiliare.

Bucur S.A. nu a emis obligaţiuni şi/sau titluri de creanţă.

17. <u>Conducerea societatilor din grup</u>

1. Prezentarea listei administratorilor societatii Bucur S.A. si a urmatoarelor informatii:

a) CV (nume, prenume, varsta, calificare, experienta profesionala, functia si vechimea in functie):

- Bucur S.A. are un sistem unitar de conducere, organele de conducere statutare fiind:
- Adunarea Generală a Acţionarilor;
- Consiliul de Administraţie;
- Director General - Manager.

Adunarea Generală a Acţionarilor reprezintă totalitatea acţionarilor societăţii, competenţele acesteia fiind cele prevăzute de lege şi de actul constitutiv.
Potrivit actului constitutiv, Societatea este administrată de către Consiliul de Administraţie, care este format din 5 membri, persoane fizice, alese de către Adunarea Generală a Acţionarilor, pentru un mandat de 4 ani, fiind reeligibili. În acest sens, s-a încheiat cu aceştia contract de mandat.
Consiliul de Administraţie alege din rândul membrilor săi, un preşedinte, stabilindu-i totodată competenţele.

Consiliul de Administraţie al Societăţii este format din următorii membrii:

- Hrisca Bogdan – Iustin - Preşedinte CA
- Blindu Emilia - Iulia – Administrator
- Stefan Andrei - Gabriel – Administrator
- Galani Andreea – Ioana – Administrator
- Bobocel Adrian – Catalin - Administrator

i. **Hrișcă Bogdan Iustin – Președintele Consiliului de Administrație** a fost numit prin Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din data de 27.04.2022.

Educație:

- 2016 – Diploma ”Manager in activitatea de turism” – Ministerul Educației Naționale si Cercetării Științifice
- 1988 - 1994: Universitatea Politehnică din București – Facultatea de Electrotehnică

Experiență profesională:

- 01.01.2020 - 2025: Director Operatiuni si Dezvoltare AXIONET IOT - Bucuresti
- 01.10.2019 - prezent: Președinte Consiliu de Administrație Bucur S.A: - București
- 2009 - 2019: Director Vânzări & Marketing cu atribuții Director Administrativ si Director Resurse Umane - FEPER S.A. - București
- 2016-2017 : Director General Hotel Orizont Predeal - *Sucursala FEPER S.A.*
- 2006 - 2009: Regional Country Manager România, Ungaria, Serbia și Bulgaria - Lion Rock International – Membra Grup Li & Fung Hong Kong

- 1998 - 2006: Regional Country Manager România, Ungaria, Serbia și Bulgaria - Karstadt Quelle International
- 1997 - 1998: Șef Departament Achiziții - Steilmann București
- 1995 - 1997: Coordonator echipa deschidere magazine România, Șef Departament - Metro România

ii. **Blîndu Emilia Iulia – Membru al Consiliului de Administrație** a fost numită prin Hotărârea Adunării Generală Ordinară a Acționarilor din data de 27.04.2022.

Educație:

Studii Universitare:

- 2007 - 2010: Universitatea „Nicolae Titulescu" - Facultatea de Finanțe și Bănci
- 1983 - 1988: Institutul Politehnic București – Facultatea de Tehnologie Chimică – Diplomă de inginer

Specializări – Cursuri:

- 2021 – Centrul de Pregatire Financiara "MILENIUM" – Prevenirea si combaterea spalarii banilor si finantarii terorismului
- 2021 – Centrul de pregatire Financiara "MILENIUM" – FIA / AFIA
- 2018 – Centrul de Pregatire Financiara "MILLENIUM" – Consultant de Investitii
- 2004 - Academia de Studii Economice – Managementul afacerilor
- 2002 - ANEVAR, Bucuresti - Evaluarea Intreprinderilor
- 1997- Institutul Bancar Român - Centrul de Formare si Specializare Bancara, Bucuresti
- 1995 - ANP si ANEVAR, Bucuresti, - Metode de evaluare a societatilor comerciale

Experiență profesională:

- 2016 – prezent: Membru in Consiliul de Administrație al Bucur S.A.
- 2016 – prezent: Membru in Consiliul de Administrație al Primcom S.A.
- 2013 – 2025: SAI Muntenia Invest – Manager fond
- 2004 – 2013: SAI Muntenia Invest - Expert
- 2002 – 2004: Management System SA - Expert
- 1996 – 2002: SAI Muntenia Invest S.A. - Expert
- 1994 – 1996: SIF Muntenia S.A - Referent de specialitate
- 1992 – 1994: FPP IV Muntenia - Referent de specialitate
- 1988 – 1992: Combinatul Siderurgic Călărași - Inginer chimist,

iii. **Ștefan Andrei Gabriel – Membru al Consiliului de Administrație** a fost numit prin Hotărârea Adunării Generală Ordinară a Acționarilor din data de 04.09.2023.

Educație: 2005 - 2008: Școala Națională de Studii Politice și Administrative (SNSPA) - specializarea Administrator Public

Experiență profesională

- 01.05.2023 - prezent: Director General, Bucur S.A.
- 11.08.2011 - prezent: Administrator, Vicos Partner Distribution S.R.L.

iv. **Galani Andreea Ioana - Membru al Consiliului de Administrație** a fost numită prin Hotărârea Adunării Generală Ordinară a Acționarilor din data de 27.11.2025.

Educație: 2014-2017: Facultatea de Relații Economice Internaționale – Academia de Studii Economice din București - specializarea Economie și afaceri internaționale

Experiență profesională:

- Septembrie 2025 - prezent: Administrator provizoriu Casa de Bucovina - Club de Munte S.A.
- Octombrie 2024 - prezent: Director Compartiment Analiză Oportunități Investiționale și Plasare Active SAI Muntenia Invest S.A.

- Aprilie 2022 - prezent: Administrator Macofil S.A.
- Ianuarie 2022 - prezent: Administrator Unisem S.A.
- Iunie 2021 - Septembrie 2024: Manager Fond – Compartiment Analiză Oportunități Investiționale și Plasare Active SAI Muntenia Invest S.A.
- Iulie 2020 - Iunie 2021: Analist Financiar Vodafone Romania S.A.
- Septembrie 2017 - Iunie 2020: Auditor Ernst & Young Support Service SRL

v. **Bobocel Adrian Cătălin - Membru al Consiliului de Administrație** a fost numit prin Hotărârea Adunării Generală Ordinară a Acționarilor din data de 27.11.2025.

Educație:

- 2008 - 2012: "Universitatea din Craiova" - Statistică, Cibernetică și Prognoză Economică
- 2023 - 2025 : Masterat - Facultatea de Științe Juridice, Economice și Administrative - specializare: Audit intern în sectorul public și privat

Experiență profesională:

- februarie 2023 - prezent: Director General/Administrator – Președinte Consiliului de Administrație Semrom Oltenia S.A.
- septembrie 2021 - prezent: Manager de Fond – Departamentul Analiză Oportunități de Investiții și Alocare a Activelor S.A.I. Muntenia Invest SA,
- noiembrie 2024 - prezent: Membru al consiliului de administrație Valea cu Pești S.A.,
- ianuarie 2025 - prezent: Administrator Comtex S.A.
- martie 2022 - septembrie 2024: Membru Consiliu de administrație 24 Ianuarie S.A.
- ianuarie 2021 - septembrie 2021: Auditor intern ENGIE Romania SA, București
- septembrie 2020 - 31 decembrie 2020: Auditor senior - Ernst & Young S.R.L.,
- septembrie 2018 - 31 august 2020: Asistent auditor - Ernst & Young S.R.L.,
- ianuarie 2014 - 31 august 2018: Asociat administrativ - Ernst & Young S.R.L.
- august 2012 - noiembrie 2013 Departament Vânzări Eurosoft Computers,
- aprilie 2010 - iulie 2010 - Operator de sondaje (practică) Institutul Național de Statistică

b) orice acord, înţelegere sau legătură de familie între administratorul respectiv şi o altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită administrator:

Nu este cazul.

c) participarea administratorilor la capitalul societăţii:

- Hrisca Bogdan - Iustin – nu detine actiuni ale societatii;
- Stefan Andrei - Gabriel - nu detine acţiuni ale societatii;
- Blindu Emilia - Iulia - nu detine acţiuni ale societatii;
- Galani Andreea – Ioana - nu detine acţiuni ale societatii;
- Bobocel Adrian – Catalin - nu detine acţiuni ale societatii.

d) lista persoanelor afiliate societăţii comerciale – nu este cazul

2. Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societatii Bucur S.A.. Pentru fiecare prezentati urmatoarele informatii:

a) Lista membrilor conducerii executive:

Stefan Andrei - Gabriel – Director General – durata contractuala 01 mai 2023 – 30 aprilie 2027;

b) orice acord, înţelegere sau legătură de familie între administratorul respectiv şi o altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită ca membru al conducerii executive

Nu este cazul

c) participarea membrilor conducerii executive la capitalul social:

Stefan Andrei - Gabriel – nu detine actiuni ale societatii;

3. Prezentarea listei administratorilor societatilor din Grup:

- Centrul de Afaceri Nord S.R.L. – dl. Stefan Andrei Gabriel, in calitate de Administrator unic
- Siriul Residence S.A. – dl. Stefan Andrei Gabriel, in calitate de Administrator unic

4. Pentru toate persoanele prezentate la punctele 1., 2. si 3. precizarea eventualelor litigii sau proceduri administrative in care au fost implicate, in ultimii 5 ani, referitoare la activitatea acestora in cadrul emitentului, precum si acelea care privesc capacitatea respectivei persoane de a-si indeplini atributiile in cadrul .emitentului:

Persoanele mai sus-menţionate, administratorii şi membrii conducerii executive, **NU** au fost implicate în litigii sau proceduri administrative în ultimii 5 ani, cât priveşte activitatea Societatii, având deplină capacitate de a-şi îndeplini atribuţiile în cadrul societăţii.

18. Situatia financiar-contabila

18.1 Pozitia financiara

	31-Dec-25	31-Dec-24
Active		
Active imobilizate		
Imobilizari necorporale	4.404.686	-
Imobilizari corporale	2.420.299	2.166.206
Investitii imobiliare	140.811.809	122.120.256
Investitii in filiale si entitati asociate	-	-
Imprumuturi acordate filialelor, entitatilor asociate si altor entitati	-	-
Alte active imobilizate	7.994.761	26.121
	155.631.555	**124.312.583**
Active circulante		
Stocuri	9.369.405	2.766.036
Creante comerciale	18.350.529	683.650
Alte creante	245.751	990.408
Cheltuieli in avans	114.942	129.191
Imprumuturi acordate filialelor, entitatilor asociate si altor entitati	-	3.997.518
Numerar si echivalente de numerar	25.345.952	30.862.211
	53.426.579	**39.429.014**
Total active	**209.058.134**	**163.741.597**
Capitaluri proprii		
Capital social	134.601.958	134.601.958
Alte rezerve de capital	-	-
Rezerve din legale	1.665.512	1.665.512

Rezultat reportat	36.992.849	5.815.170
Total capitaluri proprii	**173.260.319**	**142.082.640**
Datorii		
Datorii pe termen lung		
Imprumuturi pe termen lung	6.274.832	-
Datorii privind impozitul amanat	10.545.639	10.773.465
Venituri in avans	4.262.924	-
Alte datorii pe termen lung	394.364	373.134
Total datorii pe termen lung	**21.477.759**	**11.146.599**
Datorii pe termen scurt		
Imprumuturi pe termen scurt	654.765	-
Datorii comerciale	4.704.684	244.467
Alte datorii	7.657.242	9.756.867
Datorii privind impozitul curent	-	-
Venituri in avans	1.303.365	511.024
Total datorii pe termen scurt	**14.320.056**	**10.512.358**
Total datorii	**35.797.815**	**21.658.957**
Total capitaluri proprii si datorii	**209.058.134**	**163.741.597**

18.2 Rezultatul de profit sau pierdere

	2025 (12 luni)	2024 (12 luni)
Venituri din chirii, servicii si similare	6.864.890	8.466.480
Venituri din vanzarea imobilelor de natura stocurilor	28.176.014	22.745.612
Venituri din servicii prestate	654.494	1.133.331
Venituri aferente costului de productie in curs de executie	-	820.442
Alte venituri	71.988.763	68.693.275
Amortizarea, deprecierea si reluarea ajustarilor nete	(392.602)	(241.222)
Cheltuieli generale de administratie	(2.931.474)	(2.942.229)
Alte cheltuieli de exploatare	(71.802.620)	(52.065.379)
Rezultat din activitatea de exploatare	**32.557.465**	**46.610.310**
Venituri din dividende		-
Venituri din dobanzi	5.243.208	1.287.219
Alte venituri financiare	84.694	477
Total venituri financiare	**5.327.902**	**1.287.696**
Cheltuieli cu dobanzile	(165.024)	(2.038)
Alte cheltuieli financiare	-	-
Total cheltuieli financiare	**(165.024)**	**(2.038)**
Rezultat financiar net	**5.162.878**	**1.285.658**

Rezultat inainte de impozitare		
Cheltuieli cu impozitul	(8.472.661)	(2.535.649)
Rezultatul net aferente perioadei	**29.247.682**	**45.360.319**
Total rezultat global aferent exercitiului financiar	**29.247.682**	**45.360.319**

18.3 Situatia fluxurilor de trezorerie

- lei -

	2025	2024
Numerar net din activitatea de exploatare	**(39.054.999)**	**155.946**
Numerar net din activitatea de investitii	**33.827.011**	**21.374.383**
Numerar net din activitatea de finantare	**(288.272)**	**(409.641)**
Numerar si echivalente de numerar la inceputul anului	**30.862.212**	**9.741.524**
Numerar si ecghivalente de numerar la sfarsitul anului	**25.345.952**	**30.862.212**

6. GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Principii de Guvernanță Corporativă – Declarația privind Guvernanța Corporativă

In materialul de fata sunt prezentate doar elementele caracteristice situatiilor consolidate, respectiv cele referitoare la grupul de firme controlat de Bucur S.A.
Bucur S.A. este singura societate din grup care aplica principiile de guvernanta corporativa avand in vedere ca actiunile sale sunt tranzactionate pe piata valorilor mobiliare administrata de Bursa de Valori Bucuresti.

A se vedea documentaţia anexată care face parte integrantă din prezentul raport, conform cerinţelor impuse de dispoziţiile Legii nr. 24/2017 si Regulamentului nr. 5/2018 al ASF:

- Situaţiile financiar – contabile consolidate la 31.12.2025 elaborate în conformitate cu reglementările aplicabile;
- Declaraţia Preşedintelui Consiliului de Administraţie în conformitate cu prevederile art. 30 din Legea contabilităţii nr. 82/1991;
- Raportul auditorului financiar;

Consiliul de Administratie

Hrisca Bogdan - Iustin – Presedinte C.A.

Blindu Emilia - Iulia – Administrator

Stefan Andrei - Gabriel – Administrator

Galani Andreea – Ioana – Administrator

Bobocel Adrian - Catalin – Administrator

Data: 17 martie 2026

BUCUR S.A.

SITUATII FINANCIARE CONSOLIDATE
31 decembrie 2025

Intocmite in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara adoptate de Uniunea Europeana cu modificarile ulterioare

CUPRINS PAGINA

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT....1
SITUATIA CONSOLIDATA A POZITIEI FINANCIARE....7
SITUATIA CONSOLIDATA A REZULTATULUI GLOBAL....8
SITUATIA CONSOLIDATA A MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII....9
SITUATIA CONSOLIDATA A FLUXURILOR DE TREZORERIE....11
NOTA 1. INFORMATII GENERALE....12
NOTA 2. POLTICI CONTABILE SEMNIFICATIVE....13
NOTA 3. STANDARDE EMISE, DAR CARE NU AU INTRAT INCA IN VIGOARE....33
NOTA 4. ESTIMARI, JUDECATI SI IPOTEZE CONTABILE SEMNIFICATIVE....36
NOTA 5. VENITURI DIN CONTRACTELE CU CLIENTII....37
NOTA 6. CHELTUIELI DE EXPLOATARE....37
NOTA 7. ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE....38
NOTA 8. BENEFICIILE ANGAJATILOR....38
NOTA 9. VENITURI SI CHELTUIELI FINANCIARE....39
NOTA 10. IMPOZIT PE PROFIT....39
NOTA 11. IMOBILIZARI CORPORALE....42
NOTA 12. INVESTITII IMOBILIARE....42
NOTA 13. CREANTE COMERCIALE....42
NOTA 14. ALTE CREANTE....43
NOTA 15. VENITURI IN AVANS SI SUBVENTII INVESTITII....43
NOTA 16. NUMERAR SI ECHIVALENTE DE NUMERAR....43
NOTA 17. CAPITALUL SOCIAL....44
NOTA 18. DATORII COMERCIALE SI DE ALTA NATURA....45
NOTA 19. INFORMATII PRIVIND ENTITATILE AFILIATE....45
NOTA 20. MANAGEMENTUL RISCURILOR FINANCIARE....46
NOTA 21. ESTIMAREA VALORII JUSTE....48
NOTA 22. GESTIONAREA CAPITALULUI....1
NOTA 23. CONTINGENTE SI ANGAJAMENTE....1
NOTA 24. EVENIMENTE ULTERIOARE....2

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Catre Actionarii,

Bucur S.A.

Raport cu privire la situatiile financiare consolidate

Opinia

1. Am auditat situatiile financiare consolidate anexate ale Grupului **Bucur S.A.** ("Societatea"), impreuna cu filialele sale („Grupul"), cu sediul social in Bucuresti, Sector 2, Strada Visinilor, nr. 25, identificata prin codul unic de inregistrare fiscala RO 1584234, care cuprind situatia consolidata a pozitiei financiare la data de 31 decembrie 2025, situatia consolidata a rezultatului global, situatia consolidata a modificarilor capitalurilor proprii, situatia consolidata fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, precum si un sumar al politicilor contabile semnificative si notele explicative.

2. Situatiile financiare consolidate la 31 decembrie 2025 se identifica astfel:

   - Activ net/Total capitaluri proprii: 173.260.319 lei
   - Rezultatul net al exercitiului financiar - profit: 29.247.682 lei

3. In opinia noastra, situatiile financiare consolidate anexate ofera o imagine fidela a pozitiei financiare a Grupului la data de 31 decembrie 2025, precum si a performantei financiare si a fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara, cu modificarile ulterioare.

Baza pentru opinie

4. Am desfasurat auditul nostru in conformitate cu Standardele Internationale de Audit ("ISA"), Regulamentul UE nr. 537 al Parlamentului si al Consiliului European (in cele ce urmeaza „Regulamentul") si Legea nr. 162/2017 („Legea"). Responsabilitatile noastre in baza acestor standarde sunt descrise detaliat in sectiunea "*Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare consolidate*" din raportul nostru. Suntem independenti fata de Grup, conform Codului Etic al Profesionistilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internationale de Etica pentru Contabili (codul IESBA), conform cerintelor etice care sunt relevante pentru auditul situatiilor financiare in România, inclusiv Regulamentul si Legea, si ne-am indeplinit responsabilitatile etice conform acestor cerinte si conform Codului IESBA. Credem ca probele de audit pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra.

Aspecte chele de audit

5. Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, in baza rationamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanta pentru auditul situatiilor financiare ale perioadei curente. Aceste aspecte au fost abordate in contextul auditului situatiilor financiare in ansamblu si in formarea opiniei noastre asupra acestora si nu oferim o opinie separata cu privire la aceste aspecte cheie.

   - **Recunoasterea veniturilor**

   Descriere. A se vedea ***Nota 5. Venituri din contractele cu clientii.*** Politica de recunoastere a veniturilor este prezentata in Nota 2, litera b) – Politici contabile recunoasterea veniturilor. In conformitate cu ISA, exista un risc implicit in recunoasterea veniturilor, datorat presiunii pe care conducerea o poate resimti in legatura cu obtinerea rezultatelor bugetate. Veniturile sunt recunoscute pe masura prestarii serviciilor catre clienti, respectiv veniturile din vanzari de bunuri se recunosc in momentul predarii bunurilor catre cumparatori, al livrarii lor pe baza facturii sau in alte conditii prevazute in contract, care atesta transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor respective, catre clienti.

   Raspunsul nostru. Procedurile noastre de audit au inclus, printre altele: evaluarea principiilor de recunoastere a veniturilor in conformitate cu prevederile OMFP 2844/2016, si in raport cu politicile contabile

Adresă: Str. Grigore Mora, nr. 37, Sector 1, Bucuresti, Romania
Tel./Fax: (+40)21 317 31 90/96 • E-mail: office@pkffinconta.ro • www.pkffinconta.ro

PKF Finconta S.R.L. este o societate membră a PKF Global, rețeaua de entități membre ale PKF International Limited, fiecare dintre acestea reprezentând o entitate separată și independentă din punct de vedere juridic și nu acceptă nicio responsabilitate sau răspundere pentru acțiunile sau inacțiunile oricărui membru individual sau a unei entități corespondente.

ale Grupului, examinarea acuratetei ajustarilor efectuate de catre Grup pentru respectarea principiului independentei exercitiilor, avand in vedere prevederile contractuale referitoare la modalitatile de facturare a serviciilor, testarea pe baza de esantion a soldurilor creantelor comerciale la 31 decembrie 2025, prin transmiterea scrisorilor de confirmare.

Alte aspecte

6. Acest raport este adresat exclusiv actionarilor Grupului in ansamblu. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta actionarilor Grupului acele aspecte pe care trebuie sa le raportam intr-un raport de audit financiar si nu in alte scopuri. In masura permisa de lege, nu acceptam si nu ne asumam responsabilitatea decat fata de Grup si de actionarii acesteia, in ansamblu, pentru auditul nostru, pentru acest raport.

7. Fiscalitatea in Romania este in continua evolutie. Exista posibilitatea unor interpretari diferite ale dispozitiilor legale de catre Ministerul Finantelor si de catre autoritatile fiscale locale. Managementul Grupului a inregistrat in conturile prezentate diferite impozite, penalitati si taxe, pe baza celei mai bune interpretari a dispozitiilor fiscale in vigoare, interpretare care insa poate fi contestata de un eventual control fiscal.

Alte informatii – Raportul Administratorilor

8. Administratorii sunt responsabili pentru intocmirea si prezentarea altor informatii. Acele Alte informatii cuprind Raportul anual, dar nu cuprind situatiile financiare consolidate si raportul auditorului cu privire la acestea.

   Opinia noastra cu privire la situatiile financiare consolidate nu acopera si aceste Alte informatii si cu exceptia cazului in care se mentioneaza explicit in raportul nostru, nu exprimam nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

   In legatura cu auditul situatiilor financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2025 responsabilitatea noastra este sa citim acele Alte informatii si, in acest demers, sa apreciem daca acele Alte informatii sunt semnificativ inconsecvente cu situatiile financiare consolidate, sau cu cunostintele pe care noi le-am obtinut in timpul auditului, sau daca ele par a fi denaturate semnificativ.

   In ceea ce priveste Raportul Administratorilor, am citit si raportam daca acesta a fost intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu cerintele OMFP 2844/2016, Anexa 1, punctele 15-19, respectiv 39-42.

   In baza exclusiv a activitatilor care trebuie desfasurate in cursul auditului situatiilor financiare consolidate, in opinia noastra:

   a) Informatiile prezentate in Raportul Administratorilor pentru exercitiul financiar pentru care au fost intocmite situatiile financiare consolidate sunt in concordanta, in toate aspectele semnificative, cu situatiile financiare consolidate.

   b) Raportul Administratorilor a fost intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu cerintele OMFP 2844/2016, Anexa 1, punctele 15-19, respectiv 26-28.

   In plus, in baza cunostintelor si intelegerii noastre cu privire la Grup si la mediul acesteia, dobandite in cursul auditului situatiilor financiare pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31 decembrie 2025, ni se cere sa raportam daca am identificat denaturari semnificative in Raportul Administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitatile conducerii si ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situatiile financiare consolidate

9. Conducerea Grupului este responsabila pentru intocmirea situatiilor financiare care sa ofere o imagine fidela in conformitate cu OMFP 2844/2016 si pentru acel control intern pe care conducerea il considera necesar pentru a permite intocmirea de situatii financiare lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de frauda, fie de eroare.

PKF Finconta S.R.L. este o societate membră a PKF Global, reţeaua de entităţi membre ale PKF International Limited, fiecare dintre acestea reprezentând o entitate separată şi independentă din punct de vedere juridic şi nu acceptă nicio responsabilitate sau răspundere pentru acţiunile sau inacţiunile oricărui membru individual sau a unei entităţi corespondente.

10. In intocmirea situatiilor financiare, conducerea este responsabila pentru evaluarea capacitatii Grupului de a-si continua activitatea, pentru prezentarea, daca este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activitatii si pentru utilizarea contabilitatii pe baza continuitatii activitatii, cu exceptia cazului in care conducerea fie intentioneaza sa lichideze Grupul sau sa opreasca operatiunile, fie nu are nicio alta alternativa realista in afara acestora.

11. Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiara al Grupului.

Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare consolidate

12. Obiectivele noastre constau in obtinerea unei asigurari rezonabile privind masura in care situatiile financiare consolidate, in ansamblu, sunt lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de frauda, fie de eroare, precum si in emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastra. Asigurarea rezonabila reprezinta un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garantie a faptului ca un audit desfasurat in conformitate cu ISA va detecta intotdeauna o denaturare semnificativa, daca aceasta exista. Denaturarile pot fi cauzate fie de frauda, fie de eroare si sunt considerate semnificative daca se poate preconiza, in mod rezonabil, ca acestea, individual sau cumulat, vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor, luate in baza acestor situatii financiare consolidate.

13. Ca parte a unui audit in conformitate cu ISA, exercitam rationamentul profesional si mentinem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:

    - Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situatiilor financiare consolidate, cauzate fie de frauda, fie de eroare, proiectam si executam proceduri de audit ca raspuns la respectivele riscuri si obtinem probe de audit suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra. Riscul de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de frauda este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de eroare, deoarece frauda poate presupune intelegeri secrete, fals, omisiuni intentionate, declaratii false si evitarea controlului intern.
    - Intelegem controlul intern relevant pentru audit, in vederea proiectarii de proceduri de audit adecvate circumstantelor, dar fara a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacitatii controlului intern al Grupului.
    - Evaluam gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate si caracterul rezonabil al estimarilor contabile si al prezentarilor aferente de informatii realizate de catre conducere.
    - Formulam o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizarii de catre conducere a contabilitatii pe baza continuitatii activitatii si determinam, pe baza probelor de audit obtinute, daca exista o incertitudine semnificativa cu privire la evenimente sau conditii care ar putea genera indoieli semnificative privind capacitatea Grupului de a-si continua activitatea. In cazul in care concluzionam ca exista o incertitudine semnificativa, trebuie sa atragem atentia in raportul auditorului asupra prezentarilor aferente din situatiile financiare consolidate sau, in cazul in care aceste prezentari sunt neadecvate, sa ne modificam opinia. Concluziile noastre se bazeaza pe probele de audit obtinute pâna la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau conditii viitoare pot determina Grupul sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii.
    - Evaluam prezentarea, structura si continutul situatiilor financiare consolidate, inclusiv al prezentarilor de informatii, si masura in care situatiile financiare consolidate reflecta tranzactiile si evenimentele care stau la baza acestora intr-o maniera care sa rezulte intr-o prezentare fidela.

14. Comunicam persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificata si programarea in timp a auditului, precum si principalele constatari ale auditului, inclusiv orice deficiente semnificative ale controlului intern, pe care le identificam pe parcursul auditului.

Adresă: Str. Grigore Mora, nr. 57, Sector 1, București, România
Tel./Fax: (+4021 317 51 90/96 • E-mail: office@pkffinconta.ro • www.pkffinconta.ro

PKF Finconta S.R.L. este o societate membră a PKF Global, rețeaua de entități membre ale PKF International Limited, fiecare dintre acestea reprezentând o entitate separată și independentă din punct de vedere juridic și nu acceptă nicio responsabilitate sau răspundere pentru acțiunile sau inacțiunile oricărui membru individual sau a unei entități corespondente.

15. De asemenea, furnizam persoanelor responsabile cu guvernanta o declaratie cu privire la conformitatea noastra cu cerintele etice privind independenta si le comunicam toate relatiile si alte aspecte care pot fi considerate, in mod rezonabil, ca ar putea sa ne afecteze independenta si, unde este cazul, masurile de siguranta aferente.

16. Dintre aspectele pe care le-am comunicat persoanelor insarcinate cu guvernanta, stabilim acele aspecte care au avut o mai mare importanta in cadrul auditului asupra situatiilor financiare din perioada curenta si, prin urmare, reprezinta aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte in raportul nostru de audit, cu exceptia cazului in care legislatia sau reglementarile impiedica prezentarea publica a aspectului respectiv sau a cazului in care, in circumstante extrem de rare, consideram ca un aspect nu ar trebui comunicat in raportul nostru deoarece se preconizeaza in mod rezonabil ca beneficiile interesului public sa fie depasite de consecintele negative ale acestei comunicari.

Raport cu privire la alte dispozitii legale si de reglementare

17. Am fost numiti prin semnarea contractului de audit din data de 08.05.2023 si actele aditionale aferente sa auditam situatiile financiare consolidate ale Grupului, pentru exercitiul financiar incheiat la 31 Decembrie 2024 si 2025. Durata totala neintrerupta a angajamentului nostru pentru auditul situatiilor financiare consolidate este de 2 ani, acoperind exercitiile financiare incheiate la 31 decembrie 2024 si 2025.

Confirmam ca:

- Opinia noastra de audit este in concordanta cu raportul suplimentar prezentat Consiliului de Administratie al Grupului, pe care l-am emis in aceeasi data in care am emis si acest raport. De asemenea, in desfasurarea auditului nostru, ne-am pastrat independenta fata de entitatea auditata.
- Nu am furnizat pentru Grup serviciile non audit interzise, mentionate la articolul 5 alineatul (1) din Regulamentul UE nr. 537/2014.

Raport privind conformitatea cu Regulamentul Delegat (UE) 2018/815 al Comisiei Europene in ceea ce priveste Standardele tehnice de reglementare privind specificarea unui format de raportare electronic unic („ESEF").

Am realizat o misiune de asigurare rezonabila asupra conformitatii situatiilor financiare consolidate intocmite de catre Grup in conformitate cu art. 3 din Regulamentul Delegat (UE) 2018/815, care stabileste standardele tehnice de reglementare privind specificarea unui format de raportare electronic unic – „ESEF".

Responsabilitatea conducerii Grupului privind fisierele digitale intocmite in conformitate cu ESEF

Conducerea Grupului este responsabila pentru intocmirea fisierelor digitale in conformitate cu ESEF, identificate cu cheia: 92169f6aef5e9d140e5b4a42eb4869cc76f6f22733b66a8ddd42c395d0ef7739. Aceasta responsabilitate include:

- proiectarea, implementarea si mentinerea unui control intern adecvat privind raportarea ESEF;
- selectarea si aplicarea marcajelor iXBRL adecvate,
- asigurarea consecventei intre informatiile digitalizate si situatiile financiare consolidate publicate conform prevederilor Ordinului 2844/2016.

Responsabilitatea auditorului pentru auditul Fisierelor Digitale

Responsabilitatea noastra consta in a exprima, pe baza probelor de audit obtinute, o concluzie cu privire la conformitatea etichetarii electronice a elementelor din situatiile financiare consolidate, in conformitate cu art. 3 din Regulamentul Delegat, in toate aspectele semnificative. Misiunea noastra de asigurare rezonabila a fost realizat in conformitate cu Standardul International privind Misiunile de Asigurare 3000 (revizuit) – *„Alte misiuni de asigurare decat auditurile sau revizuirile informatiilor financiare istorice"*, emis de Consiliul pentru Standarde Internationale de Audit si Asigurare.

O misiune de asigurare rezonabila in conformitate cu ISAE 3000 presupune efectuarea de proceduri pentru a obtine provbe cu privire la conformitatea cu art. 3 din Regulamentul Delegat privind ESEF. Natura, plasarea in timp si amploarea procedurilor selectate depinde de rationamentul auditorului, inclusiv in evaluarea riscului de abateri semnificative de la dispozitiile prevazute in art 3, cauzate fie de frauda, fie de eroare. O misiune de asigurare rezonabila presupune:

PKF Finconta S.R.L. este o societate membră a PKF Global, rețeaua de entități membre ale PKF International Limited, fiecare dintre acestea reprezentând o entitate separată și independentă din punct de vedere juridic și nu acceptă nicio responsabilitate sau răspundere pentru acțiunile sau inacțiunile oricărui membru individual sau a unei entități corespondente.

- obtinerea unei intelegeri a procesului de pregatire a Fisierului Digital in conformitate cu ESEF si a controalelor interne relevante;
- reconcilierea datelor etichetate cu situatiile financiare consolidate auditate ale Grupului,
- reconcilierea Fisierelor Digitale cu situatiile financiare consolidate auditate ale Grupului;
- evaluarea exhaustivitatii etichetarii situatiilor financiare consolidate ale Companiei utilizand limbajul de marcare XBRL,
- evaluarea daca toate situatiile financiare consolidate care sunt incluse in raportul financiar anual sunt intocmite intr-un format XHTML valabil.

Consideram ca probele obtinute sunt suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru concluzia noastra.

Concluzie

In opinia noastra, situatiile financiare consolidate pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2025 incluse in raportul financiar anual si prezentate in Fisierele Digitale respecta, in toaste aspectele semnificative, cerintele ESEF.

In prezentul raport nu exprimam o opinie de audit, o concluzie de revizuire sau orice alta concluzie de asigurare privind situatiile financiare consolidate. Opinia noastra de audit asupra situatiilor financiare consolidate ale Grupului pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2025 este inclusa in sectiunea Raportul cu privire la situatiile financiare anuale de mai sus.

Autoritatea Pentru Supravegherea Publica a Activităţii de Audit Statutar (ASPAAS)
Firma de Audit PKF Finconta SRL
Registru Public Electronic FA32

In numele: PKF Finconta SRL

Str. Grigore Mora, nr. 37, Sector 1, Bucuresti

Inregistrata la Autoritatea pentru Supravegherea Publica a Activitatii de Audit Statutar cu numarul FA32

Nume partener audit: Florentina Susnea

Inregistrata la Autoritatea pentru Supravegherea Publica a Activitatii de Audit Statutar cu numarul AF433

Auditor financiar Susnea Florentina
Registru Public Electronic AF433

Bucuresti, 16 martie 2026

PKF Finconta S.R.L. este o societate membră a PKF Global, rețeaua de entități membre ale PKF International Limited, fiecare dintre acestea reprezentând o entitate separată și independentă din punct de vedere juridic și nu acceptă nicio responsabilitate sau răspundere pentru acțiunile sau inacțiunile oricărui membru individual sau a unei entități/ corespondente.

BUCUR S.A.
SITUATIA CONSOLIDATA A POZITIEI FINANCIARE
LA 31 DECEMBRIE 2025
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu se specifica altfel)

	Nota	31-Dec-25	31-Dec-24
Active			
Active imobilizate			
Imobilizari necorporale		4.404.686	-
Imobilizari corporale		2.420.299	2.166.206
Investitii imobiliare	**12**	140.811.809	122.120.256
Investitii in filiale si entitati asociate		-	-
Imprumuturi acordate filialelor, entitatilor asociate si altor entitati		-	-
Alte active imobilizate		7.994.761	26.121
		155.631.555	**124.312.583**
Active circulante			
Stocuri		9.369.405	2.766.036
Creante comerciale	**14**	18.350.529	683.650
Alte creante	**15**	245.751	990.408
Cheltuieli in avans		114.942	129.191
Imprumuturi acordate filialelor, entitatilor asociate si altor entitati		-	3.997.518
Numerar si echivalente de numerar	**17**	25.345.952	30.862.211
		53.426.579	**39.429.014**
Total active		**209.058.134**	**163.741.597**
Capitaluri proprii			
Capital social	**18**	134.601.958	134.601.958
Alte rezerve de capital	**18**	-	-
Rezerve din legale	**18**	1.665.512	1.665.512
Rezultat reportat	**18**	36.992.849	5.815.170
Total capitaluri proprii		**173.260.319**	**142.082.640**
Datorii			
Datorii pe termen lung			
Imprumuturi pe termen lung		6.274.832	-
Datorii privind impozitul amanat	**10**	10.545.639	10.773.465
Venituri in avans		4.262.924	-
Alte datorii pe termen lung	**20**	394.364	373.134
Total datorii pe termen lung		**21.477.759**	**11.146.599**
Datorii pe termen scurt			
Imprumuturi pe termen scurt	**20**	654.765	-
Datorii comerciale	**20**	4.704.684	244.467
Alte datorii		7.657.242	9.756.867
Datorii privind impozitul curent		-	-
Venituri in avans	**16**	1.303.365	511.024
Total datorii pe termen scurt		**14.320.056**	**10.512.358**
Total datorii		**35.797.815**	**21.658.957**
Total capitaluri proprii si datorii		**209.058.134**	**163.741.597**

Prezentele situatii financiare au fost aprobate de conducere in data de 11 Martie 2026 si semnate in numele acesteia de:

Stefan Andrei Gabriel
Director General,

Preda Nicoleta
Contabil Sef,

BUCUR S.A.
SITUATIA CONSOLIDATA A REZULTATULUI GLOBAL
LA 31 DECEMBRIE 2025
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu se specifica altfel)

	Nota	2025 (12 luni)	2024 (12 luni)
Venituri din chirii, servicii si similare	**5**	6.864.890	8.466.480
Venituri din vanzarea imobilelor de natura stocurilor	**5**	28.176.014	22.745.612
Venituri din servicii prestate	**5**	654.494	1.133.331
Venituri aferente costului de productie in curs de executie	**5**	-	820.442
Alte venituri	**5**	71.988.763	68.693.275
Amortizarea, deprecierea si reluarea ajustarilor nete	**6**	(392.602)	(241.222)
Cheltuieli generale de administratie	**6**	(2.931.474)	(2.942.229)
Alte cheltuieli de exploatare	**6**	(71.802.620)	(52.065.379)
Rezultat din activitatea de exploatare		**32.557.465**	**46.610.310**
Venituri din dividende			-
Venituri din dobanzi		5.243.208	1.287.219
Alte venituri financiare		84.694	477
Total venituri financiare		**5.327.902**	**1.287.696**
Cheltuieli cu dobanzile		(165.024)	(2.038)
Alte cheltuieli financiare		-	-
Total cheltuieli financiare		**(165.024)**	**(2.038)**
Rezultat financiar net	**9**	**5.162.878**	**1.285.658**
Rezultat inainte de impozitare			
Cheltuieli cu impozitul	**10**	(8.472.661)	(2.535.649)
Rezultatul net aferente perioadei		**29.247.682**	**45.360.319**
Total rezultat global aferent exercitiului financiar		**29.247.682**	**45.360.319**

Prezentele situatii financiare au fost aprobate de conducere in data de 11 Martie 2026 si semnate in numele acesteia de:

Stefan Andrei Gabriel
Director General,

Preda Nicoleta
Contabil sef,

BUCUR S.A
SIUATIA CONSOLIDATA A MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu se specifica altfel)

	Capital social	Ajustari la inflatie a capitalului social	Alte rezerve de capital	Rezerve legale	Rezerve din reevaluare	Rezultat reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2025	**8.327.559**	**126.274.399**	**-**	**1.665.512**	**104.311**	**5.710.859**	**142.082.640**
Profit/(pierdere) aferent(a) exercitiului	-	-	-	-	-	29.247.682	**29.247.682**
Tranzactii cu proprietarii:	-	-	-	-	-	-	**-**
Dividende distribuite	-	-	-	-	-	-	
Alte modificari:				-	-	-	
Transferul rezervei din reevaluare	-	-	-	-	-	-	**-**
Constituire rezerva legala	-	-	-	-	-	-	**-**
Rezerve din reevaluarea la valoare justa a unor active imobilizate	-	-	-	-	-	-	**-**
Impozit amanat aferent rezervelor din reevaluare	-	-	-	-	-	-	**-**
Alte modificari	-	-	-	-	-	1.929.997	**1.929.997**
Sold la 31 decembrie 2025	**8.327.559**	**126.274.399**	**-**	**1.665.512**	**104.311**	**36.888.538**	**173.260.319**

Prezentele situatii financiare au fost aprobate de conducere in data de 11 Martie 2026 si semnate in numele acesteia de:

Stefan Andrei Gabriel
Director General,

Preda Nicoleta
Contabil Sef,

BUCUR S.A
SIUATIA CONSOLIDATA A MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu se specifica altfel)

	Capital social	Ajustari la inflatie a capitalului social	Alte rezerve de capital	Rezerve legale	Rezerve din reevaluare	Rezultat reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2024	**8.332.559**	**126.274.399**	**-**	**1.246.165**	**143.755**	**(35.460.790)**	**100.536.088**
Profit/(pierdere) aferent(a) exercitiului	-	-	-	-		45.360.319	**45.360.319**
Tranzactii cu proprietarii:	-	-	-	-	-	-	**-**
Dividende distribuite	-	-	-	-	-	(390.643)	**(390.643)**
Alte modificari:							
Transferul rezervei din reevaluare	-	-	-	-	(2.478)	2.478	**-**
Constituire rezerva legala	-	-	-	420.347	-	(420.347)	**-**
Rezerve din reevaluarea la valoare justa a unor active imobilizate	-	-	-	-	-	-	**-**
Impozit amanat aferent rezervelor din reevaluare	-	-	-	-	-	-	**-**
Alte modificari	(5.000)	-	-	(1.000)	(36.966)	(3.380.158)	**(3.423.124)**
Sold la 31 decembrie 2024	**8.327.559**	**126.274.399**	**-**	**1.665.512**	**104.311**	**5.710.859**	**142.082.640**

Prezentele situatii financiare au fost aprobate de conducere in data de 11 Martie 2026 si semnate in numele acesteia de:

Stefan Andrei Gabriel
Director General,

Preda Nicoleta
Contabil Sef,

BUCUR S.A.
SITUATIA CONSOLIDATA A FLUXURILOR DE TREZORERIE
PENTRU ANUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu se specifica altfel)

	2025	2024
Fluxuri de numerar din activitatea de exploatare		
Rezultat net al exercitiului financiar	29.247.682	45.360.319
Ajustari pentru:		
Cheltuieli cu amortizarea	392.602	254.746
Ajustari pentru deprecierea activelor circulante	(75.519)	(47.709)
Ajustari pentru deprecierea activelor imobilizate		-
(Castiguri)/Pierderi nete din provizioane		-
(Castiguri)/Pierderi nete din cedarea mijloacelor fixe	(15.129.999)	(9.782.284)
(Castiguri)/Pierderi valutare nerealizate	(23.911)	593
Cheltuieli cu dobanzile		-
Venituri din dobanzi	(5.243.208)	(1.287.219)
Cresterea valorii juste a investitiilor imobiliare	(10.898.965)	(28.196.430)
Castig/pierdere din cedarea filialelor	-	-
Alte venituri nemonetare	(96.816)	
Numerar net din activitati de exploatare inaintea ajustarilor capitalului circulant	**(1.828.133)**	**6.302.016**
(Cresterea)/Descresterea creantelor comerciale si de alta natura si a cheltuielilor in avans	(25.444.466)	(317.362)
(Cresterea)/Descresterea stocurilor	(6.603.369)	(2.761.970)
Cresterea/(Descresterea) datoriilor comerciale si altor datorii	3.152.933	4.456.008
(Cresterea)/Descresterea altor active imobilizate	-	-
Impozitul pe profit platit	(8.331.963)	(7.522.746)
Numerar net din activitati de exploatare	**(39.054.999)**	**155.946**
Flux de numerar generat de activitati de investitii		
Achizitii de imobilizari corporale, necorporale si investitii imobiliare	(15.874.430)	(5.479.401)
Achizitii de active financiare	-	-
(Cresterea)/Descresterea imprumuturilor acordate si a altor active financiare		-
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale	40.460.714	38.966.076
(Acordari)/Returnari de imprumuturi in relatia cu filialele	3.997.518	(3.997.518)
Achizitii de filiale	-	(9.401.994)
Dobanzi incasate	5.243.208	1.287.220
Numerar net din activitati de investitii	**33.827.011**	**21.374.383**
Flux de numerar generat de activitati de finantare		
Incasari din credite bancare	(277.886)	-
Rambursari de credite bancare	-	-
Dobanzi platite	-	-
Plata principalului din datoriile de leasing	-	-
Dividende achitate	(10.386)	(409.641)
Flux de numerar net generat din activitati de finantare	**(288.272)**	**(409.641)**
Crestere /(descrestere) neta a numerarului si echivalentului de numerar	**(5.516.260)**	**21.120.688**
Numerar si echivalente de numerar la inceputul anului	**30.862.212**	**9.741.524**
Numerar si echivalente de numerar la sfarsitul anului	**25.345.952**	**30.862.212**

Prezentele situatii financiare au fost aprobate de conducere in data de 11 Martie 2026 si semnate in numele acesteia de:

Stefan Andrei Gabriel
Director General,

Preda Nicoleta
Contabil Sef,

NOTA 1. INFORMATII GENERALE

Bucur S.A. („Societatea") este o Societate pe actiuni, constituita si functionand in conformitate cu legislatia din Romania, cu sediul social al Societatii se afla in Bucuresti, Str. Visinilor, Nr.25, sector 2, Romania.

Obiectul principal de activitate al Societății il reprezinta inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate.

Evidentele contabile ale Grupului se țin in limba romana si în moneda națională.

Activitatea Grupului se desfasoara si prin următoarele puncte de lucru:

Activitatea Societatii se desfasoara si in următoarele locatii:

Ansamblu rezidential: Bucuresti, bld. Timisoara, nr. 56B, sector 6;

Imobil industrial: Bucuresti, Sos. Industriilor, nr.53, sector 3;

Cladire de birouri: Bucuresti, str. Dr. Iacob Felix nr. 87, sector 1;

Spatii comerciale:

– Bucuresti, Bd. Ion Mihalache, nr.121, sector 1;

– Bucuresti, Sos. Pantelimon, nr.350, sector 2;

– Bucuresti, str. Romancierilor, nr.5, bl.C14, sector 6;

- Municipiul Oltenita, strada Argesului nr. 39-43/45-47, bloc 105/106, parter.

Societatea inregistreaza venituri din inchirierea investitiilor imobiliare detinute si din cumpararea si vanzarea de bunuri imobiliare proprii.

Acţiunile societăţii sunt tranzacţionate, in cadrul sistemului alternativ de tranzactionare administrat de BVB (AeRO), Sectiunea Instrumente financiare listate pe ATS, Sectorul Titluri de Capital, Categoria Actiuni, simbolul de tranzactionare este BUCV.

In data de 12 februarie 2026, prin Decizia nr. 162/12.02.2026, Autoritatea de Supraveghere Financiară a aprobat prospectul întocmit în vederea admiterii la tranzacționare pe piața principală administrată de Bursa de Valori Bucuresti a acțiunilor emise de Societatea Bucur S.A.

Societatea avea urmatoarele filiale si entitati asociate la 31 decembrie 2025 si 31 decembrie 2024. Tara lor de infiintare, activitatea si procentul de detinere al Grupului sunt prezentate mai jos:

Denumire	Clasificare	Tara	Domeniu de activitate	31.12.2025	31.12.2024
Societati detinute direct:					
Centrul de Afaceri Nord S.A.	Filiala	Romania	Inchirieri imobile	100%	100%
Siriului Residence S.A.	Filiala	Romania	Inchirieri imobile	99,9945%	0,0000%

NOTA 2. POLTICI CONTABILE SEMNIFICATIVE

Principalele politici contabile aplicate la intocmirea acestor situatii financiare consolidate sunt prezentate mai jos. Aceste politici au fost aplicate in mod consecvent tuturor anilor prezentati, cu exceptia cazului in care se prevede altfel.

2.1 Bazele intocmirii situatiilor financiare

Situatiile financiare individuale („situatiile financiare") ale Grupului au fost intocmite in conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Finantelor nr. 2844/2016 pentru aprobarea reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara („IFRS"), adoptate de Uniunea Europeana, cu modificarile si completarile ulterioare.

De asemenea, Grupul intocmeste situatii financiare consolidate in conformitate cu Ordinul Ministerului Finantelor nr. 2844/2016 pentru aprobarea reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara, cu modificarile si completarile ulterioare.

Situatiile financiare consolidate alaturate se bazeaza pe inregistrarile contabile statutare ale Grupului, ajustate si reclasificate in vederea unei prezentari juste, in conformitate cu IFRS. Situatiile financiare consolidate ofera informatii comparative cu privire la perioada anterioara.

Situatiile financiare ale Grupului au fost intocmite pe baza costului istoric, cu exceptia activelor si datoriilor financiare (daca este cazul), la valoarea justa prin profit sau pierdere, care sunt evaluate la valoarea justa. Situatiile financiare individuale sunt prezentate in RON, cu exceptia cazurilor in care este indicat altfel.

Societatea a intocmit situatii financiare IFRS care cuprind situatia pozitiei financiare, situatia veniturilor si cheltuielilor si a altor elemente ale rezultatului global, situatia fluxurilor de trezorerie si situatia modificarilor capitalurilor proprii pentru anul incheiat la 31 decembrie 2025, note care cuprind un rezumat al politicilor contabile semnificative si alte informatii explicative. Situatiile financiare consolidate au fost intocmite pe baza principiilor de evaluare prevazute de IFRS.

2.3 Politici contabile semnificative

Politicile contabile semnificative aplicate de Grup in intocmirea situatiilor financiare consolidate sunt prezentate in continuare:

a) Active si datorii pe termen scurt si pe termen lung

Grupul prezinta activele si datoriile in situatia pozitiei financiare pe termen scurt sau termen lung. Un activ este circulant daca:

- se estimeaza ca va fi realizat sau vandut sau consumat in ciclul normal de exploatare
- este detinut in principal pentru a fi vandut
- se estimeaza ca va fi realizat in termen de douasprezece luni de la data raportarii, sau
- numerar si echivalente de numerar cu exceptia cazului in care este interzisa inlocuirea sau utilizarea sa pentru achitarea unei datorii pe o perioada de cel putin douasprezece luni de la data raportarii

Toate celelalte active sunt clasificate drept active imobilizate.

O datorie este pe termen scurt daca:

- este de asteptat sa fie achitata in ciclul normal de functionare
- este detinut in principal pentru a fi vanduta
- trebuie achitata in termen de douasprezece luni de la data raportarii, sau
- nu exista niciun drept neconditionat de a amana achitarea obligatiei pentru cel putin douasprezece luni de la data raportarii

Conditiile datoriei care, la alegerea contrapartii, ar putea duce la decontarea acesteia prin emisiunea de instrumente de capitaluri proprii nu afecteaza clasificarea acesteia. Grupul clasifica toate celelalte datorii drept datorii pe termen lung.

Activele si datoriile privind impozitul amanat sunt clasificate ca active si datorii pe termen lung.

NOTA 2. POLTICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

b) Venituri

Veniturile sunt recunoscute atunci când obligația de executare asociată vânzării este îndeplinită. Prețul tranzacției cuprinde valoarea justă a contraprestației primite sau de primit, net de taxa pe valoarea adăugată, rabaturi și reduceri.

Principalele surse de venit ale Societății constau in:

- Venituri din inchirierea spatiilor
- Venituri din vanzarea activelor
- Venituri din prestarea serviciilor
- Alte venituri

Veniturile din vanzarea bunurilor

Veniturile din vanzari de bunuri se inregistreaza in momentul predarii bunurilor catre cumparatori, al livrarii lor pe baza facturii sau in alte conditii prevazute in contract, care atesta transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor respective, catre clienti.

Veniturile din vanzarea bunurilor se recunosc in momentul in care sunt indeplinite urmatoarele conditii:

- a)Grupul a transferat cumparatorului riscurile si avantajele semnificative care decurg din proprietatea asupra bunurilor
- b)Grupul nu mai gestioneaza bunurile vandute la nivelul la care ar fi facut-o, in mod normal, in cazul detinerii in proprietate a acestora si nici nu mai detine controlul efectiv asupra lor;
- c) marimea veniturilor poate fi evaluata in mod credibil;
- d) este probabil ca beneficiile economice asociate tranzactiei sa fie generate catre entitate; si
- e) costurile tranzactiei pot fi evaluate in mod credibil.

Daca Grupul pastreaza doar un risc nesemnificativ aferent dreptului de proprietate, tranzactia reprezinta o vanzare si veniturile sunt recunoscute.

Momentul cand are loc transferul riscurilor si avantajelor semnificative aferente dreptului de proprietate asupra bunurilor se determina in urma examinarii circumstantelor in care s-a desfasurat tranzactia, si termenilor din contractele de vanzare.

Pentru bunurile livrate în baza unui contract de consignaţie, se considera că livrarea bunurilor de la consignant la consignatar are loc la data la care bunurile sunt livrate de consignatar clienţilor săi.

Pentru bunurile transmise în vederea testării sau a verificării conformităţii, se considera că transferul proprietăţii bunurilor a avut loc la data acceptării bunurilor de către beneficiar.

Reducerile comerciale acordate ulterior facturarii, indiferent de perioada la care se refera, se evidentiaza distinct in contabilitate (contul 709 "Reduceri comerciale acordate"), pe seama conturilor de terti. In cazul in care reducerile comerciale reprezinta evenimente ulterioare datei bilantului, acestea se inregistreaza la data bilantului in contul 418 "Clienti –facturi de intocmit", si se reflecta in situatiile financiare ale exercitiului pentru care se face raportarea daca sumele respective se cunosc la data bilantului.

Punctele cadou acordate de catre Grup in cadrul programelor de fidelizare a clientilor si care pot fi utilizate pentru a achizitiona bunuri sau servicii gratuite sau cu pret redus, ca parte a unei tranzactii de vanzare de bunuri sau prestari de servicii sunt contabilizate ca o componenta identificabila a tranzactiei in cadrul careia acestea sunt acordate (contul 472 „Venituri inregistrate in avans"/analitic distinct), atunci cand programul de fidelizare permite cunoasterea informatiilor legate de valoarea punctelor cadou acordate, termenele la care expira valabilitatea acestora, valoarea punctelor cadou onorate si valoarea punctelor cadou existente, ce urmeaza a fi onorate in perioada urmatoare. Suma corespunzatoare punctelor cadou se recunoaste drept venit in momentul in care entitatea isi indeplineste obligatia de a furniza premiile sau la expirarea perioadei in cadrul careia clientii pot utiliza punctele cadou. Daca se estimeaza ca nivelul cheltuielilor necesare indeplinirii obligatiei de a furniza premiile depaseste contravaloarea primita sau de primit pentru acestea, la data la care clientul le rascumpara, pentru diferenta aferenta entitatea inregistreaza in contabilitate un provizion.

NOTA 2. POLTICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

Venituri din prestarea serviciilor

Veniturile din prestarea de servicii sunt recunoscute in perioada in care au fost prestate si in corespondenta cu stadiul de executie. Prestarea de servicii cuprinde inclusiv executarea de lucrari si orice alte operatiuni care nu pot fi considerate livrari de bunuri.

Stadiul de executie al lucrarii se determina pe baza de situatii de lucrari care insotesc facturile, procese-verbale de receptie sau alte documente care atesta stadiul realizarii si receptia serviciilor prestate.

In cazul lucrarilor de constructii, recunoasterea veniturilor se face pe baza actului de receptie semnat de beneficiar, prin care se certifica faptul ca executantul si-a indeplinit obligatiile in conformitate cu prevederile contractului si ale documentatiei de executie.

Contravaloarea lucrarilor nereceptionate de beneficiar pana la sfarsitul perioadei se evidentiaza la cost, in contul 332 „Servicii în curs de executie", pe seama contului 712 „Venituri aferente costurilor serviciilor in curs de executie".

In cazul in care pretul de vanzare include o valoare distincta, specificata contractual, destinata prestarii ulterioare de servicii, acea suma este amanata (contul 472 "Venituri inregistrate in avans") si recunoscuta ca venit pe parcursul perioadei in care se presteaza serviciile, dar nu mai tarziu de incheierea perioadei pentru care a fost contractata prestarea ulterioara de servicii.

Venituri din comisioane

Atunci cand Grupul actioneaza in calitate de agent si nu de principal intr-o tranzactie, veniturile sunt recunoscute la valoarea neta a comisionului Grupului.

Venituri din redevente, chirii

Veniturile din redevente si chirii se recunosc pe baza contabilitatii de angajamente, conform contractului. Stimulentele acordate pentru încheierea unui contract de leasing operational nou sau reinnoit sunt recunoscute drept parte integranta din valoarea neta a contraprestatiei convenite pentru utilizarea activului în regim de leasing, indiferent de natura stimulentului, de forma sau de momentul în care se face plata, reducand astfel veniturile din chirii pe toata durata contractului de leasing, pe o baza liniara.

c) Evaluarea la valoarea justa

Societatea evalueaza si recunoaste la valoarea justa anumite active nefinanciare, cum ar fi terenuri, constructii si investitii imobiliare. De asemenea, valorile juste ale instrumentelor financiare evaluate la cost amortizat sunt estimate in scopul prezentarii informatiilor.

Valoarea justa reprezinta pretul care ar fi incasat pentru vanzarea unui activ sau platit pentru transferul unei datorii intr-o tranzactie normala intre participanti de pe piata, la data evaluarii. Evaluarea la valoarea justa se bazeaza pe prezumtia ca tranzactia de a vinde activul sau de a transfera datoria are loc fie:

- pe piata principala pentru activ sau datorie, sau
- in absenta unei piete principale, pe piata cea mai avantajoasa pentru activ sau datorie

Piata principala sau piata cea mai avantajoasa trebuie sa fie accesibila pentru Grup la data evaluarii.

Valoarea justa a unui activ sau a unei datorii este evaluata folosind ipotezele pe care participantii pe piata le-ar folosi la stabilirea preturilor activului sau datoriei, presupunand ca participantii la piata actioneaza in interesul lor economic.

O evaluare la valoarea justa a unui activ nefinanciar are in vedere capacitatea unui participant de pe piata de a genera beneficii economice prin utilizarea activului la cel mai inalt nivel sau prin vanzarea acestuia unui alt participant de pe piata care ar utiliza activul la cel mai inalt nivel.

Societatea utilizeaza tehnici de evaluare adecvate in circumstante si pentru care sunt disponibile suficiente date pentru a evalua valoarea justa, utilizand la maximum datele de intrare observabile relevante si utilizand la minim datele de intrare neobservabile.

Toate activele si datoriile, pentru care valoarea justa este evaluata sau prezentata in situatiile financiare, sunt clasificate in ierarhia valorilor juste, descrisa dupa cum urmeaza, pe baza celui mai scazut nivel de date de intrare care este semnificativ pentru evaluarea valorii juste in ansamblul sau:

- Nivelul 1: preturile de piata cotate (neajustate) pe pietele active pentru active sau datorii identice

- Nivelul 2: alte date de intrare decat preturile de pe pietele cotate incluse in Nivelul 1 care sunt observabile pentru activ sau pentru datorie, fie direct sau indirect

- Nivelul 3: datele de intrare sunt neobservabile pentru activ sau pentru datorie

Pentru activele si datoriile care sunt recunoscute in situatiile financiare la valoarea justa in mod recurent, Grupul stabileste daca s-au produs transferuri intre nivelurile din ierarhie prin reevaluarea clasificarii (bazata pe cel mai mic nivel al datelor de intrare care este semnificativ pentru evaluarea la valoarea justa in ansamblu) la sfarsitul fiecarei perioade de raportare.

Conducerea Grupului stabileste politicile si procedurile atat pentru evaluarea recurenta a valorii juste, cum ar fi terenuri, constructii, material rulant, cat si pentru evaluarea nerecurenta, cum ar fi activele detinute in vederea vanzarii din operatiuni intrerupte.

Evaluatorii externi sunt implicati in evaluarea activelor semnificative, cum ar fi terenurile, constructiile, investitii imobiliare si ar putea fi implicati si pentru orice datorii semnificative, cum ar fi contraprestatia contingenta. Implicarea evaluatorilor externi este decisa anual de catre conducere. Criteriile de selectie includ cunostinte de piata, reputatie, independenta si respectarea standardelor profesionale.

La fiecare data de raportare, conducerea analizeaza miscarile valorilor activelor si pasivelor care trebuie reevaluate conform politicilor Grupului, verificand principalele date de intrare aplicate in ultima evaluare si evaluand modificarile fata de evaluarea anterioara.

In scopul prezentarii de informatii cu privire la valoarea justa, Grupul a determinat clase de active si pasive pe baza naturii, caracteristicilor si riscurilor activului sau pasivului si a nivelului ierarhiei valorii juste, dupa cum s-a explicat mai sus.

NOTA 2. POLTICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

d) Conversii valutare

Moneda functionala si de prezentare

Elementele incluse in situatiile financiare sunt evaluate utilizand moneda mediului economic primar in care opereaza entitatea („moneda functionala").

Tranzactii si solduri

Tranzactiile in valuta sunt convertite in moneda functionala utilizand cursurile de schimb la data tranzactiilor. Castigurile si pierderile din cursul de schimb valutar rezultate din decontarea acestor tranzactii si din conversia activelor si datoriilor monetare exprimate in valuta la cursul de schimb de la sfarsitul anului, sunt in general recunoscute in contul de profit si pierdere.

Castigurile si pierderile din cursul de schimb valutar sunt prezentate in situatia individuala a rezultatului global pe o baza neta in cadrul altor pierderi / (castiguri) valutare nete.

.

Principalele valute si cursurile de schimb sunt prezentate mai jos:

	Curs de inchidere		**Curs mediu**	
	31 Decembrie 2025	**31 Decembrie 2024**	**31 Decembrie 2025**	**31 Decembrie 2024**
EUR/RON	5,0985	4,9741	5,0415	4,9746
USD/RON	4,3417	4,7768	4,4705	4,5984

NOTA 2. POLTICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

e) Imobilizari corporale

Imobilizarile corporale sunt prezentate la cost, mai putin amortizarea cumulata si/sau pierderile din depreciere cumulate, daca este cazul.
Costul istoric include cheltuielile care pot fi atribuite direct achizitionarii obiectelor. Costurile ulterioare sunt incluse in valoarea contabila a activului sau recunoscute ca activ separat, dupa caz, numai atunci cand este probabil ca beneficiile economice viitoare asociate elementului sa revina Grupului, iar costul elementului poate fi evaluat in mod credibil.
Valoarea contabila a oricarei componente contabilizate ca activ separat este derecunoscuta la inlocuire. Toate celelalte costuri cu reparatiile si intretinerea sunt recunoscute in contul de profit si pierdere cand sunt efectuate.

Amortizare

Durata de utilizare economica este perioada de timp in care se asteapta ca activul sa fie folosit de catre Societate. Amortizarea este calculata aplicand metoda liniara pe intreaga durata de utilizare a activului. Amortizarea este calculata aplicand metoda liniara pe durata de utilizare estimata a activului, dupa cum se prevede in continuare:

Tip de activ	**Ani**
Cladiri si constructii speciale	10 - 50 ani
Instalatii tehnice si masini	3 - 30 ani
Mobilier si aparatutra birotica	3 - 20 ani

Durata de viata si metoda de amortizare sunt revizuite periodic si, daca este cazul, sunt ajustate prospectiv, astfel incat sa existe o concordanta cu asteptarile privind beneficiile economice aduse de respectivele active.

Derecunoastere

Un element de imobilizari corporale este derecunoscut la cedare sau cand nu se mai asteapta niciun beneficiu economic viitor din utilizarea sau cedarea acestuia. Orice castig sau pierdere care rezulta din derecunoasterea unui activ (calculata ca fiind diferenta dintre incasarile nete la cedare si valoarea contabila a elementului) este inclusa in contul de profit si pierdere cand activul este derecunoscut.

Depreciere

Valoarea contabila a unui activ este redusa imediat la valoarea sa recuperabila daca valoarea contabila a activului este mai mare decat valoarea recuperabila estimata. Consultati politicile contabile privind deprecierea activelor nefinanciare din prezenta nota.

Daca valoarea contabila a unui activ este majorata ca urmare a unei reevaluari, cresterea este recunoscuta si acumulata in capitaluri proprii ca rezerva din reevaluare. Cu toate acestea, cresterea este recunoscuta in contul de profit si pierdere in masura in care reia o scadere din reevaluare a aceleiasi valori a activului recunoscuta anterior in contul de profit si pierdere.

Daca valoarea contabila a unui activ este scazuta ca urmare a unei reevaluari, scaderea este recunoscuta in contul de profit si pierdere. Cu toate acestea, scaderea este recunoscuta in capitalurile proprii ca rezerve din reevaluare daca exista un sold creditor existent in rezerva din reevaluare pentru respectivul activ.

Rezerva din reevaluare este transferata la rezultat reportat la cedarea activului.

f) Investitii imobiliare

Investițiile imobiliare cuprind proprietățile finalizate deținute pentru a obține chirie sau pentru aprecierea capitalului sau ambele. Investițiile imobiliare cuprind în principal birouri, imobile comerciale și imobile care sunt ocupate în mod substanțial pentru utilizare si sunt deținute în principal pentru a obține venituri din închiriere și aprecierea capitalului. Aceste clădiri sunt în mod substanțial închiriate chiriașilor și nu sunt destinate a fi vândute în cursul obișnuit al activității.

Investițiile imobiliare sunt evaluate inițial la cost, inclusiv costurile de tranzacționare. Costurile de tranzacționare includ taxele de transfer, onorariile profesionale pentru servicii juridice și (numai în cazul investițiilor imobiliare deținute în baza unui contract de închiriere) comisioane inițiale de leasing pentru a aduce proprietatea în starea necesară pentru ca aceasta să poată funcționa.

NOTA 2. POLTICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

Ulterior recunoașterii inițiale, investițiile imobiliare sunt evaluate la valoarea justă, care reflectă condițiile pieței la data raportării. Câștigurile sau pierderile rezultate din modificările valorilor juste ale investițiilor imobiliare sunt incluse în contul de profit și pierdere în perioada în care apar.

Transferurile în (sau din) categoria investițiilor imobiliare au loc numai atunci când există dovezi ale unei modificări a utilizării (cum ar fi începerea dezvoltării sau începerea unui contract de leasing operațional cu o altă parte). Pentru un transfer dincategoria investițiilor imobiliare în categoria stocurilor, costul estimat pentru contabilitatea ulterioară este valoarea justă la data modificării utilizării.

Investițiile imobiliare sunt derecunoscute fie când sunt cedate (adică, la data la care destinatarul primește controlul), fie când sunt scoase definitiv din uz și nu se așteaptă beneficii economice viitoare din cedare.

Diferența dintre încasările nete din cedare și valoarea contabilă a activului este recunoscută în contul de profit și pierdere în perioada de recunoaștere. Contraprestația care trebuie inclusă în câștiguri sau pierderi care rezultă din derecunoaștereainvestițiilor imobiliare este determinată în conformitate cu cerințele pentru determinarea prețului de tranzacționare conform IFRS 15.

g) Imobilizari necorporale

i) ***Licente***

Licentele achizitionate separat sunt prezentate la cost istoric. Au o durata de viata determinata si sunt ulterior contabilizate la cost minus amortizarea cumulata si pierderile din depreciere.

ii) ***Software***

Licentele dobandite separat sunt evaluate la cost istoric. Dupa recunoasterea initiala, software-ul este contabilizat la cost minus orice amortizare cumulata si orice pierderi cumulate din depreciere, daca exista. Costurile cu mentenanta programelor informatice sunt recunoscute pe cheltuiala pe masura ce sunt realizate.

iii) ***Metoda si perioada de amortizare***

Programele informatice sunt amortizate liniar pe o perioada de maximum 3 ani, iar licentele se amortizeaza pe durata valabilitatii acestora, care in general nu depaseste 5 ani.

Perioada de amortizare si metoda de amortizare pentru o imobilizare necorporala cu o durata de viata utila determinata sunt revizuite cel putin la sfarsitul fiecarei perioade de raportare. Modificarile in duratele de viata utile preconizate sau in ritmul preconizat de consumare a beneficiilor economice viitoare incorporate in active sunt contabilizate prin modificarea metodei sau perioadei de amortizare, dupa caz, si sunt tratate ca modificari ale estimarilor contabile.

Castigurile sau pierderile care rezulta din derecunoasterea unei imobilizari necorporale sunt calculate ca diferenta dintre incasarile nete din cedare si valoarea contabila a elementului si sunt recunoscute in contul de profit si pierdere cand activul este derecunoscut.

h) Costurile de indatorare

Costurile de indatorare direct atribuibile achizitiei, constructiei sau productiei unei proprietati care necesita in mod necesar o perioada substantiala de timp pentru a fi pregatita pentru utilizarea sau vanzarea prevazuta sunt capitalizate ca parte a costului activului. Toate celelalte costuri de indatorare sunt trecute pe cheltuieli in perioada in care apar. Costurile de indatorare constau in dobanzi si alte costuri pe care o entitate le suporta in legatura cu imprumutarea fondurilor.

i) Active imobilizate detinute in vederea vanzarii si operatiuni intrerupte

Societatea clasifica activele imobilizate de cedare drept detinute pentru vanzare, daca valorile contabile ale acestora vor fi recuperate in principal printr-o tranzactie de vanzare, mai degraba decat prin utilizarea continua. Activele imobilizate si grupurile de cedare clasificate drept detinute pentru vanzare sunt evaluate la valoarea cea mai mica dintre valoarea contabila a acestora si valoarea justa mai putin costurile de vanzare. Costurile de vanzare sunt costurile incrementale atribuibile direct cedarii unui activ (Societate de cedare), exclusiv costurile financiare si cheltuielile cu impozitul pe venit.

NOTA 2. POLTICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

h) Active imobilizate detinute in vederea vanzarii si operatiuni intrerupte

Criteriile de clasificare in categoria detinute pentru vanzare sunt considerate indeplinite numai atunci cand vanzarea este foarte probabila si cand activul sau Grupul de cedare este disponibil pentru vanzare imediata in starea curenta. Actiunile necesare pentru finalizarea vanzarii ar trebui sa indice faptul ca este putin probabil sa se faca modificari semnificative in vanzare sau sa se retraga decizia de a vinde. Conducerea trebuie sa se angajeze in planul de vanzare a activului, iar vanzarea trebuie sa fie finalizata in termen de un an de la data clasificarii.

Imobilizarile corporale si necorporale nu sunt amortizate odata ce sunt clasificate drept detinute in vederea vanzarii.

Activele si datoriile clasificate drept detinute pentru vanzare sunt prezentate separat in situatia pozitiei financiare.

Un grup de cedare este calificat ca operatiune intrerupta daca este o componenta a unei entitati care a fost cedata sau este clasificata drept detinuta pentru vanzare si

- reprezinta o linie majora de afaceri sau o zona geografica de operatiuni
- este parte dintr-un plan unic coordonat de cedare a unei linii majore de afaceri sau zona geografica separata de operatiuni, sau
- este o filiala achizitionata exclusiv pentru vanzare

Operatiunile intrerupte sunt excluse din rezultatele operatiunilor continue si sunt prezentate ca o singura suma ca profit sau pierdere dupa impozitare din operatiuni intrerupte in situatia consolidata a rezultatului global.

i) Deprecierea activelor nefinanciare

Activele care fac obiectul deprecierii sau amortizarii sunt analizate pentru depreciere ori de cate ori evenimente sau modificari ale circumstantelor indica faptul ca valoarea contabila poate sa nu fie recuperabila. O pierdere din depreciere este recunoscuta pentru valoarea cu care valoarea contabila a activului depaseste valoarea recuperabila. Valoarea recuperabila este cea mai mare dintre valoarea justa a unui activ minus costurile de cedare si valoarea de utilizare. In scopul evaluarii deprecierii, activele sunt Grupulte la cele mai scazute niveluri pentru care exista fluxuri de numerar identificabile separat (unitati generatoare de numerar). Activele nefinanciare care au suferit depreciere sunt revizuite pentru o posibila reluare a deprecierii la fiecare data de raportare.

Pierderile din depreciere ale operatiunilor continue sunt recunoscute in situatia profitului sau pierderii, cu exceptia proprietatilor reevaluate anterior odata cu reevaluarea preluata catre OCI. Pentru astfel de proprietati, deprecierea este recunoscuta in OCI pana la valoarea oricarei reevaluari anterioare.

Fondul comercial este testat pentru depreciere anual la 31 decembrie si cand circumstantele indica faptul ca valoarea contabila poate fi depreciata. Deprecierea este determinata pentru fondul comercial, evaluand valoarea recuperabila a fiecarei unitati generatoare de numerar (sau Grup de unitati generatoare de numerar) la care se refera fondul comercial. Atunci cand valoarea recuperabila a unitatii generatoare de numerar este mai mica decat valoarea sa contabila, se recunoaste o pierdere din depreciere. Pierderile din depreciere legate de fondul comercial nu pot fi reluate in perioadele viitoare.

j) Contracte de leasing

Societatea evalueaza la inceputul contractului daca un contract este sau contine un element de leasing. Adica, masura in care contractul confera dreptul de a controla utilizarea unui activ identificat pentru o perioada de timp in schimbul unei contraprestatii.

Societatea ca locatar

Societatea aplica o abordare unica de recunoastere si evaluare pentru toate contractele de leasing, cu exceptia contractelor de leasing pe termen scurt si a contractelor de leasing de active cu valoare mica. Grupul recunoaste datoriile de leasing pentru a efectua plati de leasing si active cu drept de utilizare reprezentand dreptul de a utiliza activele aferente.

i) Active cu drept de utilizare

Societatea recunoaste activele cu drepturi de utilizare la data inceperii contractului de leasing (adica data la care activul suport este disponibil pentru utilizare). Activele cu drept de utilizare sunt evaluate la cost, minus orice depreciere cumulata si pierderi din depreciere si ajustate pentru orice reevaluare a datoriilor de leasing. Costul activelor cu drept de utilizare include valoarea datoriilor de leasing recunoscute, costurile initiale directe suportate si platile de leasing efectuate la data de incepere sau inainte de aceasta, minus orice stimulente de leasing primite.

NOTA 2. POLTICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

j) Contracte de leasing (continuare)

Activele cu drept de utilizare sunt supuse deprecierii. Consultati politicile contabile din nota 2.6 Deprecierea activelor nefinanciare.

ii) Datorii de leasing

La data inceperii contractului de leasing, Grupul recunoaste datoriile de leasing evaluate la valoarea actualizata a platilor de leasing care urmeaza sa fie efectuate pe durata contractului de leasing. Platile de leasing includ plati fixe minus orice stimulente de leasing de primit, plati variabile de leasing care depind de un indice sau o rata si sume care se asteapta sa fie platite in baza garantiilor de valoare reziduala. Platile de leasing includ, de asemenea, pretul de exercitare a unei optiuni de cumparare, care este in mod rezonabil sigur ca va fi exercitata de Grup si plati de penalitati pentru rezilierea contractului de leasing, daca termenul de leasing reflecta exercitarea de catre Grupa optiunii de reziliere.

Platile de leasing variabile care nu depind de un indice sau o rata sunt recunoscute ca cheltuieli in perioada in care are loc evenimentul sau conditia care declanseaza plata.

La calcularea valorii actualizate a platilor de leasing, Grupul isi foloseste rata de imprumut incrementala la data de incepere a leasingului, deoarece rata dobanzii implicita in leasing nu este usor de determinat. Dupa data inceperii, valoarea datoriilor de leasing este marita pentru a reflecta acumularea de dobanzi si redusa pentru platile de leasing efectuate. In plus, valoarea contabila a datoriilor de leasing este reevaluata daca exista o modificare, o modificare a perioadei de leasing, o modificare a platilor de leasing (de exemplu, modificari la platile viitoare rezultate dintr-o modificare a unui indice sau a ratei utilizate pentru a determina astfel de plati de leasing) sau o modificare a evaluarii unei optiuni de cumparare a activului suport.

iii) Contracte de leasing pe termen scurt si inchirieri de active cu valoare scazuta

Societatea aplica scutirea de recunoastere a contractelor de leasing pe termen scurt la contractele sale de leasing pe termen scurt (adica acele contracte care au un termen de leasing de 12 luni sau mai putin de la data inceperii si nu contin o optiune de cumparare). De asemenea, aplica scutirea de recunoastere a activelor cu valoare scazuta la contractele de leasing de echipamente care sunt considerate a fi de valoare mica. Platile de leasing pentru contractele de leasing pe termen scurt si inchirierile de active cu valoare mica sunt recunoscute drept cheltuieli pe baza liniara pe durata contractului de leasing.

Societatea ca locator

Contractele de leasing in care Grupul nu transfera in mod substantial toate riscurile si beneficiile aferente dreptului de proprietate asupra unui activ sunt clasificate ca leasinguri operationale. Veniturile din chirii generate sunt contabilizate pe baza liniara in pe durata contractului de leasing si sunt incluse in venituri in situatia consolidata a rezultatului global datorita naturii operationale. Costurile initiale directe suportate cu negocierea si aranjarea unui contract de leasing operational se adauga la valoarea contabila a activului inchiriat si sunt recunoscute pe durata contractului de leasing pe aceeasi baza ca si venitul din chirie. Chiriile contingente sunt recunoscute ca venituri in perioada in care sunt obtinute.

k) Stocuri

Stocurile sunt evaluate la valoarea cea mai mica dintre cost si valoarea realizabila neta. Costurile suportate cu aducerea fiecarui produs in locul si conditiile sale actuale sunt contabilizate dupa cum urmeaza:

i. materii prime: costul de achizitie pe baza principiului primul intrat, primul iesit

ii. produse finite si productie in curs de executie: costul materialelor directe si al fortei de munca si o parte din cheltuielile indirecte de productie bazate pe capacitatea normala de functionare si excluzand costurile de indatorare. Contabilizarea se face pe baza principiului primul intrat, primul iesit.

Valoarea realizabila neta este pretul estimat de vanzare in cursul normal al activitatii, mai putin costurile estimate de finalizare si costurile estimate necesare pentru efectuarea vanzarii.

NOTA 2. POLTICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

2.3 Politici contabile semnificative (continuare)

l) Instrumente financiare – recunoastere initiala si evaluare ulterioara

Un instrument financiar este un contract care da nastere unui activ financiar pentru o entitate si o datorie financiara sau un instrument de capitaluri proprii pentru o alta entitate.

i) Active financiare

Recunoasterea si evaluarea initiala

Activele financiare sunt clasificate, la recunoasterea initiala, ca fiind masurata ulterior la costul amortizat, valoarea justa prin alt rezultat global(OCI) si valoarea justa prin profit sau pierdere.

Clasificarea activelor financiare la recunoasterea initiala depinde de caracteristicile contractuale ale fluxului de numerar ale activului financiar si de modelul de activitate pentru gestionarea acestora. Cu exceptia creantelor comerciale care nu contin o componenta de finantare semnificativa sau pentru care Grupul a aplicat avantajul practic, Grupul evalueaza initial un activ financiar la valoarea justa plus, in cazul unui activ financiar care nu este evaluat la valoarea justa prin contul de profit si pierdere, costuri de tranzactionare. Creantele comerciale care nu contin o componenta de finantare semnificativa sau pentru care Grupul a aplicat un avantaj practic sunt evaluate la pretul de tranzactionare.

Pentru ca un activ financiar sa fie clasificat si evaluat la cost amortizat sau la valoarea justa prin alte elemente ale rezultatului global, trebuie sa genereze fluxuri de numerar care sunt „exclusiv plati de principal si dobanzi (SPPI)" din suma principala ramasa. Aceasta evaluare este denumita testul SPPI si se efectueaza la nivel de instrument. Activele financiare cu fluxuri de numerar care nu sunt SPPI sunt clasificate si evaluate la valoarea justa prin contul de profit si pierdere, indiferent de modelul de afaceri.

Modelul de afaceri al Grupului pentru gestionarea activelor financiare se refera la modul in care isi gestioneaza activele financiare pentru a genera fluxuri de numerar. Modelul de afaceri stabileste daca fluxurile de numerar vor rezulta din colectarea fluxurilor de numerar contractuale, vanzarea activelor financiare sau ambele. Activele financiare clasificate si evaluate la cost amortizat sunt detinute in cadrul unui model de afaceri al carui obiectiv este detinerea activelor financiare pentru colectarea fluxurilor de numerar contractuale, iar activele financiare clasificate si evaluate la valoarea justa prin alte elemente ale rezultatului global sunt detinute in cadrul unui model de afaceri al carui obiectiv este atat detinerea pentru colectarea fluxurilor de numerar contractuale, cat si pentru vanzare.

Evaluarea ulterioara

In scopul evaluarii ulterioare, activele financiare ale Grupului sunt clasificate in patru categorii:

1. active financiare la cost amortizat (instrumente de datorie)
2. active financiare la valoarea justa prin alte elemente ale rezultatului global cu reciclarea castigurilor si a pierderilor acumulate (instrumente de datorie)
3. active financiare la valoarea justa prin alte elemente ale rezultatului global fara reciclarea castigurilor si a pierderilor acumulate la momentul derecunoasterii (instrumente de capitaluri proprii)
4. active financiare la valoarea justa prin contul de profit si pierdere

Active financiare la cost amortizat (instrumente de datorie)

Activele financiare la cost amortizat sunt ulterior masurate utilizand metoda dobanzii efective (EIR) si sunt supuse deprecierii. Castigurile si pierderile sunt recunoscute in contul de profit si pierdere atunci cand activul este derecunoscut, modificat sau depreciat. Metoda dobanzii efective este o metoda de calcul al costului amortizat al unui instrument financiar si alocarii dobanzii pentru perioada relevanta.

Activele financiare ale Grupului la cost amortizat includ creante comerciale.

Societatea nu detine active financiare la valoarea justa prin alte elemente ale rezultatului global sau prin contul de profit si pierdere.

Derecunoastere

Activele financiare sunt derecunoscute atunci cand drepturile de a primi fluxuri de trezorerie din activele financiare au expirat sau au fost transferate si Grupul a transferat in mod substantial toate riscurile si beneficiile proprietatii.

NOTA 2. POLTICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

2.3 Politici contabile semnificative (continuare)

l) Instrumente financiare – recunoastere initiala si evaluare ulterioara (continuare)

Depreciere

Societatea recunoaste provizioane pentru pierderile de credit preconizate (ECL) pentru toate instrumentele de datorie care nu sunt detinute la valoarea justa prin contul de profit si pierdere. ECL se bazeaza pe diferenta dintre fluxurile de trezorerie contractuale datorate in conformitate cu contractul si toate fluxurile de trezorerie pe careGrupul se asteapta sa le primeasca, actualizate la o aproximare a ratei dobanzii efective initiale.

Pentru creantele comerciale si activele contractuale, Grupul aplica o abordare simplificata in calcularea ECL. Astfel, Societatea nu urmareste modificarile riscului de credit, in schimb recunoaste un provizion de pierdere pe baza ECL-urilor pe toata durata de viata la fiecare data de raportare.

Societatea considera un activ financiar in stare de nerambursare atunci cand platile contractuale au expirat cu 90 de zile. Cu toate acestea, in anumite cazuri, Grupul poate considera, de asemenea, ca un activ financiar este in stare de nerambursare atunci cand informatiile interne sau externe indica faptul ca este putin probabil ca Grupul sa primeasca integral sumele contractuale restante inainte de a lua in considerare orice imbunatatiri ale creditului detinute de Societate. Un activ financiar este anulat atunci cand nu exista nicio asteptare rezonabila de recuperare a fluxului de trezorerie contractual.

Societatea recunoaste intotdeauna ECL pe durata de viata pentru creantele comerciale. Pierderile de credit preconizate pentru acest activ financiar sunt estimate utilizand o matrice de provizioane bazata pe experienta istorica a pierderii de credit a Grupului, ajustata pentru factorii specifici debitorilor, conditiile economice generale si o evaluare atat a evolutiei actuale, cat si a evolutiei estimate a conditiilor la data raportarii, inclusiv valoarea in timp a banilor, dupa caz. Pentru toate celelalte instrumente financiare, Grupul recunoaste ECL pe durata de viata atunci cand a existat o crestere semnificativa a riscului de credit de la recunoasterea initiala. Cu toate acestea, in cazul in care riscul de credit pentru instrumentul financiar nu a crescut semnificativ de la recunoasterea initiala, Grupul evalueaza provizionul de pierdere pentru acel instrument financiar la o suma egala cu ECL pe o durata de 12 luni.

ECL pe durata de viata reprezinta pierderile de credit preconizate care vor rezulta din toate evenimentele posibile de nerambursare pe durata de viata preconizata a unui instrument financiar. In schimb, ECL pe o durata de 12 luni reprezinta portiunea din ECL pe durata de viata care se asteapta sa rezulte din evenimente de nerambursare ale unui instrument financiar care sunt posibile in termen de 12 luni de la data raportarii.

Cresterea semnificativa a riscului de credit

In evaluarea daca riscul de credit aferent unui instrument financiar a crescut semnificativ de la recunoasterea initiala, Grupul compara riscul de nerambursare aferent instrumentului financiar la data raportarii cu riscul de aparitie de nerambursare aferent unui instrument financiar la data recunoasterii initiale. In efectuarea acestei evaluari, Grupul ia in considerare atat informatiile cantitative, cat si calitative, care sunt rezonabile si acceptabile, inclusiv experienta istorica si informatiile prospective disponibile fara costuri sau eforturi nejustificate. Informatiile prospective luate in

considerare includ perspectivele viitoare ale industriilor in care isi desfasoara activitatea debitorii Grupului, obtinute din rapoarte ale expertilor in economie, analisti financiari, organisme guvernamentale, Societateuri de reflectie relevante si alte organizatii similare, precum si luarea in considerare a diverselor surse externe de informatii economice actuale si estimative care se refera la operatiunile de baza ale Grupului.

In special, se iau in considerare urmatoarele informatii atunci cand se evalueaza daca riscul de credit a crescut semnificativ de la recunoasterea initiala:

i. o deteriorare semnificativa reala sau preconizata a ratingului de credit extern (daca este disponibil) sau intern al instrumentului financiar;
ii. deteriorarea semnificativa a indicatorilor pietei externe ai riscului de credit pentru un anumit instrument financiar
iii. modificari negative existente sau prognozate in conditiile comerciale, financiare sau economice care se asteapta sa provoace o scadere semnificativa a capacitatii debitorului de a-si indeplini obligatiile de plata;
iv. o deteriorare semnificativa reala sau preconizata a rezultatelor operationale ale debitorului;
v. cresteri semnificative ale riscului de credit asupra altor instrumente financiare ale aceluiasi debitor; si
vi. o schimbare negativa semnificativa reala sau preconizata in mediul de reglementare, economic sau tehnologic al debitorului care are ca rezultat o scadere semnificativa a capacitatii debitorului de a-si indeplini obligatiile de plata.

NOTA 2. POLTICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

2.3. Politici contabile semnificative (continuare)

l) Instrumente financiare – recunoastere initiala si evaluare ulterioara (continuare)

Indiferent de rezultatul evaluarii de mai sus, Grupul presupune ca riscul de credit asupra unui activ financiar a crescut semnificativ de la recunoasterea initiala, daca platile contractuale sunt restante cu mai mult de 30 de zile, cu exceptia cazului in care Grupul detine informatii rezonabile si acceptabile care demonstreaza contrariul.

In ciuda celor de mai sus, Grupul presupune ca riscul de credit aferent unui instrument financiar nu a crescut semnificativ de la recunoasterea initiala, daca se stabileste ca instrumentul financiar are un risc de credit scazut la data raportarii. Se stabileste ca un instrument financiar are un risc de credit redus daca:

1. instrumentul financiar are un risc de nerambursare redus;
2. debitorul are o capacitate puternica de a-si indeplini obligatiile contractuale privind fluxurile de numerar pe termen scurt; si
3. modificarile nefavorabile ale conditiilor economice si de afaceri pe termen lung pot, dar nu neaparat, reduce capacitatea debitorului de a-si indeplini obligatiile contractuale privind fluxurile de numerar.

Societatea considera ca un activ financiar are un risc de credit scazut atunci cand activul are un rating de credit extern de grad de investitie in conformitate cu definitia inteleasa la nivel global sau, daca un rating extern nu este disponibil, activul are un rating intern de „performanta". Performanta inseamna ca debitorul are o pozitie financiara puternica si nu inregistreaza sume scadente.

Pentru contractele de garantie financiara, data la care Grupul devine parte la angajamentul irevocabil este considerata a fi data recunoasterii initiale in scopul evaluarii instrumentului financiar pentru depreciere. Cand evalueaza daca a existat o crestere semnificativa a riscului de credit de la recunoasterea initiala a unui contract de garantie financiara, Grupul ia in considerare modificarile riscului ca debitorul respectiv sa nu mai respecte contractul.

Societatea monitorizeaza periodic eficacitatea criteriilor utilizate pentru a identifica daca a existat o crestere semnificativa a riscului de credit si le revizuieste dupa caz, pentru a se asigura ca criteriile pot identifica o crestere semnificativa a riscului de credit inainte ca suma sa devina scadenta.

Definitia nerambursarii

Societatea considera urmatoarele ca fiind un eveniment de nerambursare in scopuri interne de gestionare a riscului de credit, deoarece experienta istorica indica faptul ca activele financiare care indeplinesc oricare dintre urmatoarele criterii nu sunt, in general, recuperabile:

- atunci cand exista o incalcare a indicatorilor financiari de catre debitor; sau
- informatiile dezvoltate intern sau obtinute din surse externe indica faptul ca este putin probabil ca debitorul sa isi plateasca creditorii, inclusiv Grupul, in totalitate (fara a lua in considerare garantiile detinute de Societate).

Active financiare depreciate ca urmare a riscului de credit

Un activ financiar este depreciat ca urmare a riscului de credit atunci cand au avut loc unul sau mai multe evenimente care au un impact negativ asupra fluxurilor de numerar viitoare estimate ale acelui activ financiar. Dovezile ca un activ financiar este depreciat ca urmare a riscului de credit include date observabile despre urmatoarele evenimente:

a. dificultati financiare semnificative ale emitentului sau ale imprumutatului;
b. incalcare a contractului, cum ar fi neindeplinire a obligatiilor sau restanta;
c. creditorul imprumutatului, din motive economice sau contractuale legate de dificultatea financiara a imprumutatului, dupa ce i-a acordat imprumutatului o concesiune pe care creditorul nu ar lua-o altfel in considerare; devine probabil ca imprumutatul va intra in faliment sau o alta forma de reorganizare financiara; sau
d. disparitia unei piete active pentru acel activ financiar din cauza dificultatilor financiare.

NOTA 2. POLTICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

2.3 Politici contabile semnificative (continuare)

l) Instrumente financiare – recunoastere initiala si evaluare ulterioara (continuare)

Politica de derecunoastere

Societatea anuleaza un activ financiar atunci cand exista informatii care indica faptul ca debitorul se afla intr-o dificultate financiara grava si ca nu exista o perspectiva realista de redresare, de exemplu, atunci cand debitorul a intrat in lichidare sau in procedura falimentului, sau in cazul creantelor comerciale, atunci cand sumele sunt restante de peste trei ani, oricare dintre acestea survine mai devreme. Activele financiare anulate pot fi supuse in continuare activitatilor de executare in conformitate cu procedurile de recuperare ale Grupului, sub asistenta juridica, daca este cazul. Orice recuperari efectuate sunt recunoscute in contul de profit si pierdere in cadrul altor castiguri sau pierderi.

Evaluarea si recunoasterea pierderilor de credit preconizate

Evaluarea pierderilor de credit preconizate este o functie a probabilitatii de nerambursare, a pierderii in caz de neindeplinire a obligatiilor (adica a magnitudinii pierderii daca exista un eveniment de nerambursare) si a expunerii la riscul de nerambursare. Evaluarea probabilitatii de nerambursare si a pierderii in caz de neindeplinire a obligatiilor se bazeaza pe date istorice ajustate cu informatii prospective, asa cum este descris mai sus. In ceea ce priveste expunerea la riscul de nerambursare, pentru activele financiare, este reprezentata de valoarea contabila bruta a activelor la data raportarii; pentru contractele de garantie financiara, expunerea include suma trasa la data raportarii, impreuna cu orice alte sume suplimentare preconizate a fi trasate in viitor pana la data implicita determinata pe baza tendintei istorice, a intelegerii Grupului cu privire la nevoile specifice viitoare de finantare ale debitorilor si a altor informatii relevante prospective.

Pentru activele financiare, pierderea de credit preconizata este estimata ca diferenta dintre toate fluxurile de numerar contractuale care sunt datorate Grupului conform contractului si toate fluxurile de numerar pe care Grupul se asteapta sa le primeasca, actualizate la rata dobanzii efective initiale. Pentru o creanta de leasing, fluxurile de numerar utilizate pentru determinarea pierderilor de credit preconizate sunt in concordanta cu fluxurile de numerar utilizate la evaluarea creantei de leasing in conformitate cu IFRS 16.

Pentru un contract de garantie financiara, intrucat Grupul este obligat sa efectueze plati numai in cazul unei neindepliniri a obligatiilor de catre debitor conform conditiilor instrumentului garantat, provizionul pentru pierderile preconizate reprezinta plata anticipata pentru rambursarea titularului pentru o pierdere de credit pe care o suporta mai putin sumele pe care Grupul se asteapta sa le primeasca de la titular, debitor sau orice alta parte.

Daca Grupul a evaluat provizionul pentru pierderi pentru un instrument financiar la o suma egala cu ECL pe durata de viata in perioada de raportare anterioara, dar la data curenta de raportare stabileste ca nu mai sunt indeplinite conditiile pentru ECL pe durata de viata, Grupul evalueaza provizionul pentru pierderi la o suma egala cu ECL pe o durata de 12 luni la data de raportare curenta, cu exceptia activelor pentru care a fost utilizata abordarea simplificata.

Societatea recunoaste un castig sau o pierdere din depreciere in contul de profit si pierdere pentru toate instrumentele financiare, cu o ajustare corespunzatoare la valoarea lor contabila printr-un cont de provizioane pentru pierderi, cu exceptia investitiilor in instrumentele de datorie care sunt evaluate la FVTOCI, pentru care provizioanele pentru pierderi sunt recunoscute in alte elemente ale rezultatului global si acumulate in rezerva de reevaluare a investitiilor si nu reduce valoarea contabila a activului financiar in situatia pozitiei financiare.

Derecunoasterea activelor financiare

Societatea derecunoaste un activ financiar numai atunci cand expira drepturile contractuale asupra fluxurilor de numerar din activ sau cand transfera activul financiar si, in mod substantial, toate riscurile si beneficiile dreptului de proprietate asupra activului catre o alta entitate. In cazul in care Grupul nu transfera si nu retine in mod substantial toate riscurile si beneficiile dreptului de proprietate si continua sa controleze activul transferat, Grupul recunoaste interesul pastrat in activ si o datorie asociata pentru sumele pe care ar trebui sa le plateasca. Daca Grupul retine in mod substantial toate riscurile si beneficiile aferente dreptului de proprietate asupra unui activ financiar transferat, Grupul continua sa recunoasca activul financiar si, de asemenea, recunoaste un imprumut garantat pentru incasarile primite.

La derecunoasterea unui activ financiar evaluat la cost amortizat, diferenta dintre valoarea contabila a activului si suma contraprestatiei primite si de primit este recunoscuta in contul de profit si pierdere. In plus, la derecunoasterea unei investitii intr-un instrument de datorie clasificat la FVTOCI, castigul sau pierderea acumulat(a) anterior in rezerva de reevaluare a investitiilor este reclasificata in contul de profit si pierdere. In schimb, la derecunoasterea unei investitii intr-un instrument de capitaluri proprii pe care Grupul a ales-o la recunoasterea initiala sa o evalueze ca FVTOCI, castigul sau pierderea acumulat(a) anterior in rezerva de reevaluare a investitiilor nu este reclasificata in contul de profit si pierdere, ci este transferata in rezultatul reportat.

NOTA 2. POLTICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

2.3 Politici contabile semnificative (continuare)

l) Instrumente financiare – recunoastere initiala si evaluare ulterioara (continuare)

ii) Datorii financiare

Recunoasterea si evaluarea initiala

Datoriile financiare sunt clasificate, la recunoasterea initiala, ca datorii financiare la valoarea justa prin contul de profit si pierdere, imprumuturi si credite, datorii sau ca instrumente derivate desemnate ca instrumente de acoperire intr-o acoperire efectiva impotriva riscurilor, dupa caz.

Toate datoriile financiare sunt recunoscute initial la valoarea justa si, in cazul tuturor datoriilor financiare, cu exceptia instrumentelor financiare derivate, net de costurile de tranzactionare direct atribuibile.

Obligatiile financiare ale Grupului includ clientii si conturile asimilate, credite si imprumuturi, inclusiv descoperiri de cont.

Evaluarea ulterioara

Pentru scopul evaluarii ulterioare, datoriile financiare sunt clasificate in doua categorii:

- datorii financiare la valoarea justa prin contul de profit si pierdere
- datorii financiare la cost amortizat (credite si imprumuturi)

Datorii financiare la valoarea justa prin contul de profit si pierdere

Datoriile financiare la valoarea justa prin contul de profit si pierdere includ datoriile financiare detinute pentru tranzactionare, desemnate la recunoasterea initiala la valoarea justa prin contul de profit si pierdere. Datoriile financiare sunt clasificate drept detinute pentru tranzactionare daca sunt suportate in scopul rascumpararii in viitorul apropiat. Aceasta categorie include, de asemenea, instrumentele financiare derivate inscrise de Grupcare nu sunt desemnate ca instrumente de acoperire in relatiile de acoperire, astfel cum sunt definite de IFRS 9, Instrumente financiare. Instrumentele derivate incorporate separate sunt, de asemenea, clasificate drept detinute pentru tranzactionare, cu exceptia cazului in care sunt desemnate ca instrumente de acoperire efective. Castigurile sau pierderile din datoriile detinute pentru tranzactionare sunt recunoscute in situatia consolidata a veniturilor si a pierderilor. Datoriile financiare desemnate la recunoasterea initiala la valoarea justa prin contul de profit si pierdere sunt desemnate la data initiala a recunoasterii si numai daca sunt indeplinite criteriile din IFRS 9, Instrumente financiare. Grupul nu a desemnat nicio datorie financiara la valoarea justa prin contul de profit si pierdere.

Datorii financiare la cost amortizat (credite si imprumuturi)

Aceasta este cea mai relevanta categorie pentru Societate. Dupa recunoasterea initiala, creditele si imprumuturile purtatoare de dobanda sunt ulterior evaluate la cost amortizat prin metoda EIR (rata dobanzii efective). Castigurile si pierderile sunt recunoscute in contul de profit si pierdere atunci cand datoriile sunt derecunoscute, precum si prin procesul de amortizare EIR. Costul amortizat se calculeaza luand in considerare orice reducere sau prima din achizitie si comisioane sau costuri care fac parte integranta din EIR. Amortizarea EIR este inclusa drept costuri de finantare in contul de profit si pierdere. Aceasta categorie se aplica in general creditelor si imprumuturilor purtatoare de dobanda.

Derecunoastere

O datorie financiara este anulata atunci cand obligatia aferenta datoriei este achitata sau anulata sau expira. Atunci cand o datorie financiara existenta este inlocuita cu o alta de la acelasi creditor in termeni substantial diferiti sau conditiile unei datorii existente sunt modificate in mod substantial, un astfel de schimb sau modificare este tratat(a) ca anularea obligatiei initiale si recunoasterea unei noi datorii. Diferenta valorilor contabile respective este recunoscuta in situatia consolidata a veniturilor si a pierderilor.

m) Numerar si depozite pe termen scurt

Numerarul si echivalentele de numerar includ numerar disponibil, depozite la termen la institutiile financiare, alte investitii pe termen scurt, foarte lichide, cu scadente initiale de trei luni sau mai putin, care sunt usor convertibile in sume cunoscute de numerar si care sunt supuse unui risc nesemnificativ al modificarii valorii si descoperiri de cont. Descoperirile de cont sunt prezentate in cadrul imprumuturilor in datorii pe termen scurt in situatia consolidata a pozitiei financiare.

NOTA 2. POLTICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

2.3 Politici contabile semnificative (continuare)

n) Creante comerciale

Creantele comerciale sunt recunoscute la pretul de tranzactionare stabilit in conformitate cu IFRS 15. Ulterior, acestea sunt evaluate la cost amortizat utilizand metoda dobanzii efective, mai putin provizioanele de pierdere. Grupul evalueaza, la fiecare data a bilantului, necesitatea constituirii unor provizioane pentru deprecierea creantelor comerciale. Atunci cand evalueaza pierderea de credit preconizata (denumita in continuare „ECL"), Grupul foloseste informatii prospective rezonabile si acceptabile, care se bazeaza pe ipoteze pentru viitoarea miscare a diferitilor factori economici si modul in care acesti factori se vor afecta reciproc. Probabilitatea de nerambursare constituie date de intrare cheie in masurarea ECL. Probabilitatea de nerambursare este o estimare a probabilitatii de neplata pe un anumit orizont de timp, al carui calcul include date istorice, ipoteze si asteptari privind conditiile viitoare.

o) Datorii comerciale si de alta natura

Aceste sume reprezinta datorii pentru bunuri si servicii furnizate Grupului inainte de sfarsitul exercitiului financiar care sunt neachitate. Sumele nu sunt garantate si sunt de obicei platite in termen de 30 de zile de la recunoastere. Datoriile comerciale si alte datorii sunt prezentate ca datorii pe termen scurt, cu exceptia cazului in care plata nu este datorata in termen de 12 luni de la perioada de raportare. Ele sunt recunoscute initial la valoarea justa si ulterior evaluate la cost amortizat utilizand metoda dobanzii efective. Aceasta categorie include de asemenea datoriile necomerciale, precum TVA si contributiile sociale recunoscute la valoarea celei mai bune estimari a cheltuielilor necesare pentru decontarea obligatiei actuale la sfarsitul perioadei de raportare.

p) Imprumuturi

Imprumuturile sunt recunoscute initial la valoarea justa, net de costurile de tranzactie suportate. Imprumuturile sunt ulterior evaluate la cost amortizat. Orice diferenta intre incasari (net de costurile tranzactiei) si valoarea rascumpararii este recunoscuta in contul de profit si pierdere pe perioada imprumuturilor utilizand metoda dobanzii efective. Taxele platite la infiintarea facilitatilor de imprumut sunt recunoscute drept costuri de tranzactionare a imprumutului, in masura in care este probabil ca o parte sau intreaga facilitate sa fie trasa. In acest caz, comisionul este amanat pana cand se produce tragerea. In masura in care nu exista dovezi ca este probabil ca o parte sau toata facilitatea sa fie trasa, comisionul este capitalizat ca o plata in avans pentru serviciile de lichiditate si amortizat pe perioada facilitatii la care se refera.

Imprumuturile sunt eliminate din bilant atunci cand obligatia specificata in contract este indeplinita, anulata sau expira. Diferenta dintre valoarea contabila a unei datorii financiare care a fost stinsa sau transferata catre o alta parte si contraprestatia platita, inclusiv orice active care nu reprezinta numerar transferate sau datorii asumate, este recunoscuta in contul de profit si pierdere ca alte venituri sau costuri financiare. Imprumuturile sunt clasificate drept datorii pe termen scurt, cu exceptia cazului in care Grupul are dreptul neconditionat de a amana decontarea datoriei pentru cel putin 12 luni dupa perioada de raportare.

q) Provizioane

Provizioanele sunt recunoscute atunci cand Grupul are o obligatie actuala (legala sau implicita) ca urmare a unui eveniment trecut si este probabil ca Grupul sa fie obligat sa achite aceasta obligatie. In cazul in care Grupul se asteapta ca o parte sau intregul provizion sa fie rambursata, de exemplu in cadrul unui contract de asigurare, rambursarea este recunoscuta ca un activ separat, dar numai atunci cand rambursarea este practic sigura. Cheltuielile legate de orice provizion sunt prezentate in contul de profit si pierdere net de orice rambursare.

Suma recunoscuta ca provizion este cea mai buna estimare a contraprestatiei necesare pentru decontarea obligatiei actuale la sfarsitul perioadei de raportare, luand in considerare riscurile si incertitudinile din jurul obligatiei. Atunci cand un provizion este evaluat utilizand fluxurile de trezorerie estimate pentru decontarea obligatiei actuale, valoarea sa contabila este valoarea actualizata a acestor fluxuri de trezorerie (atunci cand efectul valorii in timp a banilor este semnificativ). Cresterea provizionului datorata trecerii timpului este recunoscuta drept cost financiar.

Provizioanele pentru costurile legate de garantie sunt recunoscute in functie de numarul de vagoane reparate si livrate catre client, numarul potential de vagoane pentru care vor fi efectuate lucrari suplimentare de reparatie in perioada de garantie si costul mediu al unei interventii in perioada de garantie. Recunoasterea initiala se bazeaza pe experienta istorica. Estimarea initiala a costurilor legate de garantie este revizuita anual.

NOTA 2. POLTICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

2.3 Politici contabile semnificative (continuare)

r) Beneficiile angajatilor

Beneficiile pe termen scurt ale angajatilor includ salariile, atat beneficii monetare, cat si nemonetare, concediul anual si concediul medical acumulat care se asteapta sa fie decontate integral in termen de 12 luni de la sfarsitul perioadei in care angajatii presteaza serviciul, precum si contributii de securitate sociala aferente. Beneficiile angajatilor pe termen scurt sunt recunoscute ca o cheltuiala pe masura ce sunt prestate serviciile. Grupul nu acorda angajatilor beneficii pe termen lung.

Pensii- Planuri de beneficii determinate

Angajatii Grupului sunt obligati legal sa faca contributii descrise in situatiile financiare drept contributii de asigurari sociale la Fondul National de Pensii, administrat de Planul de Asigurare Sociala de Stat (un plan de contributii determinat finantat pe baza de plata). In cazul in care membrii planului de asigurare sociala de stat inceteaza sa mai fie angajati in cadrul Grupului, nu va exista nicio obligatie din partea Grupului de a plati beneficiile obtinute de acesti angajati in anii precedenti. Contributiile Grupuluii sunt incluse in cheltuielile cu beneficiile angajatilor.

s) Venituri din contractele cu clientii

Determinarea obligațiilor de executare

În ceea ce privește vânzarea de proprietăți, Grupul a concluzionat că bunurile și serviciile transferate în fiecare contract constituie o obligație unică de executare. În legătură cu serviciile furnizate chiriașilor de investiții imobiliare (cum ar fi curățenie, pază, amenajare, recepție) ca parte a contractelor de închiriere în care Grupul este locator, Grupul a stabilit că promisiunea o constituie serviciul de administrare a proprietății în general și faptul că serviciul prestat în fiecare zi este distinct și substanțial același. Deși activitățile individuale care constituie obligația de executare variază semnificativ pe parcursul zilei și de la o zi la alta, natura promisiunii generale de a furniza servicii de administrare este aceeași de la o zi la alta. Prin urmare, Grupul a ajuns la concluzia că serviciile pentru chiriași reprezintă o serie de servicii zilnice care sunt executate individual în timp, folosind o măsură de progres în timp, deoarece chiriașii primesc și consumă simultan beneficiile oferite de Societate.

Calitatea de comitent versus prepus – servicii prestate pentru chiriași
Societatea se ocupă ca anumite servicii furnizate chiriașilor investițiilor imobiliare incluse în contractul pe care Grupul îl încheie în calitate de locator să fie furnizate de terți. Grupul a considerat că acesta controlează serviciile înainte de a fi transferate către chiriași, deoarece are capacitatea de a direcționa utilizarea acestor servicii și de a obține beneficii de la aceștia. În luarea acestei hotărâri, Grupul a considerat că este responsabil în primul rând de îndeplinirea promisiunii de a furniza aceste servicii specificate, deoarece tratează direct reclamațiile chiriașilor și este în primul rând responsabil pentru calitatea sau adecvarea serviciilor. În plus, Grupul are libertatea de a stabili prețul pe care îl percepe chiriașilor pentru serviciile specificate. Prin urmare, Grupul a ajuns la concluzia că este comitentul acestor contracte. În plus, Grupul a ajuns la concluzia că transferă controlul acestor servicii în timp, întrucât serviciile sunt furnizate de către furnizori terți de servicii, deoarece acest lucru se întâmplă atunci când chiriașii primesc și, în același timp, consumă beneficiile acestor servicii.

Stabilirea momentului recunoașterii veniturilor din vânzarea de proprietăți
Societatea a evaluat momentul recunoașterii veniturilor la vânzarea bunurilor pe baza unei analize a drepturilor și obligațiilor în condițiile contractului. Grupul a concluzionat că, în general, contractele referitoare la vânzarea de imobile finalizate sunt recunoscute la un moment dat în momentul transferului controlului. Pentru schimburile necondiționate de contracte, controlul este, în general, preconizat să se transfere clientului împreună cu dreptul de proprietate. Pentru schimburile condiționate, acest lucru se așteaptă să se realizeze atunci când sunt îndeplinite toate condițiile semnificative.

Transferuri de active atât din, cât și în categoria investițiilor imobiliare
IAS 40 Investiții imobiliare prevede că transferurile din și în categoria investițiilor imobiliare trebuie evidențiate printr-o schimbare a utilizării. Condițiile care indică o schimbare a utilizării implică un raționament profesional, iar tratamentul poate avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare, deoarece investițiile imobiliare sunt înregistrate la valoarea justă, iar stocurile sunt înregistrate la cost.

Transferurile în (sau din) categoria investițiilor imobiliare sunt făcute numai atunci când există dovezi ale unei schimbări de utilizare. Pentru un transfer din categoria investițiilor imobiliare în categoria stocurilor, costul considerat pentru contabilitatea ulterioară este valoarea justă la data schimbării utilizării. Dacă o proprietate în stoc devine o investiție imobiliară, diferența dintre valoarea justă a proprietății la data transferului și valoarea contabilă anterioară a acesteia este recunoscută în contul de profit și pierdere.

Evaluarea și valorile recuperabile ale investițiilor imobiliare
Pentru investițiile imobiliare, activele sunt evaluate în principal folosind abordarea de piață, abordarea pe bază de

venituri, bazată pe tehnica fluxului de numerar actualizat sau capitalizare directă și metoda reziduală.
Pentru abordarea de piață, ipotezele cheie care stau la baza valorii de piață a activelor funciare ale Grupului sunt: selecția de terenuri comparabile care rezultă pentru a determina „prețul de ofertare", care este considerat ca bază pentru a forma un preț ilustrativ și cuantumul ajustărilor aplicate la prețul de ofertare pentru a reflecta prețurile tranzacției și diferențele de amplasare și stare.
Pentru abordarea pe bază de venituri bazată pe tehnica fluxului de numerar actualizat, evaluările sunt pregătite luând în considerare suma totală a chiriilor anuale nete de primit pentru proprietăți și, după caz, costurile asociate.

Un randament care reflectă riscurile inerente fluxurilor nete de numerar este apoi aplicat chiriilor anuale nete pentru a ajunge la evaluarea proprietății. Pentru abordarea pe bază de venituri bazată pe metodologia de capitalizare directă în vederea estimării valorii juste, vor fi analizate următoarele elemente: venit potențial brut, venit efectiv brut, venit net din exploatare, costuri operaționale, cheltuieli de capital, rata de capitalizare.
Evaluarea este extrem de sensibilă la aceste variabile, iar ajustările la aceste date de intrare ar avea un impact direct asupra evaluării rezultate.
Evaluarea valorii juste pentru toate investițiile imobiliare a fost clasificată ca o valoare justă de Nivel 3.

Schimbările climatice și reglementările aferente pot afecta valorile proprietăților în principal în două feluri. În primul rând, condițiile meteorologice nefavorabile pot provoca daune, pierderi de venit și/sau durate de viață utilă reduse ale proprietăților afectate.

Veniturile Grupului provin din urmatoarele surse:

- inchirieri
- venituri din activitati diverse
- vanzarea de bunuri
- alte servicii prestate

NOTA 2. POLTICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

2.3 Politici contabile semnificative (continuare)

s) Venituri din contractele cu clientii (continuare)

Veniturile din contracte cu clientii sunt recunoscute atunci cand controlul asupra bunurilor sau serviciilor este transferat catre client.

O creanta este recunoscuta atunci cand clientul datoreaza o contraprestatie care este neconditionata (adica este necesara doar trecerea timpului inainte pentru ca plata contraprestatiei sa fie exigibila).

In general, vanzarile si costul vanzarilor sunt inregistrate pe baza sumei brute primite de la client pentru produsele vandute si serviciile prestate si a sumei platite vanzatorului pentru produsele cumparate, excluzand taxele pe valoarea adaugata.

Componenta semnificativa de finantare

Societatea nu se asteapta sa aiba contracte in care perioada dintre transferul bunurilor sau serviciilor promise catre client si plata de catre client depaseste un an. In consecinta, Grupul nu ajusteaza niciunul dintre preturile de tranzactionare pentru valoarea in timp a banilor.

t) Impozitul pe profit

Impozitul pe venitul amanat

Activele si datoriile cu impozitul pe profit curent sunt evaluate la suma preconizata a fi recuperata sau platita autoritatilor fiscale. Cotele de impozitare si legile fiscale utilizate pentru calcularea sumei sunt cele care sunt adoptate sau adoptate in mod substantial la data raportarii, in tarile in care Grupul opereaza si genereaza venituri impozabile.

Impozit amanat

Impozitul amanat este obtinut folosind metoda pasivului pentru diferentele temporare dintre bazele de impozitare a activelor si datoriilor si valorile contabile ale acestora in scopuri de raportare financiara la data raportarii. Datoriile cu impozitul amanat sunt recunoscute pentru toate diferentele temporare impozabile, cu exceptia cazurilor in care:

- datoria cu impozitul amanat provine din recunoasterea initiala a fondului comercial sau a unui activ sau a unei datorii intr-o tranzactie care nu este o combinare de intreprinderi si, la momentul tranzactiei, nu afecteaza nici profitul contabil, nici profitul sau pierderea impozabila.

- In ceea ce priveste diferentele temporare impozabile asociate cu investitiile in filiale, sucursale si entitati asociate si interesele in asocieri, cand momentul reluarii diferentelor temporare poate fi controlat si este probabil ca diferentele temporare sa nu fie reluate in viitorul previzibil.

NOTA 2. POLTICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

2.3 Politici contabile semnificative (continuare)

t) Impozitul pe profit

Activele cu impozitul amanat sunt recunoscute pentru toate diferentele temporare deductibile, raportarea creditelor fiscale neutilizate si orice pierderi fiscale neutilizate, in masura in care este probabil sa fie disponibil profitul impozabil pentru care se pot utiliza diferentele temporare deductibile si reportarea creditelor fiscale neutilizate si a pierderilor fiscale neutilizate, cu exceptia cazurilor in care:

- activul cu impozitul amanat aferent diferentei temporare deductibile apare din recunoasterea initiala a unui activ sau a unei datorii intr-o tranzactie care nu este o combinare de intreprinderi si, la momentul tranzactiei, nu afecteaza nici profitul contabil, si nici profitul sau pierderea impozabila; si

- In ceea ce priveste diferentele temporare deductibile asociate investitiilor in filiale, sucursale si entitati asociate si interese in asocieri, activele cu impozitul amanat sunt recunoscute numai in masura in care este probabil ca diferentele temporare sa fie reluate in viitorul previzibil si va fi disponibil profitul impozabil pentru care pot fi utilizate diferentele temporare.

Valoarea contabila a activelor cu impozitul amanat este revizuita la fiecare data de raportare si redusa in masura in care nu mai este probabil sa existe un profit impozabil suficient pentru a permite utilizarea totala sau partiala a activului cu impozitul amanat. Activele cu impozitul amanat nerecunoscute sunt reevaluate la fiecare data de raportare si sunt recunoscute in masura in care a devenit probabil ca profiturile impozabile viitoare sa permita recuperarea activului cu impozitul amanat.

Activele si datoriile cu impozitul amanat sunt evaluate la cotele de impozitare care se preconizeaza sa se aplice in anul in care activul este realizat sau cand datoria este achitata, pe baza cotelor de impozitare (si a legilor fiscale) care au fost adoptate sau adoptate in mod substantial la data raportarii. Impozitul pe profit aferent elementelor recunoscute direct in alte elemente ale rezultatului global sau in capitaluri proprii este recunoscut in alte elemente ale rezultatului global sau in capitaluri proprii si nu in contul de profit si pierdere. Creantele privind impozitul amanat si datoriile privind impozitul amanat sunt compensate, daca exista un drept executoriu legal de a compensa activele fiscale curente cu datoriile fiscale curente si impozitele amanate se refera la aceeasi entitate impozabila si la aceeasi autoritate fiscala.

u) Impozitul pe vanzari

Veniturile, cheltuielile si activele sunt recunoscute net de valoarea impozitului pe vanzari (TVA), cu exceptia urmatoarelor situatii:

- in cazul in care impozitul pe vanzari efectuat la achizitionarea de active sau servicii nu poate fi recuperat de la autoritatea fiscala, caz in care impozitul pe vanzari este recunoscut ca parte a costului de achizitie a activului sau ca parte a elementului de cheltuieli, dupa caz; si

- creante si datorii care sunt declarate cu suma impozitului pe vanzari inclusa.

Suma neta a impozitului pe vanzari recuperabila de la autoritatea fiscala sau de platit catre aceasta este inclusa ca parte a creantelor sau datoriilor in situatia consolidata a pozitiei financiare.

v) Subventii guvernamentale

Subventiile guvernamentale sunt recunoscute acolo unde exista o asigurare rezonabila ca subventia va fi primita si toate conditiile anexate vor fi respectate. Atunci cand subventia se refera la un activ, acesta este recunoscut ca venit amanat si recunoscut ca venit in sume egale pe durata de viata utila a activului aferent.

w) Dividende

Societatea recunoaste obligatia de a plati un dividend atunci cand alocarea este autorizata si alocarea nu mai este la latitudinea Grupului. Conform legilor corporative din Romania, o alocare de dividende este autorizata atunci cand este aprobata de actionari. O suma corespunzatoare este recunoscuta direct in capitalurile proprii.

NOTA 2. POLTICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

2.3 Politici contabile semnificative (continuare)

x) Active si datorii contingente

O datorie contingenta este:

- o posibila obligatie care decurge din evenimente anterioare si a caror existenta va fi confirmata doar de aparitia sau neincadrarea unuia sau mai multor evenimente viitoare incerte care nu intra in totalitate sub controlul Grupului; sau
- o obligatie prezenta care rezulta din evenimente trecute care nu este recunoscuta deoarece:
    a. nu este probabil ca o iesire de resurse care incorporeaza beneficii economice sa fie necesara pentru achitarea obligatiei; sau
    b. valoarea obligatiei nu poate fi evaluata cu suficienta credibilitate.

Datoriile contingente nu sunt recunoscute in situatiile financiare ale Grupului, dar sunt prezentate, cu exceptia cazului in care posibilitatea unei iesiri de resurse care inglobeaza beneficii economice este redusa.

Un activ contingent este un activ posibil care rezulta din evenimente anterioare si a carui existenta va fi confirmata doar de aparitia sau neaparitia unuia sau mai multor evenimente viitoare incerte, care nu intra in totalitate sub controlul Grupului.

Un activ contingent nu este recunoscut in situatiile financiare ale Grupului, dar este prezentat atunci cand este probabil un flux de beneficii economice.

y) Evenimente ulterioare

Evenimentele care au loc dupa data de raportare 31 decembrie 2025, care ofera informatii suplimentare despre conditiile prevalente la data raportarii (evenimente de ajustare) sunt reflectate in situatiile financiare consolidate. Evenimentele care au loc dupa data raportarii care ofera informatii despre evenimentele care au avut loc dupa data raportarii (evenimente care nu se ajusteaza), atunci cand sunt semnificative, sunt prezentate in notele la situatiile financiare consolidate.

NOTA 3. STANDARDE EMISE, DAR CARE NU AU INTRAT INCA IN VIGOARE

Pe parcursul anului curent Grupul a avut in vedere aplicarea tuturor standardelor noi si a amendamentelor la Standardele Internationale de Raportare Financiara (IFRS), care sunt relevante pentru operatiunile sale si sunt in vigoare pentru perioadele contabile care incep la 1 ianuarie 2024 aprobate de Uniunea Europeana.

(i) Standarde noi si amendamente la standardele existente in vigoare pentru perioada de raportare curenta

Urmatoarele standarde noi si amendamente la standardele existente emise de Consiliul pentru Standarde Internationale de Contabilitate (IASB) si adoptate de UE sunt in vigoare pentru perioada de raportare curenta:

Norma/Interpretare *[IAS 8.31 (a), 8.31(c)]*	**Natura modificarii iminente a politicii contabile** *[IAS 8.31 (b)]*	**Impactul posibil asupra situațiilor financiare** *[IAS 8.31 (e)]*
Amendamente la IAS 1 Prezentarea situatiilor financiare - Clasificarea datoriilor in datorii pe termen scurt si datorii pe termen lung, emise de IASB in 23 ianuarie 2020, si Amendamente la IAS 1 „Prezentarea situatiilor financiare" - Datorii pe termen lung cu indicatori financiari emise de IASB in 31 octombrie 2022	Amendamentele emise in ianuarie 2020 ofera o abordare mai generala la clasificarea datoriilor prevazuta de IAS 1 plecand de la acordurile contractuale existente la data raportarii. Amendamentele emise in octombrie 2022 clarifica modul in care conditiile pe care o entitate trebuie sa le respecte in termen de douăsprezece luni de la perioada de raportare afecteaza clasificarea unei datorii si stabilesc data intrarii in vigoare pentru ambele amendamente la perioadele anuale incepand cu sau dupa 1 ianuarie 2024	Adoptarea amendamentelor nu a avut impact semnificativ asupra situațiilor financiare individuale.
Amendamente la IAS 7 Situatiile fluxurilor de trezorerie si IFRS 7 Instrumente financiare: Informatii de furnizat – Acorduri de finantare in relatia cu furnizorii emise de IASB in 25 mai 2023.	Conform amendamentelor, se adauga cerinte privind informatiile necesar a fi prezentate, precum si indicatii in cadrul cerintelor existente privind informatiile de furnizat pentru oferirea de informatii calitative si cantitative referitoare la acordurile de finantare in relatia cu furnizorii	Amendamentele nu au dus la modificări semnificative în situațiile financiare
Amendamente la IFRS 16 Contracte de leasing - Datorii de leasing intr-o tranzactie de vanzare si leaseback, emise de IASB in 22 septembrie 2022	Amendamentele prevad ca vanzatorul-locatar sa evalueze ulterior datoriile de leasing care decurg dintr-o tranzactie de leaseback, astfel incat sa nu recunoasca niciun fel de castiguri sau pierderi aferente dreptului de utilizare retinut. Noile cerinte nu impiedica vanzatorul-locatar sa recunoasca in contul de profit sau pierdere castiguri sau pierderi din incetarea partiala sau totala a unui contract de leasing	Amendamentele nu au dus la modificări semnificative în situațiile financiare

Adoptarea acestor standarde si amendamente la standardele existente nu a dus la modificari semnificative in situatiile financiare ale Grupului.

(ii) Standarde si amendamente la standardele existente emise de IASB si adoptate de UE, dar care nu au intrat inca in vigoare

Urmatoarele standarde noi si amendamente ale standardelor existente emise de Comitetul pentru Standarde Internationale de Contabilitate (IASB) si adoptate de Uniunea Europeana (UE) ce nu au intrat inca in vigoare pentru perioada de raportare financiara anuala incheiata la 31 decembrie 2025 si nu au avut impact sau nu fost aplicate la intocmirea prezentelor situatii financiare:

Norma/Interpretare *[IAS 8.31 (a), 8.31(c)]*	**Natura modificarii iminente a politicii contabile** *[IAS 8.31 (b)]*	**Impactul posibil asupra situațiilor financiare** *[IAS 8.31 (e)]*
IFRS 18 Prezentare si informatii de furnizat in situatiile financiare emis de IASB in 9 aprilie 2024 va inlocui IAS 1 Prezentarea situatiilor financiare	Standardul introduce trei seturi de cerinte noi pentru ca societatile sa-si imbunatateasca raportarea performantei financiare si pentru a da investitorilor o baza mai buna de analizare si comparare a companiilor. Principalele modificari in noul standard fata de IAS 1 se refera la: (a) introducerea de categorii (operatiuni de exploatare, de investitii, de finantare, referitoare la impozitul pe profit si	Societatea anticipeaza ca adoptarea acestor standarde contabile noi nu va avea un impact semnificativ asupra

Norma/Interpretare *[IAS 8.31 (a), 8.31(c)]*	**Natura modificarii iminente a politicii contabile** *[IAS 8.31 (b)]*	**Impactul posibil asupra situațiilor financiare** *[IAS 8.31 (e)]*
	intrerupte) si de sub-totaluri definite in situatia profitului sau a pierderii; (b) introducerea de cerinte pentru imbunătătirea agregarilor si a dezagregarilor; (c) introducerea de informatii privind Masurile de performanta stabilite de conducere (MPC-uri) in notele la situatiile financiare. Desi IFRS 18 nu afecteaza recunoasterea sau masurarea elementelor din situatiile financiare, impactul sau asupra modului de prezentare este semnificativ, in special in ceea ce priveste situatia performantei financiare si includerea masurilor de performanta definite de catre conducere in situatiile financiare	performantelor Societatii in viitor

NOTA 3. STANDARDE EMISE, DAR CARE NU AU INTRAT INCA IN VIGOARE (continuare)

(iii) Standarde noi si amendamente la standardele existente emise de IASB, dar care nu au fost inca adoptate de UE

La data aprobarii acestor situatii financiare, urmatoarele standarde existente au fost emise de catre IASB, dar nu au fost inca adoptate de catre UE:

Normă/Interpretare *[IAS 8.31 (a), 8.31(c)]*	**Natura modificării iminente a politicii contabile** *[IAS 8.31 (b)]*	**Impactul posibil asupra situațiilor financiare** *[IAS 8.31 (e)]*
Amendamente la IFRS 9 si IFRS 7 - Amendamente la clasificarea si evaluarea instrumentelor financiare emise de IASB in 30 mai 2024	Amendamentele clarifica clasificarea activelor financiare care au caracteristici de mediu, sociale, de guvernanta corporativa (ESG) si similare. Amendamentele clarifica si data la care un activ sau o datorie financiara este derecunoscut(a) si introduce cerinte suplimentare de prezentare cu privire la investitiile in instrumentele de capitaluri proprii desemnate la valoarea justa prin alte elemente ale rezultatului global si instrumentele financiare care au caracteristici contingente	Societatea anticipeaza ca adoptarea acestor amendamente la standardele contabile existente nu va avea un impact semnificativ asupra performantelor Grupului in viitor
Amendamente la IFRS 10 Situatii financiare consolidate si IAS 28 Investitii in entitati asociate si asocieri in participatie- Vanzarea de sau contributia cu active intre un investitor si entitățile asociate sau asocierile in participație ale acestuia, emise de IASB in 11 septembrie 2014	Amendamentele solutionează contradictia dintre cerintele IAS 28 si IFRS 10 si clarifica faptul ca intr-o tranzactie care implica o entitate asociata sau asociere in participatie, castigurile sau pierderile sunt recunoscute atunci cand activele vandute sau aduse drept contributie reprezinta o întreprindere. Aceasta modificare ar putea fi aplicata numai in cazul in care entitatea nu ar fi elaborat o politică contabila in acest sens	Societatea anticipeaza ca adoptarea acestor amendamente la standardele contabile existente nu va avea un impact semnificativ asupra performantelor Grupului in viitor
IFRS 19 Filiale fara raspundere publica: informatii de furnizat emis de IASB in 9 mai 2024	Standardul permite filialelor sa ofere informatii restranse atunci cand aplica Standardele de Contabilitate IFRS in situatiile financiare. IFRS 19 este optional pentru filialele eligibile si stabileste cerintele de furnizare de informatii pentru filialele care aleg sa il aplice	Societatea anticipeaza ca adoptarea acestor standarde contabile noi nu va avea un impact semnificativ asupra performantelor Grupului in viitor
IFRS 14 Conturi de amanare aferente activităților reglementate emis de IASB in 30 ianuarie 2014	Acest standard are scopul de a permite entitatilor care adopta pentru prima data IFRS, si care recunosc in prezent conturile de amanare aferente activitatilor reglementate conform politicilor contabile general acceptate anterioare, sa continue sa faca acest lucru la trecerea la IFRS	Societatea anticipeaza ca adoptarea acestor standarde contabile noi nu va avea un impact semnificativ asupra performantelor Grupului in viitor
Amendamente la IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 și IAS 7 - Imbunatatiri anuale ale Standardelor de Contabilitate IFRS – Volumul 11 emise de IASB in 18 iulie 2024	Aceste amendamente includ clarificari, simplificari, corectii si modificari in urmatoarele domenii: (a) contabilitatea de acoperire a riscurilor adoptata de o entitate care adopta standardele pentru prima data (IFRS 1); (b) castigul sau pierderea la scoaterea din gestiune (IFRS 7); (c) prezentarea diferentei amanate intre valoarea justa si pretul de tranzactionare (IFRS 7); (d) introducerea si prezentarile de informatii privind riscul de credit (IFRS 7); (e) scoaterea din evidenta a datoriilor de leasing de catre locatar (IFRS 9); (f) pretul de tranzactionare (IFRS 9); (g) stabilirea unui „reprezentant de facto” (IFRS 10); (h) metoda bazata pe cost (IAS 7).	Societatea anticipeaza ca adoptarea acestor amendamente la standardele contabile existente nu va avea un impact semnificativ asupra performantelor Grupului in viitor

Grupul anticipeaza ca adoptarea acestor standarde noi si amendamentelor la standardele existente nu va avea un impact semnificativ asupra situatiilor financiare consolidate in viitor.

NOTA 4. ESTIMARI, JUDECATI SI IPOTEZE CONTABILE SEMNIFICATIVE

Estimarile si judecatile sunt evaluate in mod continuu si se bazeaza pe experienta istorica ajustata la conditiile actuale ale pietei si alti factori.

Conducerea face estimari si ipoteze cu privire la viitor, care afecteaza sumele raportate ale veniturilor, cheltuielilor, activelor si datoriilor, precum si prezentarile de informatii. Estimarile contabile rezultate vor fi, prin definitie, rareori identice cu rezultatele efective. Estimarile, ipotezele si judecatile conducerii, care prezinta un risc semnificativ de a genera o ajustare semnificativa a valorilor contabile ale activelor si datoriilor in urmatorul exercitiu financiar sunt prezentate mai jos.

Estimari si ipoteze

Urmatoarele estimari contabile esentiale si ipotezele si incertitudinile aferente inerente politicilor contabile aplicate sunt esentiale pentru a intelege riscurile subiacente de raportare financiara si efectele pe care aceste estimari contabile, ipoteze si incertitudini le au asupra situatiilor financiare consolidate.

Reevaluarea imobilizarilor corporale

Societatea isi evalueaza terenurile, constructiile si investitiile imobiliare la valori reevaluate, modificarile valorii juste fiind recunoscute in alte elemente ale rezultatului global sau situatia rezultatului global.

Provizioane pentru pierderile de credit preconizate aferente creantelor comerciale

Societatea foloseste o matrice de provizioane pentru a calcula ECL pentru creantele comerciale si activele contractuale. Ratele de provizionare se bazeaza pe zilele scadente pentru Societati de diferite segmente de clienti care au modele de pierdere similare (de exemplu, in functie de tipul de serviciu si de tipul de relatie cu Grupul (parte legata sau tert)).

Matricea de provizioane se bazeaza initial pe ratele observate istoric de nerambursare ale Grupului. Grupul va calibra matricea pentru a ajusta experienta istorica a pierderilor de credit cu informatii prospective. La fiecare data de raportare, ratele de nerambursare observate istoric sunt actualizate si modificarile estimarilor prospective sunt analizate.

Evaluarea corelatiei dintre ratele istorice de neplata observate, conditiile economice prognozate si ECL este o estimare semnificativa. Cantitatea de ECL este sensibila la schimbarile de circumstante si la conditiile economice prognozate. Experienta istorica a pierderii de credit a Grupului si prognoza conditiilor economice ar putea, de asemenea, sa nu fie reprezentative pentru neplata efectiva a clientului in viitor. Informatiile despre ECL privind creantele comerciale ale Grupului.

Impozite

Creantele cu impozitul amanat sunt recunoscute pentru pierderile fiscale neutilizate in masura in care este probabil sa fie disponibil profitul impozabil pentru care pierderile ar putea fi utilizate. Este necesara o apreciere semnificativa a conducerii pentru a determina valoarea activelor cu impozitul amanat care pot fi recunoscute, in functie de perioada probabila si de nivelul profiturilor impozabile viitoare, impreuna cu viitoarele strategii de planificare fiscala.

NOTA 5. VENITURI DIN CONTRACTELE CU CLIENTII

	2025 (12 luni)	2024 (12 luni)
Venituri din chirii, servicii si similare	6.864.890	8.466.480
Venituri din vanzarea imobileleor de natura stocurilor	28.176.014	22.745.612
Venituri din servicii prestate	654.494	1.133.331
Alte venituri	71.701.637	68.693.275
Venituri aferente costului productiei in curs de executie	-	820.442
Venituri din activitati diverse - mentenanta	287.126	-
Total	**107.684.161**	**101.859.140**

Alte venituri	2025 (12 luni)	2024 (12 luni)
Castig/ (pierdere) din evaluarea la valoare justa	10.898.965	28.074.712
Alte venituri din exploatare – amenzi, despagubiri	21.167	61.686
Venituri din vanzarea activelor/investitiilor imobiliare	59.618.420	38.969.784
Venituri din subventii	96.816	-
Alte venituri	1.066.269	1.587.093
Total	**71.701.637**	**68.693.275**

Toate fluxurile de venituri mentionate mai sus sunt recunoscute la un moment dat.

NOTA 6. CHELTUIELI DE EXPLOATARE

	2025 (12 luni)	2024 (12 luni)
Cheltuieli cu amortizarea	(392.602)	(70.784)
Provizioane si ajustari de depreciere	-	(170.438)
Cheltuieli cu personalul	(2.931.474)	(2.942.229)
Alte cheltuieli de exploatare	(71.802.620)	(52.065.379)
Total	**(75.126.696)**	**(55.248.830)**

NOTA 7. ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE

Alte cheltuieli din exploatare	2025 (12 luni)	2024 (12 luni)
Redevențe și chirii	(55.091)	-
Comisioane și onorarii	(122.254)	(117.168)
Protocol, reclama si publicitate	(16.377)	(21.147)
Cheltuieli cu utilitatile	(1.177.424)	(1.422.859)
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	(3.391.564)	(4.028.703)
Cheltuieli cu materiile prime și materiale consumabile	(63.693)	(322.589)
Alte cheltuieli de exploatare - din cedarea activelor	(44.488.421)	(29.186.592)
Cheltuieli privind marfurile	(21.332.219)	(15.748.203)
Cheltuieli cu impozitele si taxele	(682.840)	(807.066)
Alte cheltuieli	(472.737)	(411.048)
Total	**(71.802.620)**	**52.065.379**

Alte cheltuieli reprezinta, in special, cheltuieli cu asigurarile, comisioane si cheltuieli pentru telecomunicatii.

NOTA 8. BENEFICIILE ANGAJATILOR

Numarul mediu cumulat al angajatilor este urmatorul:

	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Numar mediu al angajatilor:		
Tehnic, economic, de specialitate si administrativ	10	16
Operativi	1	1
Meseriasi	3	3
Muncitori	2	6
Total	**16**	**26**

Cheltuielile cu salariile si impozitele aferente inregistrate in 2025 si 2024 sunt urmatoarele:

	2025 (12 luni)	2024 (12 luni)
Salarii	(2.736.363)	(2.661.558)
Alte beneficii acordate angajatilor (tichete de masa)	(117.480)	(197.020)
Asigurare sociala	(77.631)	(83.651)
Total	**(2.931.474)**	**(2.942.229)**

NOTA 9. VENITURI SI CHELTUIELI FINANCIARE

Venituri financiare

	2025 (12 luni)	2024 (12 luni)
Venituri din dobanzi	5.243.208	1.287.219
Alte venituri financiare	86.694	477
Total	**5.327.902**	**1.287.696**

Cheltuieli financiare		
Cheltuieli cu dobanzile	(165.024)	(2.038)
Alte cheltuieli financiare	-	-
Rezultat net	**5.162.878**	**1.285.658**

NOTA 10. IMPOZIT PE PROFIT

Principalele componente ale cheltuielilor cu impozitul pe profit pentru anii incheiati la 31 decembrie 2025 si 31 decembrie 2024 sunt:

	2025 (12 luni)	2024 (12 luni)
Impozit curent	(8.700.487)	(6.494.763)
Impozit amanat	227.826	3.959.114
Total	**(8.472.661)**	**(2.535.649)**

Detalii despre calculul impozitului pe profit curent si amanat sunt prezentate in cele ce urmeaza.

NOTA 10. IMPOZIT PE PROFIT (continuare)

Reconcilierea cheltuielilor fiscale si a profitului contabil inmultit cu rata de impozitare nationala a Romaniei pentru 2025 si 2024:

Reconcilierea impozitului pe profit

	2025 (12 luni)	2024 (12 luni)
Profit/(Pierdere) inainte de impozitare	**37.720.343**	**14.638.225**
Impozit pe profit la 16%	**6.035.255**	**2.342.116**
Efectul fiscal al cheltuielilor nedeductibile pentru stabilirea profitului impozabil	1.386.126	1.076.369
Efectul fiscal al veniturilor neimpozabile in stabilirea profitului impozabil	(14.243)	(445.661)
Alte elemente similare veniturilor	5.992.759	4.275.814
Efectul fiscal al pierdere fiscale de recuperat din anii precedenti		-
Alte elemente	(4.699.410)	(798.633)
Cheltuieli cu impozitul pe profit	**8.700.487**	**6.494.763**
Efectul pierderii fiscale recuperate din anii precedenti pentru care nu a fost recunoscut impozit amanat		-
Cheltuiala cu impozitul pe profit raportat in contul de profit si pierdere	**8.700.487**	**6.494.763**

Impozitul amanat

Ratele de impozit amanat se refera la urmatoarele:

				Sold la 31 decembrie 2025		
2025	**Sold net la 31 decembrie 2024**	**Recunoscut in contul de profit si pierdere**	**Recunoscut in alte elemente ale rezultatului global**	**Net**	**Active cu impozitul amanat**	**Datorii cu impozitul amanat**
Reevaluarea a constructiilor si a investitiilor imobiliare	(10.773.462)	227.827	-			(10.545.639)
(Datorii) / active cu impozitul amanat inainte de compensare	**(10.773.462)**	**227.827**	**-**			**(10.545.639)**
Compensare a impozitului	-	-	-	-	-	
(Datorii) / active cu impozitul amanat, net	**(10.773.462)**	**227.827**	**-**	**-**	**-**	**(10.545.639)**

NOTA 10. IMPOZIT PE PROFIT (continuare)

				Sold la 31 decembrie 2024		
2024	**Sold net la 31 decembrie 2023**	**Recunoscut in contul de profit si pierdere**	**Recunoscut in alte elemente ale rezultatului global**	**Net**	**Active cu impozitul amanat**	**Datorii cu impozitul amanat**
Reevaluarea a constructiilor si a investitiilor imobiliare	(14.779.222)	4.005.757	-	10.773.465	-	10.773.462
(Datorii) / active cu impozitul amanat inainte de compensare	**(14.779.222)**	**4.005.757**	**-**	**10.773.465**	**-**	**10.773.462**
Compensare a impozitului	-	-	-	-	-	
(Datorii) / active cu impozitul amanat, net	**(14.779.222)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**10.773.462**

NOTA 11. IMOBILIZARI CORPORALE

Consideratii privind valoarea justa

Reevaluarile se fac cu suficienta regularitate pentru a se asigura ca valoarea contabila nu difera semnificativ de cea care ar fi determinata utilizand valoarea justa la data bilantului.

Evaluatorii au aplicat tehnici de evaluare care maximizeaza utilizarea datelor de intrare relevante observabile si reduc la minimum utilizarea datelor neobservabile.

NOTA 12. INVESTITII IMOBILIARE

	31 Decembrie 2025			31 Decembrie 2024		
	Terenuri si amenajari de terenuri	Cladiri si constructii speciale	Investitii imobiliare in curs de executie	Terenuri si amenajari de terenuri	Cladiri si constructii speciale	Investitii imobiliare in curs de executie
Sold de deschidere	**89.256.967**	**32.837.555**	**25.734**	**87.139.397**	**22.825.923**	**25.734**
Intrari	8.178.733	7.623.780		5.521.806	-	-
Iesiri	38.793.166	31.868.975	25.734	23.672.628	6.344.069	
Castig / (pierdere) din evaluarea la valoare justa	(1.060.000)	10.898.965	-	20.268.391	16.355.701	-
Sold de inchidere	**57.582.534**	**83.229.275**	**-**	**89.256.967**	**32.837.555**	**25.734**

NOTA 13. CREANTE COMERCIALE

	31-Dec-25		31-Dec-24	
	Scadenta sub 1 an	**Scadenta intre 1-5 ani, peste 5 ani**	**Scadenta sub 1 an**	**Scadenta intre 1-5 ani**
		7.994.761		
Creante comerciale - clienti	18.349.935	-	683.650	-
Creante comerciale – clienti incerti	238.728	-	311.875	-
Ajustari din deprecierea creantelor comerciale	(238.134)	-	(311.875)	-
Alte creante	245.751	-	990.408	-
Total	**18.596.280**	**7.994.761**	**1.674.058**	**-**

Mai jos miscarile de ajustari de depreciere pentru pierderi de credit preconizate pentru creantele comerciale:

	31-Dec-25	31-Dec-24
La 1 ianuarie	**(311.875)**	**(350.683)**
Ajustari de depreciere creante comerciale	-	-
Derecunoastere	(73.741)	(38.808)
La 31 decembrie	**(238.134)**	**(311.875)**

Creantele comerciale nu sunt purtatoare de dobanda.

NOTA 14. ALTE CREANTE

	31-Dec-25	31-Dec-24
Debitori diversi	183.084	2.379
Ajustari pentru deprecierea debitorilor diversi	-	(1.779)
Avansuri acordate	2.026	-
Impozit pe profit si alte creante asimilate	48.265	986.294
TVA de recuperat	2.137	-
Alte creante	10.239	3.514
Total	**245.751**	**990.408**

NOTA 15. VENITURI IN AVANS SI SUBVENTII INVESTITII

	31-Dec-25	31-Dec-24
Alte venituri in avans	1.012.917	379.070
Subventii pentru investitii	4.533.372	131.953
Total	**5.566.289**	**511.023**

NOTA 16. NUMERAR SI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	31-Dec-25	31-Dec-24
Depozite la banci	24.684.240	10.746.904
Numerar si echivalente de numerar exprimate in RON	374.620	20.108.086
Numerar si echivalente de numerar exprimate in EUR	277.803	4.356
Numerar si echivalente de numerar exprimate in USD	-	599
Numerar in casa – RON	9.289	2.267
Total	**25.345.952**	**30.862.212**

NOTA 17. CAPITALUL SOCIAL

	31-Dec-25	31-Dec-24
Capital social subscris	8.327.559	8.327.559
Ajustari ale capitalului social – IAS 29	126.274.399	126.274.399
Total	**134.601.958**	**134.601.958**

Structura capitalului social:

Actionari	**Sold la 30 decembrie 2025**	**Share (%)**	**Sold la 31 decembrie 2024**	**Share (%)**	**Sold la 1 ianuarie 2024**	**Share (%)**
Long Shield Investment Group S.A.	5.660.889	68%	5.660.889	68%	5.660.889	68%
Alti actionari (persoane fizice si juridice)	2.666.671	32%	2.666.671	32%	2.666.671	32%
Total	**8.327.559**	**100,00%**	**8.327.559**	**100,00%**	**8.327.559**	**100,00%**

NOTA 18. DATORII COMERCIALE SI DE ALTA NATURA

	31 dec 2025		31 dec 2024	
	Termen scurt	Termen lung	Termen scurt	Termen lung
Datorii comerciale	4.704.684		244.467	-
Imprumuturi bancare	654.765		-	-
Venituri in avans	1.303.365		511.023	-
Alte datorii	7.657.242		9.756.868	11.146.599
Total Datorii	**14.320.056**		**10.512.358**	**11.146.599**

Structura altor datorii este urmatoarea:

	31 dec 2025		31 dec 2024	
	Termen scurt	Termen lung	Termen scurt	Termen lung
Datorii privind impozitul amanat	-	10.545.639	-	10.773.465
Datorii in legatura cu personalul	270.453		253.559	-
TVA de plata si alte impozite	301.703	-	129.940	-
Dividende	631.244	-	641.631	-
Garantii	-	394.364	-	373.134
Clienti creditori	5.456.332	-	8.731.737	-
Alti creditori	997.510	-		
Total Datorii	**7.657.242**	**10.940.003**	**9.756.867**	**11.146.599**

Termenii si conditiile datoriilor financiare de mai sus: datoriile comerciale nu sunt purtatoare de dobanzi si sunt in mod normal achitate in termen de 30-90 de zile.

NOTA 19. INFORMATII PRIVIND ENTITATILE AFILIATE

i) Total solduri si tranzactii

Active

	31-Dec-25	31-Dec-24
Creante comerciale	-	-
Alte creante	-	-
Total	**-**	**-**

Datorii

	31-Dec-25	31-Dec-24
Datorii comerciale si de alta natura	-	-
Total	**-**	**-**

Venituri

	31-Dec-25	31-Dec-24
Venturi din vanzarea de bunuri si servicii	15.091	135.180
Total	**15.091**	**135.180**

Cheltuieli

	31-Dec-25	31-Dec-24
Servicii de achizitie	-	-
Total	**-**	**-**

NOTA 19. INFORMATII PRIVIND ENTITATILE AFILIATE (continuare)

ii) Solduri si tranzactii in functie de entitate

Vanzari – cu TVA

	31-Dec-25	31-Dec-24
Unisem SA	9.042	25.159
Germina Agribusiness	-	88.809
CI-CO S.A.	6.049	21.212
Total	**15.091**	**135.180**

Achzitii cu TVA

	31-Dec-25	31-Dec-24
Unisem SA		
Germina Agribusiness		
CI-CO S.A.		
Total		**-**

Termeni si conditii ale tranzactiilor cu entitatile afiliate:

Vanzarile catre si cumpararile de la entitatile afiliate se fac la preturi normale de piata. Soldurile restante la sfarsitul anului nu sunt garantate, sunt fara dobanda, iar decontarea are loc in numerar sau prin compensare. Nu au fost furnizate sau primite garantii pentru creante sau datorii cu entitatile afiliate.

NOTA 20. MANAGEMENTUL RISCURILOR FINANCIARE

i) Factori de risc financiar

Riscurile financiare sunt gestionate si monitorizate de conducerea Grupului. Riscurile financiare sunt riscurile generate de instrumentele financiare la care Grupul este expus in timpul sau la sfarsitul perioadei de raportare. Riscurile financiare cuprind riscul de piata (inclusiv riscul valutar, riscul ratei dobanzii si alt risc de pret), riscul de credit si riscul de lichiditate. Conducerea Grupului identifica, evalueaza si acopera riscurile financiare.

Gestionarea riscurilor se realizeaza in conformitate cu politicile aprobate de Consiliul de administratie. Consiliul de administratie ofera indrumari pentru gestionarea generala a riscurilor, precum si politici care acopera domenii specifice, cum ar fi riscul valutar, riscul ratei dobanzii, riscul de credit si investirea excedentului de lichiditati.

ii) Riscul de piata

Riscul de piata este riscul ca valoarea justa sau fluxurile de trezorerie viitoare ale unui instrument financiar sa fluctueze din cauza modificarilor preturilor pietei. Riscurile de piata ale Grupului provin din pozitii deschise in (a) valuta si (b) active si pasive purtatoare de dobanda, in masura in care sunt expuse miscarilor generale si specifice ale pietei. Conducerea stabileste limite ale expunerii la riscul valutar si al ratei dobanzii care pot fi acceptabile, care sunt monitorizate in mod regulat. Cu toate acestea, utilizarea acestei abordari nu impiedica pierderile in afara acestor limite in cazul unor miscari mai semnificative ale pietei. Vulnerabilitatea la riscurile de piata inclusa mai jos se bazeaza pe schimbarea unui factor, mentinand in acelasi timp toti ceilalti factori constanti. In practica, este putin probabil ca acest lucru sa apara, iar modificarile unor factori pot fi corelate - de exemplu, modificari ale ratei dobanzii si modificari ale ratelor valutare.

iii) Riscul valutar

Riscul valutar apare din tranzactiile comerciale viitoare si din activele si pasivele recunoscute exprimate intr-o moneda care nu este moneda functionala a Grupului.

Societatea are o expunere redusa la riscul valutar, intrucat majoritatea tranzactiilor se realizeaza in moneda nationala

NOTA 20. MANAGEMENTUL RISCURILOR FINANCIARE (continuare)

iv) Riscul de pret

Societatea nu are o expunere semnificativa la riscul de pret, deoarece nu detine nicio valoare mobiliare sau marfuri semnificative.

v) Riscul ratei dobanzii

Deoarece activele purtatoare de dobanda ale Grupului nu genereaza dobanda semnificativa, modificarile ratelor dobanzii de pe piata nu au niciun efect direct semnificativ asupra veniturilor Grupului.

Riscul de rata a dobanzii al Grupului apare in principal din imprumuturile pe termen lung. Imprumuturile emise la rate variabile expun Grupul la riscul ratei dobanzii la fluxul de numerar.

Conducerea superioara analizeaza expunerea la rata dobanzii a Grupului pe o baza dinamica. Sunt simulate diferite scenarii, luand in considerare refinantarea, reinnoirea pozitiilor existente si sursele alternative de finantare. Pe baza acestor scenarii, Grupul calculeaza impactul asupra profitului sau pierderii al unei schimbari determinate a ratei dobanzii. Scenariile sunt puse in practica numai pentru datoriile care reprezinta principalele pozitii purtatoare de dobanda.

Toate imprumuturile la data situatiei a pozitiei financiare sunt imprumuturi cu rata variabila.

vi) Riscul de lichiditate

Gestionarea prudenta a riscului de lichiditate implica mentinerea de numerar suficient, disponibilitatea finantarii printr-o cantitate adecvata de facilitati de credit angajate si capacitatea de a inchide pozitiile de piata. Datorita naturii dinamice a activitatii de baza, Grupul isi propune sa mentina flexibilitatea in finantare prin utilizarea liniilor de credit disponibile si a creditelor bancare.

vii) Riscul de credit

Riscul de credit este riscul pe care o parte la un instrument financiar va produce o pierdere financiara pentru cealalta parte prin nerespectarea unei obligatii. Riscul de credit apare din numerar si echivalente de numerar detinute la banci, creante comerciale, garantii financiare si depozite la banci si institutii financiare.

Societatea are politici in vigoare pentru a se asigura ca contractele de servicii sunt incheiate cu clienti cu un istoric de creditare adecvat. Creantele comerciale constau intr-un numar mare de clienti, reprezentati in mare parte de clientii cu conturi in Romania si nu exista o concentrare semnificativa a riscului de credit.

Numerarul si echivalentele de numerar sunt plasate la institutiile financiare, care sunt considerate a avea un risc redus de nerambursare.

NOTA 20. MANAGEMENTUL RISCURILOR FINANCIARE (continuare)

viii) Riscul de credit (continuare)

Creante comerciale

Societatea aplica abordarea simplificata conform IFRS 9 pentru evaluarea pierderilor de credit preconizate, care aplica un provizion pentru pierdere pe toata durata de viata pentru toate creantele comerciale

Pentru a evalua pierderile de credit preconizate, creantele comerciale au fost Grupate pe baza caracteristicilor comune ale riscului de credit si a zilelor scadente. Activele contractuale se refera la lucrarile necontabilizate in curs de desfasurare si au practic aceleasi caracteristici de risc ca si creantele comerciale pentru aceleasi tipuri de contracte. Prin urmare, Grupul a concluzionat ca ratele de pierdere preconizate pentru creantele comerciale reprezinta o aproximare rezonabila a ratelor de pierdere pentru activele contractuale.

Creantele comerciale sunt anulate atunci cand nu exista nicio asteptare rezonabila de recuperare. Indicatorii ca nu exista nicio asteptare rezonabila de recuperare includ, printre altele, incapacitatea unui debitor de a se angaja intr-un plan de rambursare cu Grupul si incapacitatea de a efectua plati contractuale pentru o perioada mai mare de 360 de zile.

NOTA 21. ESTIMAREA VALORII JUSTE

i. Active si datorii financiare evaluate la valoarea justa

La 30 decembrie 2025 si 31 decembrie 2024, Grupul nu detine instrumente financiare evaluate la valoarea justa.

ii. Active nefinanciare evaluate la valoarea justa

Tabelul de mai jos analizeaza activele si datoriile Grupului evaluate la valoarea justa, in functie de metoda de evaluare. La 30 decembrie 2025 si 31 decembrie 2024 nu au existat transferuri intre nivelurile valorii juste.

Diferitele niveluri sunt definite in continuare:

- Preturi cotate (neajustate) pe piete active pentru active sau datorii identice (Nivelul 1);
- Alte date de intrare decat preturile cotate incluse in Nivelul 1, care sunt observabile pentru activ sau datorie, fie direct (adica ca preturi), fie indirect (adica derivate din preturi) (Nivelul 2);
- Date de intrare pentru activ sau datorie care nu se bazeaza pe date de piata observabile (adica date de intrare neobservabile) (Nivelul 3).

30 decembrie 2025 **Active**	**Nivelul 1**	**Nivelul 2**	**Nivelul 3**
Constructii Investitii imobiliare		140.811.808	

31 decembrie 2024 **Active**	**Nivelul 1**	**Nivelul 2**	**Nivelul 3**
Constructii	-	217.705	-
Investitii imobiliare	-	122.120.256	-

NOTA 21. ESTIMAREA VALORII JUSTE (continuare)

iii. Active si datorii financiare neevaluate la valoarea justa, dar pentru care este prezentata valoarea justa

Urmatoarele tabele analizeaza in cadrul ierarhiei valorii juste activele si pasivele Grupului care nu sunt evaluate la valoarea justa, dar pentru care este prezentata valoarea justa.

Activele si pasivele incluse in aceste tabele sunt contabilizate la cost amortizat; valorile lor contabile reprezinta o aproximare rezonabila a valorii juste.

Creantele comerciale includ sumele contractuale pentru decontarea tranzactiilor si alte obligatii datorate Grupului. Datoriile comerciale si alte datorii si imprumuturile reprezinta sume si obligatii contractuale datorate de Societate.

30 decembrie 2025

Active	**Nivelul 1**	**Nivelul 2**	**Nivelul 3**
Creante comerciale si de alta natura	-	18.596.280	-
Numerar si echivalente de numerar	25.345.952	-	-
Total active	**25.345.952**	**18.596.280**	**-**
Datorii			
Credite bancare	-	6.929.597	-
Datorii comerciale si de alta natura	-	12.361.926	-
Total datorii	**-**	**19.291.523**	**-**

31 decembrie 2024

Active	**Nivelul 1**	**Nivelul 2**	**Nivelul 3**
Creante comerciale si de alta natura	-	1.674.058	-
Numerar si echivalente de numerar	30.862.212	-	-
Total active	**30.862.212**	**1.674.058**	**-**
Datorii			
Credite bancare	-	-	-
Datorii comerciale si de alta natura	-	10.001.335	-
Total datorii	**-**	**10.001.335**	**-**

NOTA 22. GESTIONAREA CAPITALULUI

Obiectivele Grupului atunci cand gestioneaza capitalul sunt sa-si protejeze capacitatea de a continua sa-si desfasoare activitatea pentru a oferi profit actionarilor si beneficii pentru alte parti interesate si pentru a mentine o structura de capital optima pentru a reduce costul capitalului.

In scopul mentinerii sau ajustarii structurii capitalului, Grupul poate ajusta suma dividendelor platite actionarilor, poate restitui capitalul actionarilor, poate emite actiuni noi sau vinde active pentru a reduce datoria.

Grupul monitorizeaza capitalul pe baza gradului de indatorare, care este calculat ca „datorie neta" impartita la capitalul total. Datoria neta este calculata de Grup ca imprumuturi totale minus numerar si echivalente de numerar.

	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Credite purtatoare de dobanda	**6.929.597**	**-**
Datorii de leasing	-	
minus: numerar si echivalente de numerar	25.345.952	30.862.212
Datorie neta	**18.416.355**	**N/A**
Capitaluri proprii	173.260.319	142.082.640
Capital si datorie neta		
Grad de indatorare	**10,63%**	**N/A**

Pentru a atinge acest obiectiv general, gestionarea capitalului, printre altele, isi propune sa se asigure ca indeplineste indicatorii financiari din creditele si imprumuturile cu dobanda care definesc cerintele structurii de capital.

Nerespectarea indicatorilor financiari ar permite bancii sa solicite rambursarea anticipata a creditelor si a imprumuturilor. In perioada curenta nu au existat incalcari ale indicatorilor financiari din orice credite si imprumuturi purtatoare de dobanda.

NOTA 23. CONTINGENTE SI ANGAJAMENTE

i) Litigii

Bucur S.A. a deschis mai multe proceduri de recuperare a creantelor comerciale. Acestea se afla in diverse stadii de judecare. Grupul a constituit ajustari de valoare pentru toate creantele aflate in litigiu.

i) Angajamente

Legislatia din Romania

Legislatia si reglementarile privind impozitarea, platile catre autoritatile de stat, tranzactiile in valuta si alte aspecte legate de afaceri continua sa se schimbe. Interpretarea legislatiei si a reglementarilor este supusa opiniilor inspectorilor autoritatii de stat, ai oficialilor Bancii Centrale si ai reprezentantilor Ministerului Finantelor si ai altor ministere si autoritati. Entitatile din Romania pot, ca urmare a incertitudinilor in interpretare si aplicarea legislatiei (si a reglementarilor asociate), sa fie supuse unei evaluari pentru plati suplimentare si / sau penalitati in urma verificarilor efectuate de reprezentantii autoritatilor de stat.

Regimul actual de sanctiuni si amenzi aplicabil in cazul descoperirii incalcarilor dispozitiilor legale romanesti este extrem de sever. Sanctiunile pot ajunge la confiscarea sumelor in cauza (in cazul incalcarii regimului valutar) si la impunerea unor amenzi de peste 100% din valoarea impozitelor si taxelor neplatite. Majorarile de intarziere (aplicate soldului efectiv al sumelor restante) reprezinta procente care variaza si se aplica zilnic sau lunar. Prin urmare, penalitatile si amenzile pot consta in sume importante car trebuie platite statului.

Conducerea Grupului considera ca, din cunostintele lor, au prevazut in situatiile financiare orice datorii cunoscute sau potentiale legate de sumele datorate autoritatilor de stat.

Impozitare

Sistemul de impozitare din Romania a fost supus unui proces de consolidare si armonizare cu legislatia Uniunii Europene. Cu toate acestea, exista inca diferite interpretari ale legislatiei fiscale. In diverse circumstante, autoritatile fiscale pot avea abordari diferite cu privire la anumite aspecte si pot evalua obligatii fiscale suplimentare, impreuna cu dobanzi de intarziere si penalitati.

NOTA 24. CONTINGENTE SI ANGAJAMENTE (continuare)

Angajamente (continuare)

In Romania, perioadele de impozitare raman deschise timp de 5 ani pentru auditurile fiscale. Conducerea Grupului considera ca datoriile fiscale incluse in aceste situatii financiare sunt stabilite in mod echitabil.

Riscul de piata

Economia Romaniei isi continua dezvoltarea si exista schimbari in curs, pe masura ce politicile si legislatia sunt aliniate la cerintele de aderare la Uniunea Europeana. Eventualele modificari care ar putea avea loc in Romania si efectul lor asupra pozitiei financiare, rezultatul operatiunilor si fluxurilor de numerar ale Grupului, nu au fost luate in considerare la pregatirea situatiilor financiare.

Reglementari de mediu

In prezent, legislatia de mediu din Romania continua sa se dezvolte. Modificarile recente si in curs ale legislatiei consolideaza cerintele de mediu. Cu toate acestea, nu se poate estima impactul acestor evolutii asupra situatiilor financiare ale Grupului.

Au fost stabilite diverse reglementari de mediu care, printre alte cerinte, impun companiilor sa adopte controalele necesare pentru a proteja populatia si mediul, sa mentina si sa monitorizeze anumite niveluri de siguranta si sa fie responsabile pentru mediu. Scopul acestor legi este de a emite standarde conforme cu mai multe conventii internationale semnate de Romania.

La 30 decembrie 2025 si 31 decembrie 2024 conducerea Grupului considera ca nu exista situatii care sa necesite provizioane pentru datoriile de mediu.

Preturile de transfer

Cadrul legislativ din Romania privind preturile de transfer prevede principiul pretului pietei, definitia entitatilor afiliate si metodele de stabilire a preturilor de transfer la nivelul pietei, precum si detalii cu privire la domeniul de aplicare si aplicarea regulilor privind preturile de transfer la tranzactiile cu entitatile afiliate. Sarcina probei revine contribuabililor angajati in tranzactii cu entitatile afiliate carora li se cere sa pregateasca un dosar de documentare a preturilor de transfer care trebuie prezentat la cererea autoritatilor fiscale in timpul unui audit fiscal. In practica, autoritatile fiscale romane pot solicita documentatie specifica suplimentara de la caz la caz. Astfel, este posibil ca autoritatile fiscale sa efectueze inspectii aprofundate ale preturilor de transfer, pentru a se asigura ca profitul impozabil si / sau valoarea in vama a marfurilor importate nu sunt denaturate de efectele preturilor de transfer intre entitatile afiliate. Conducerea Grupului nu poate evalua rezultatul unei astfel de inspectii.

Avand in vedere acest lucru, daca respectarea principiului pretului pietei nu poate fi dovedita, un control fiscal viitor ar putea contesta valorile tranzactiilor intre entitatile afiliate si ar putea ajusta rezultatul fiscal cu venituri impozabile suplimentare / cheltuieli nedeductibile (adica sa evalueze datoria suplimentara cu impozitul pe profit si penalitati aferente).

Conducerea Grupului considera ca tranzactiile cu partile afiliate au fost incheiate la nivelul pietei.

iii) Garantii

Societatea a retinut garantii de la chiriasi in suma de 349.488 lei (31 decembrie 2024: 328.258 lei), precum si garantii pentru investitii in suma de 44.876 lei (31 decembrie 2024: 44.876 lei).

NOTA 24. EVENIMENTE ULTERIOARE

Nu au apărut evenimente ulterioare datei bilanţului care pot influenţa capacitatea utilizatorilor situaţiilor financiare de a face evaluări şi de a lua decizii corecte sau care ar ajusta cifrele prezentate pentru anul 2025.

Prezentele situatii financiare au fost aprobate de conducere in data de 11 Martie 2026 si semnate in numele acesteia

Stefan Andrei Gabriel	Preda Nicoleta
Director General	**Contabil Sef**

DECLARAȚIE

in conformitate cu prevederile art. 65, alin.2, lit. c)
din Legea 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață

Administratorii societății BUCUR S.A., Hrisca Bogdan-Iustin – Președinte Consiliu de Administrație, Blîndu Iulia-Emilia – membru Consiliu de Administrație, Stefan Andrei-Gabriel – membru Consiliu de Administrație, Galani Ioana-Andreea – membru Consiliu de Administrație, Bobocel Adrian-Catalin – membru Consiliu de Administrație, declarăm că, după cunoştinţele noastre, situaţia financiar-contabilă anuală la 31.12.2025, care a fost întocmită în conformitate cu standardele contabile aplicabile, oferă o imagine corectă şi conformă cu realitatea activelor, obligaţiilor, poziţiei financiare, contului de profit şi pierdere ale emitentului sau ale filialelor acestuia incluse în procesul de consolidare a situatiilor financiare şi că raportul Consiliului de administratie cuprinde o analiza corecta a dezvoltarii si performantelor emitentului BUCUR S.A., precum si o descriere a principalelor riscuri si incertitudini specifice activitatii desfasurate.

Consiliul de administrație

Hrisca Bogdan-Iustin

Blîndu Iulia-Emilia

Stefan Andrei-Gabriel

Galani Ioana-Andreea

Bobocel Adrian-Catalin