



RAPORT ANUAL AL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR 2024

BUCUR OBOR S.A.

Elaborat în conformitate cu Anexa nr. 15 din Regulamentul nr. 5/2018 emis
de Autoritatea de Supraveghere Financiară



CUPRINS

PREZENTARE GENERALA A NATURII ACTIVITATII SOCIETATII	3
Cifre Cheie	3
Prezentarea Societatii BUCUR OBOR S.A.	5
1. ANALIZA ACTIVITATII SOCIETATII	6
1.1. Descrierea activitatii de baza a societatii	6
1.2. Data infiintarii societatii	6
1.3. Fuziuni sau reorganizari semnificative ale companiei, ale filialelor sau ale societatilor controlate, realizate in timpul exercitiului financiar	6
1.4. Achizitii si/sau instrainari de active	7
1.5. Descrierea principalelor rezultate si evaluarea activitatii societatii	8
1.5.1. Elemente de evaluare generala	8
1.5.2. Evaluarea nivelului tehnic al societatii	11
1.5.3. Evaluarea activitatii de aprovizionare tehnico-materiala	13
1.5.4. Prezentarea activitatii de vanzari	13
1.6. Aspecte privind personalul societatii	16
1.6.1. Numarul si nivelul de pregatire a angajatilor societatii si gradul de sindicalizare a fortei de munca	16
1.6.2. Raporturile dintre manager si angajati	17
1.7. Evaluarea aspectelor legate de impactul activitatii de baza a emitentului asupra mediului inconjurator	17
1.8. Activitatea de cercetare/dezvoltare	17
1.9. Activitati privind managementul riscului	18
1.10. Elemente de perspectiva privind activitatea societatii	19
1.10.1. Tendinte, elemente, evenimente sau factori de incertitudine ce afecteaza sau ar putea afecta lichiditatea societatii comparativ cu 2024	19
1.10.2. Efectele cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situatiei financiare a societatii comparativ cu anul precedent	20
2. ACTIVELE CORPORALE ALE BUCUR OBOR S.A.	21
2.1. Amplasarea si caracteristicile principalelor capacitati de productie in proprietatea societatii	21
2.2. Gradului de uzura a proprietatilor societatii	21
2.3. Potentialele probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societatii	24
3. PIATA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE BUCUR OBOR S.A.	25
3.1. Precizarea pietelor din Romania pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise de BUCUR OBOR S.A.	25
3.2. Politica de dividend a BUCUR OBOR S.A.	26
3.3. Descrierea oricaror activitati ale societatii de achizitionare a propriilor actiuni	27
4. CONDUCEREA SOCIETATII BUCUR OBOR S.A.	29
4.1. Guvernanta Corporativa	29
4.2. Administratorii Societatii & participatiile administratorilor la capitalul Societatii	29
4.3. Activitatea Consiliului de Administratie	30
4.4. Conducerea executiva & participatiile Directorilor la capitalul Societatii	31
4.5. Veniturile membrilor CA si ale Directorilor societatii Bucur Obor S.A. in 2024	31
4.6. Auditorii Societatii	32
5. SITUATIA FINANCIAR-CONTABILA A BUCUR OBOR S.A.	33
5.1. Bilant	33
5.2. Cont de Profit si Pierdere	34
5.3. Indicatori financiari	35
5.3.1. Indicatori de gestiune	35
5.3.2. Indicatori de lichiditate	35
5.3.3. Indicatori de solvabilitate	36
6. ANEXE	37

PREZENTARE GENERALA A NATURII ACTIVITATII SOCIETATII



1. Cifre Cheie

Pozitie Bilant	31.12.2022 (Lei)	31.12.2023 (Lei)	31.12.2024 (Lei)
Active imobilizate – Total	106.169.066	98.732.545	106.209.024
Active circulante - Total	36.427.577	58.710.367	66.613.059
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada de un an - Total	3.151.298	2.593.742	2.542.803
Active circulante, respectiv datorii curente nete	30.821.822	53.662.168	61.722.164
Total active minus datorii curente	136.990.888	152.394.713	167.931.188
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an - Total	2.310.959	2.483.426	2.912.091
Total capitaluri proprii	133.794.315	149.136.271	164.328.026
Creante - Total	2.506.922	4.561.765	4.672.959
Datorii - Total	5.462.257	5.077.168	5.454.894

Pozitie Cont Profit Pierdere	31.12.2022 (Lei)	31.12.2023 (Lei)	31.12.2024 (Lei)
Cifra de afaceri neta	34.346.340	36.246.479	36.258.905
Venituri totale	36.255.505	40.037.466	39.983.395
Cheltuieli totale	20.442.263	20.651.063	20.834.273
Rezultat din exploatare (profit)	14.455.800	16.320.077	15.954.198
Rezultat financiar (profit)	1.357.442	3.066.326	3.194.924
Rezultat curent	15.813.242	19.386.403	19.149.122
EBITDA ¹	26.495.508	29.962.861	29.532.498
Rezultat brut	15.813.242	19.386.403	19.149.122
Rezultat net	12.218.686	15.341.956	15.191.754
Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerva din reevaluare	6.645.058	6.645.058	6.645.058
Total rezultat net realizat distribuibil	18.863.744	21.987.014	21.836.812
Capitalizare bursiera	195.285.950	167.196.875	165.859.300
EPS	1,410	1,643	1.632
PER	10,35	7,61	7.60

Indicatori non-financiari	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Numar mediu salariat	25	25	26
Suprafata inchiriată (m ²)	23.425	23.344	20.766
Numar mediu de chiriasi	254	224	229

¹Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization - Profitul înainte de dobanzi, impozite, deprecieri si amortizare EBITDA permite analistilor sa se concentreze pe rezultatele provenite din operatiuni, excluzand efectele deciziilor non-operationale, cum sunt de exemplu cele legate de finantare, de taxare sau costuri non cash, ex. amortizarea.

PREZENTAREA SOCIETATII BUCUR OBOR S.A.

Bucur Obor S.A. ("*Bucur Obor*" sau "*Societatea*") are sediul la adresa Soseaua Colentina nr. 2, sector 2, Bucuresti, Romania. Inregistrata la Registrul Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti sub numarul J40/365/1991 si codul unic de inregistrare fiscala RO19, Bucur Obor desfasoara in principal activitati de inchiriere de spatii comerciale proprii.

Incepand din anul 1975 in care si-a deschis portile, Bucur Obor este considerat un reper comercial al Bucurestiului.

Inca din primul an de activitate, "Magazinul universal BUCUR OBOR" a devenit prima destinatie comerciala care oferea o gama completa de produse si servicii, excelent amplasata intr-una dintre cele mai cunoscute zone pentru cumparaturi de la acea vreme. Aceste caracteristici s-au pastrat pana astazi.

De-a lungul celor 50 de ani de existenta, Bucur Obor a cunoscut diverse etape de dezvoltare, alaturi de sute de chiriasi si parteneri, devenind unul dintre cele mai cunoscute branduri pur romanesti, iubit si apreciat de bucuresteni, dar si de catre cei din tara, pentru care o deplasare la Bucuresti include uneori si o vizita la Bucur Obor.

Suprafata inchiriabila generoasa de circa **26.000 m²**, structurata pe trei niveluri (demisol, parter si etaj), precum si pozitionarea privilegiata la intersectia a patru mari Bulevarde, Șoseaua Ștefan cel Mare, Șoseaua Mihai Bravu, Calea Moșilor și Șoseaua Colentina, lângă Monumentul Istoric "Halele Centrale Obor" inaugurat în anul 1950, Piata agroalimentara Obor, Primaria Sectorului 2, la nodul de mijloace de transport în comun situat chiar în fața Complexului Comercial Bucur Obor, statia de metrou Obor, stație de tramvai, troleibus, autobus, maxitaxi, fac din Complexul Comercial un nod de trafic pietonal intens: aproximativ 100.000 de persoane tranziteaza zilnic doar zona aflata pe latura frontala a Bucur Obor.

Actiunile Societatii sunt tranzactionate pe Sistemul Multilateral de Tranzactionare al Bursei de Valori Bucuresti, AeRO.

La 31.12.2024, capitalizarea bursiera a Bucur Obor S.A. a fost de 165.859.300 lei (la o cotație de 12,4 lei/titlu), cu 0,80% mai mica decat in ultima zi de tranzactionare a anului 2023.



1. ANALIZA ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII

1.1. Descrierea activității de bază a societății

În anul 2024, activitatea desfășurată de BUCUR OBOR S.A. a constat în închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate - cod CAEN 6820 (activitate secundara).

1.2. Data înființării societății

BUCUR OBOR S.A. s-a înființat în baza Legii nr. 15/1990 privind reorganizarea unitatilor de stat ca regii autonome si societati comerciale si pe baza Hotararii de Guvern nr. 1040/25.09.1990, privind preluarea de catre societatea pe actiuni Bucur Obor S.A. a patrimoniului fostei Intreprinderi Comerciale de Stat Bucur Obor, infiintata in anul 1974 prin Decizia CE al CPMB nr. 1137/1974.

Societatea functioneaza in baza Legii societatilor nr. 31/1990, republicata, si in baza Actului Constitutiv, modificat si republicat in anul 2019. Din anul 1996, capitalul Societatii este integral privat, ca urmare a procedurilor de privatizare instituite prin Legea nr. 58/1991 si Legea nr. 55/1995 privind accelerarea procesului de privatizare.

1.3. Fuziuni sau reorganizări semnificative ale companiei, ale filialelor sau ale societăților controlate, realizate în timpul exercițiului financiar

În anul 2024 nu au avut loc fuziuni sau reorganizari. Societatea nu detine filiale si nici societati controlate.

În data de 09.02.2022, în urma avizului favorabil primit de la Consiliul Concurenței, Societatea ONE UNITED PROPERTIES S.A. (simbol de tranzacționare ONE) a informat cu privire la achiziția unui număr de 20 de părți sociale, reprezentând 100% din capitalul social al

drepturile de vot in BO Retail Invest S.R.L., actionarul majoritar al Bucur Obor S.A., preluand astfel controlul indirect asupra Bucur Obor S.A.

1.4. Achiziții și/sau instrăinări de active, dezafectări parțiale sau casări

In cursul anului 2024 nu au fost date in folosinta/achizitionate imobilizari noi.

In anul 2021, ca urmare a investitiilor realizate pentru obtinerea autorizatiei de securitate la incendiu, a fost efectuata reevaluarea in scop fiscal a activelor imobilizate din Soseaua Colentina nr. 2, in vederea determinarii noii valori de impunere pentru anul 2022, de catre evaluator autorizat ANEVAR, Savaliuc Roxana, cu legitimatia nr. 15972.

In consecinta, in anul 2024 au fost efectuate evaluari in scop fiscal a celorlalte doua imobile existente in patrimoniul Societatii pentru care la 31.12.2024 expira perioada legala de cinci ani la care trebuie efectuată reevaluarea pentru impozitare a clădirilor pentru a nu plati impozit pe clădiri majorat, respectiv imobilul de la parterul blocului din Șoseaua Mihai Bravu nr. 2 și Șoseaua Colentina 6A, evaluări întocmite de catre un evaluator autorizat ANEVAR Anica-Popa Adrian Biroul Evaluare Imobiliara cu legitimatia ANEVAR nr. 10224

1.5. Descrierea principalelor rezultate și evaluarea activității societății

1.5.1. Elemente de evaluare generala

Indicator	2022 (Lei)	2023 (Lei)	2024 (Lei)
Cifra de afaceri neta	34.346.340	36.246.479	36.258.905
Profit Net	12.218.686	15.341.956	15.191.754
Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerva din reevaluare	6.645.058	6.645.058	6.645.058

Total rezultat net realizat distribuibil	18.863.744	21.987.014	21.836.812
EBITDA	26.495.508	29.962.861	29.532.498
Cheltuieli operationale	18.663.536	19.431.550	19.838.794
Lichiditate (numerar si echivalent in numerar)	33.828.110	54.063.747	61.856.367

a) Profit

Profitul obtinut in anul de raportare 2024 este de 15.191.754 lei. „**Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerva din reevaluare**” este in suma de 6.645.059 lei. **Total rezultat net realizat** obtinut in 2024 este in suma **21.836.812 lei**, in scadere cu 0,68 % fata de exercitiul financiar anterior (**21.987.014** lei).

b) Cifra de afaceri

In anul 2024, cifra de afaceri a fost de 36.258.905 lei; cifra de afaceri a crescut **cu 0,03%** fata de anul 2023 (**36.246.479** lei).

c) Export

Societatea Bucur Obor S.A. nu realizeaza activitati de export.

d) Costuri

Cresterea cheltuielilor operationale cu 2,10% de la **19.431.550** lei, in 2023, **la 19.838.794** lei, in **2024**, s-a datorat preponderent cresterii cheltuielilor cu personalul din cauza creşterilor succesive ale salariului minim pe economie dispuse prin HG 900 din 28.09.2023 si HG 598 din 06.06.2024, respectiv in urma angajarii de personal (de la 2.405.805 lei in 2023 la **2.816.465** lei in anul de raportare) si a cheltuielilor cu prestatiile externe (de la 3.412.143 lei in 2023 la **4.072.187** lei in 2024).

Cheltuielile totale in anul 2024 s-au ridicat la **20.834.273** lei.

Indicator	2022 (Lei)	2023 (Lei)	2024 (Lei)
Cheltuieli cu personalul	2.178.471	2.405.805	2.816.465
Cheltuieli privind prestatiile externe	3.229.567	3.412.143	4.072.187
Utilitati (energie/apa)	3.291.174	3.675.897	3.289.642
Amortizare	8.783.851	8.713.630	8.704.436

Cheltuieli cu alte impozite si taxe si varsaminte asimilate	647.130	662.332	641.108
Ajustari pentru deprecierea creantelor clientilor-cheltuieli	3.333.503	1.598.568	1.407.495
Provizion pentru riscuri si cheltuieli	570.695	208.907	93.339

In structura costurilor societatii din anul 2024, o pondere de 15,79% din totalul cheltuielilor, respectiv de 3.289.642 lei, o detin cheltuielile pentru utilitati (energie electrica, apa/canalizare). O pondere de **94,13%** in totalul cheltuielilor cu utilitatile o reprezinta costul cu energia electrica (**3.096.467** lei).

In anul 2024 Societatea a cheltuit 2.816.465 lei cu forta de munca conform contractelor individuale de munca si legislatiei in vigoare. Platile au constat in salarii, bonuri de masa, contributi sociale si contributi asiguratorii pentru munca aferente unui numar mediu de 26 de salariati.

Cheltuielile cu personalul au inregistrat o **crestere** cu **17,07%** fata de anul 2023, de la 2.405.805 lei la 2.816.465 lei in anul 2024, urmare a cresterii numarului de salariati prin angajare in noiembrie 2023 si a creşterilor succesive ale salariului minim pe economie dispuse prin HG 900 din 28.09.2023 si HG 598 din 06.06.2024.

Amortizarile legale ale cladirilor si mijloacelor fixe aflate in patrimoniul societatii au fost de 8.704.436 lei, in scadere cu 0,11% fata de anul 2023 (8.713.630 lei).

Cheltuielile cu provizioanele pentru riscuri si cheltuieli au fost de 93.339 lei, iar ajustarea de valoare in sine este de -83.945 lei.

Cheltuielile privind ajustarea valorii activelor circulante a fost de 1.407.495 lei. Ajustarea de valoare privind deprecierea activelor circulante a fost de 1.037.832 lei.

Bucur Obor S.A. a cheltuit in 2024 cu prestatiile externe efectuate de catre terti suma de 4.072.187 lei, cu 19,34% mai mult decat in anul 2023 (3.412.143 lei). Ponderi semnificative in aceasta clasa de cheltuieli o au:

- serviciile de paza si protectie a Complexului Bucur Obor, prestate de catre firma specializata de paza si protectie;
- serviciile de salubritate, deratizare si dezinsectie;
- lucrarile de reparatii, modernizare si intretinere la imobilele societatii;
- cheltuielile de judecata, experti tehnici si experti contabili, notari, avocati;
- serviciile de telefonie fixa si mobila pentru intreg Complexul Bucur Obor
- cheltuieli de consultanta.

e) Procent din piata detinut

BUCUR OBOR S.A. isi pastreaza si in 2024 ponderea de piata si vizitatorii fideli, prin specificul aparte.

Complexul comercial ofera o multitudine de magazine, intr-un mix unic in Bucuresti, o imbinare intre afaceri de familie de tip mercerie, tesaturi, metraje, perdele, geamuri & oglinzi, galanterie, marochinarie, încălțăminte, și confecții pentru femei și bărbați, servicii retuș-croitorie, curățătorie, aur, bijuterii, Fast-Food, supermarket si altele, impreuna cu branduri internationale consacrate. Este cunoscut ca o destinatie pentru cumparaturi si servicii utile pentru vizitatori, dar si un spatiu apropiat de sufletul lor, cu zeci de ani de traditie, intr-un loc familiar, cu intreprinzatori, produse si servicii foarte utile.

Concurenta pe segmentul retail in zona Obor-Colentina-Barbu Vacarescu ramane neschimbata:

Complexul Obor, langa Primaria Sector 2, Halele Centrale Obor, Veranda Mall, Kaufland-Colentina, Kaufland Barbu Vacarescu, Carrefour Colentina, Metro Voluntari, magazine Mega Image, Veranda Mall.

Gradul de influenta pe care concurentii zonali il exercita asupra activitatilor comerciale ale partenerilor din Bucur Obor ramane si in 2024 destul de însemnat dar, avand in vedere faptul ca mixul unicat de produse si servicii, de tip business-uri de familie si branduri internationale (unele dintre acestea fiind atipice in piata de retail) oferite de Complexul Comercial Bucur Obor dintotdeauna, l-au menținut ca fiind o destinație tradițională vreme de 50 de ani de funcționare non-stop, care se împlinește anul acesta, rămânând cunoscut la nivel național ca primul Mall din românia.

f) Lichiditate

La sfarsitul anului 2024, BUCUR OBOR S.A. avea active circulante nete in suma de 61.722.164 lei. În anul 2024 valoarea indicatorului lichiditate a fost de 61.856.267 lei. Depozitele bancare nou constituite in exercitiul financiar incheiat cumuleaza la sfarsitul anului 2024 suma de 60.636.086 lei, si includ profitul repartizat la alte rezerve din anul 2023. Societatea nu are angajate credite bancare la sfarsitul anului 2024.

CASA SI CONTURI LA BANCII

	Sold la 31 decembrie 2023	Sold la 31 decembrie 2024
Conturi la banci in lei	2.400.417	1.218.992
Conturi la banci in valuta	1.664	1.302
Conturi depozit in lei	39.000.000	47.500.000
Conturi depozit in valuta	12.661.578	13.186.086
Numerar in casierie	88	87

Alte echivalente de numerar	0	-80
Total	54.063.747	61.856.367

1.5.2. Evaluarea nivelului tehnic al societatii

a) Produse si servicii principale

BUCUR OBOR S.A. a realizat in 2024 activitati de inchiriere spatii comerciale proprii, conform contractelor negociate si agreate de catre parti. Majoritatea celor peste 229 de contracte sunt incheiate cu persoane juridice diferite.

b) Piețele principale de desfacere pentru fiecare produs sau serviciu și metodele de distributie

Nu este cazul.

c) Evoluția veniturilor companiei în ultimii trei ani și analiza categoriilor de venituri

Clasa de venituri	2022 (Lei)	2023 (Lei)	2024 (Lei)
Venituri din chirii	28.485.123	29.461.397	29.435.111
Alte venit din exploatare	4.690	221	895
Refacturare utilitati	5.150.821	5.932.406	6.072.847
Venituri din refacturare deseuri	4.186	5.924	127.161
Venituri din despagubiri si penalitati	2.487	0	6.110
Venituri din dobanzi	1.357.171	2.973.179	3.198.215

În situatiile financiare, respectiv contul de profit și pierdere, veniturile totale sunt in suma de 39.983.395 lei, acestea nefiind influentate de anulara provizioanelor si a ajustarilor de valoare privind activele circulante in suma de 546.947 lei. Veniturile din anulara provizioanelor si a ajustarilor de valoare privind activele circulante ajusteaza exclusiv contul de cheltuieli.

Veniturile realizate de societate in 2024 din chirii au fost in suma 29.435.111 lei, ceea ce reprezinta 73,62% din total venituri.

Din refacturarea utilitatilor catre societatile partenere, conform prevederilor contractelor incheiate, societatea a realizat venituri in suma de 6.072.847 lei, respectiv 15,19% din total venituri.

S-au inregistrat venituri din lucrari executate in favoarea chiriasilor in suma de 173.724 lei, din valorificarea deseurilor reciclabile in suma de 127.161 lei, din asigurarea serviciilor de internet chiriasilor in suma de 46.804 lei, precum si din punerea la dispozitie chiriasilor a spatiilor publicitare in suma de 56.455 lei, alte activitati de exploatare in suma de 895 lei.

Suma de 3.198.215 de lei sau 8% din totalul veniturilor realizate de Societate in 2024 au fost venituri din dobanzi la depozitele bancare constituite de societate.

Veniturile din chirii in anul 2024, in suma de 29.435.111 lei (73,62% din totalul veniturilor), au fost realizate pe o suprafata inchiriata de aproape 21.000 m². La sfarsitul anului suprafata ocupata conform contractelor de inchiriere era de 20.766 m², ceea ce reprezenta la acea data aproximativ 79,87% din totalul spatiului inchiriabil in conditiile in care, consecutiv parțial, pe câte o zonă din cele șapte zone în care s-a împărțit efectuarea lucrărilor de modernizare și reparații activitatea este suspendată pentru efectuarea lucrărilor, concomitent cu exploatarea restului zonelor magazinului prin inchiriere.

Conform Hotararilor Adunarilor Generale din 28.04.2021, 11.04.2022, 20.04.2023 si 18.04.2024 au fost inregistrate din punct de vedere contabil la „venituri” dividendele neridicate pentru care dreptul de a fi solicitate și plătite s-a stins prin trecerea perioadei de prescripție.

Au fost astfel reluate la „Alte venituri din exploatare”, in anul 2021 dividende stabilite prin hotararea nr. 2 a Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor din data de 22.03.2018, neridicate pana la data de 27.04.2021 (in valoare de 463.129 RON), in anul 2022 dividende stabilite prin hotararea nr. 3 a Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor din data de 29.03.2019, neridicate pana la data de 06.05.2022 (in valoare de 544.383 RON) si in anul 2023 prin AGOA din 20.04.2023 dividendele stabilite prin hotararea Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor din data de 26.03.2020 si neridicate pana la data de 10.06.2023 (in valoare de 594.826 lei), si in anul 2024 prin AGOA din 18.04.2024 dividendele stabilite prin hotararea Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor din data de 28.04.2021 si neridicate pana la data de 27.10.2024 (in valoare de 480.969 lei).

Dividende reluate la „Alte venituri din exploatare” neridicare și pentru care a	2021	2022	2023	2024

trecut perioada de prescripție și dreptul de solicitare și plată				
AGOA stabilire dividende	22.03.2018	29.03.2019	26.03.2020	28.04.2021
Termenul limita de exercitare a dreptului de actiune	27.04.2021	06.05.2022	10.06.2023	27.10.2024
AGOA reluare la venituri	28.04.2021	11.04.2022	20.04.2023	18.04.2024
Suma reluata la „Alte venituri din exploatare”	463.129 RON	544.383 RON	594.826	480.969

d) Litigii

Litigiile care au intrat pe rolul instantelor de judecata in anul 2024 si evolutia litigiilor existente la data de 31.12.2024 si prezentate in Raportul administratorilor aferent anului 2024 au facut obiectul unor rapoarte curente transmise catre A.S.F. si publicate pe site-ul societatii si al B.V.B. Situatia litigiilor este prezentata in Anexa 1 la prezentul raport.

1.5.3. Evaluarea activității de aprovizionare tehnico-materială

Avand in vedere ca obiectul de activitate al Societatii este de inchiriere spatii comerciale, BUCUR OBOR S.A. nu realizeaza in mod curent operatiuni de aprovizionare cu materii prime si materiale. In anul 2024, pe langa aprovizionarea cu materiale pentru intretinerea spatiilor comerciale, materiale mărunte si piese de schimb pentru aparatele si instalatiile magazinului si produse de papetarie/birotica, Societatea a efectuat prin intermediul unei firme specializate de Management de Proiect achizitii de instalații și materiale de complexitate mare necesare efectuării lucrurilor conform „Programului de investiții” de modernizare fatada complex comercial si compartimentari interioare in acord cu normele ISU.

1.5.4. Prezentarea activității de vanzari

a) Evolutia vanzarilor pe piața internă și a perspectivelor vânzărilor pe termen mediu și lung

BUCUR OBOR S.A. își desfășoara activitatea in principal in cadrul Complexului Comercial Bucur Obor, aflat in proprietate exclusiva. Activitatile realizate in 2024 au constatat preponderent in inchirierea de spatii comerciale si depozite.

La sfarsitul anului, suprafata totala contractata de 20.766 mp era aferenta exclusiv contractelor de inchiriere.

In Romania anul 2024 a fost marcat de o crestere economica timida de doar 0,9% dar, ritmul de crestere ar putea evolua incet pozitiv, in urmatorii ani, în funcție de evoluția inflației, a legislației fiscale , precum si de efectele negative ale deficitului bugetar ridicat. Preturile ridicate ale carburantilor, energiei electrice si gazelor naturale inregistrate si in anul 2024, imposibilitatea previziunii acestor costuri intr-o zona marcata de incertitudini, precum si liberalizarea anuntata a pieței energiei in anul 2025, ar putea impacta activitatea comerciantilor in cadrul complexului. Un alt factor determinant il constituie inca contextul geo-politic. Continuarea conflictului ruso-ucrainean va frana cresterea economica si criza energetica se va acutiza cu impact semnificativ in cresterea preturilor si scaderea puterii de cumparare a clientilor cu venituri mici si fixe. Aceste efecte sunt vizibile inca din primul trimestru al anului 2025, estimandu-se temperarea cresterii economice, implicit contractia afacerilor in general.

Managementul Societatii ramane rezervat in estimarea unui trend favorabil al valorii chiriilor, intr-un cadru macroeconomic cu afaceri in contractie.

b) Situația concurențială în comercializarea cu amănuntul a mărfurilor

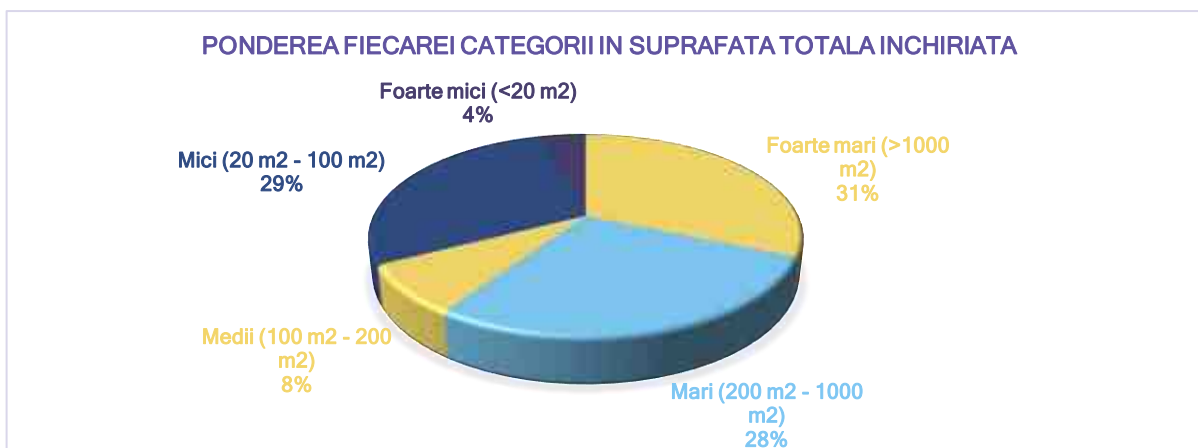
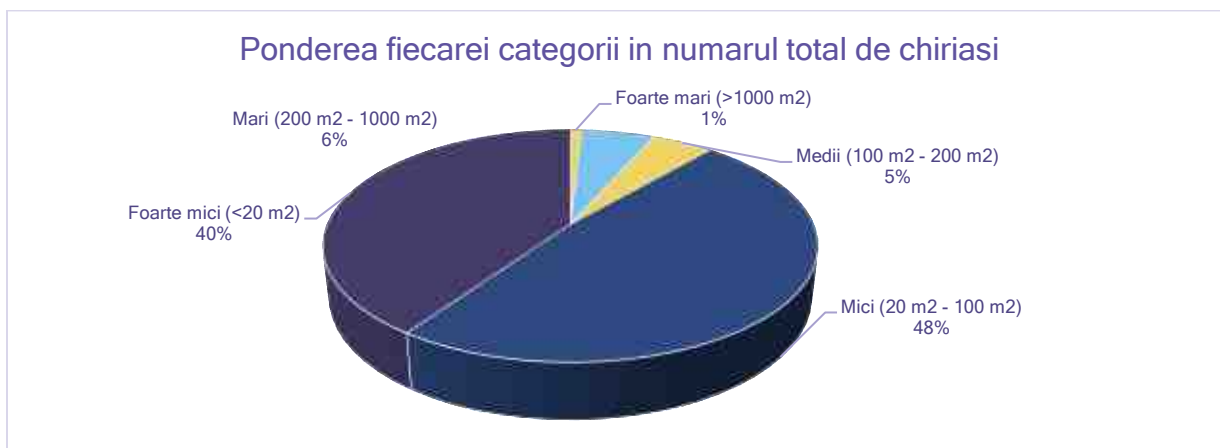
Și in anul 2024 activitatea de comercializare a marfurilor cu amanuntul a fost in scadere usoara. Ca urmare, marii jucatori din piata de profil si-au temperat politicile expansioniste, iar concurenta zonala a ramas neschimbata, iar unii dintre aceștia și-au redus activitatea sau chiar au ieșit de pe piața din România.

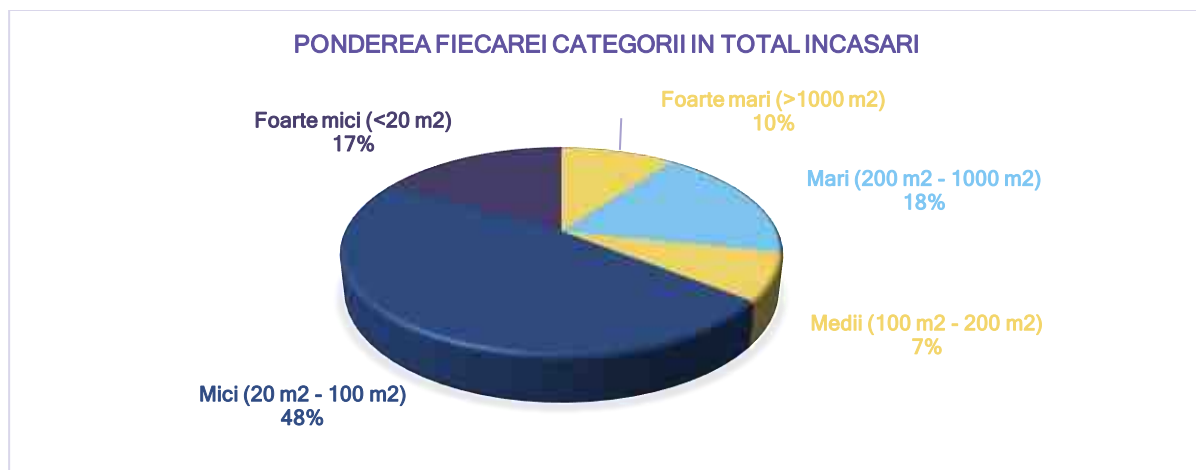
Bucur Obor are ca activitate preponderenta inchirierea de spatii comerciale, in care clientii comercializeaza marfuri cu amanuntul. Societatea si-a pastrat specificul dar, din cauza scăderii puterii de cumpărare și corelativ a apetitului pentru consum in scadere al clientilor tinta, a condus la scaderea drastica a cifrei de afaceri in randul partenerilor societatii, determinandu-i pe multi sa-si schimbe abordarea sau sa-si reconsidere statutul de partener al Bucur Obor.

c) Dependente semnificative față de un singur client sau un grup de clienți a cărui/căror pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor societatii

Bucur Obor S.A. nu este dependenta de un singur client prin a carui pierdere sa se reduca semnificativ veniturile societatii. In portofoliul societatii raman peste 229 de contracte de inchiriere, marea majoritate a acestora incheiate cu persoane juridice distincte. Acest fapt asigura pastrarea stabilitatii financiare a companiei.

Categoria societatii partenere	Foarte mari (>1000 m ²)	Mari (200 m ² - 1000 m ²)	Medii (100 m ² - 200 m ²)	Mici (20 m ² - 100 m ²)	Foarte mici (<20 m ²)
Ponderea fiecarei categorii in numarul total de chiriasi	0.88%	5.70%	4.82%	48.25%	40.35%
Ponderea fiecarei categorii in suprafata totala inchiriata	31.36%	28.12%	7.95%	28.61%	3.96%
Ponderea fiecarei categorii in total incasari	10.10%	18.20%	7.38%	47.42%	16.90%

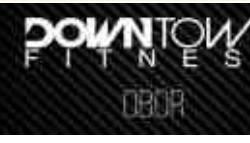




Politica managementului a avut in vedere si in 2024 faptul ca Bucur Obor, ca si complex comercial, s-a consacrat ca o destinatie adresata clientilor cu venituri mici si medii.

Branduri ancora prezente:

Domeniu de activitate

Electrocasnice		
Financiar-Bancar		
Farma		
Retail		
Food		
Health & wellness		



1.6. Aspecte privind personalul societății

1.6.1. Numarul si nivelul de pregatire a angajatilor societatii si gradul de sindicalizare a fortei de munca

In cursul anului 2024, Societatea BUCUR OBOR S.A. si-a desfasurat activitatea cu un numar mediu de 26 salariați, dupa cum urmeaza:

- directori 2;
- personal de administratie 5;
- personal auxiliar 19.

Cei 5 salariați care compun personalul de administratie au urmatoarea pregatire:

- 4 absolventi cu studii superioare, din care 1 cu studii juridice, 3 cu studii economice,
- 1 absolvent de liceu cu bacalaureat.

In cadrul personalului auxiliar, nivelul de pregatire este urmatorul:

- 1 absolvent de liceu cu bacalaureat;
- 3 absolventi de scoli profesionale;
- 15 absolventi cu cursuri atestare pompieri si operator statie PSI.

1.6.2. Raporturile dintre manager si angajati

La data de 31.12.2024 managementul societatii se afla in raporturi normale cu angajatii societatii si nu existau stari conflictuale intre directorul general al societatii si angajatii societatii. Nu exista in prezent contract colectiv de munca in derulare.

Pe cale ierarhica, conducerea executiva a societatii este realizata de Directorul General si Directorul adjunct, care mai departe au in subordine sefi de servicii. Intre acestia si subordonatii lor exista de asemenea raporturi normale si corecte de serviciu, nefiind inregistrate conflicte majore intre acestia si subordonatii lor.

1.7. Evaluarea aspectelor legate de impactul activității de bază a emitentului asupra mediului înconjurător

Societatea BUCUR OBOR S.A. nu a desfasurat in 2024 o activitate cu un impact deosebit asupra mediului inconjurator.

Important de mentionat ca societatea detine **Autorizatia de mediu cu nr. 475 din 02.11.2020 pentru activitatile specifice Societatii, aprobata prin Decizia nr. 1358/09.08.2023 valabila pana in data de 02.11.2024 si care a fost prelungita prin Decizia 1539 din 19.08.2024 cu viza valabila pana in 02.11.2025.**

1.8. Activitatea de cercetare/dezvoltare

Datorita specificului activitatii entitatii, aceea de inchiriere spatii comerciale, in anul 2024 nu a fost necesara realizarea de activitati de cercetare- dezvoltare.

1.9. Activitati privind managementul riscului

Potrivit Codului de Guvernanta Corporativa pentru Piata Aero emis de Bursa de Valori Bucuresti, Consiliul de Administratie al BUCUR OBOR S.A. adopta reguli stricte pentru a se asigura ca managementul riscului este facut in mod corespunzator si eficient in cadrul Companiei. Consiliul de Administratie al Bucur Obor S.A. supravegheaza și coordoneaza in permanenta managementul riscului prin supravegherea constanta a activitatii.

a) Riscul de piata

Bucur Obor S.A. este expusa riscului de piata care poate fi generat atat de factori specifici interni, cat si de factori externi care afecteaza toata piata de profil sau intreaga economie.

Consiliul de Administratie si conducerea executiva a companiei urmaresc atent dinamica portofoliului de contracte incheiate, urmarind pastrarea unui indice de diversificare ridicat, precum si o solvabilitate acceptabila a entitatilor partenere. Se remarca astfel societati mari si mici care acopera o gama mai mult decat complexa de produse si servicii din domeniile: articole pentru copii, artizanat, încălțăminte și confecții pentru femei și bărbați, bijuterii, birotica-papetarie, mercurie-galanterie, electronice-electrocasnice, mobila – decoratiuni interioare, fierarie – chimicale, blanuri – articole din piele, cosmetice – infrumusetare, sală de sport, alimentație publică (fast-food) supermarket alimentar.

b) Riscul de schimb valutar

Riscul de schimb valutar este diminuat semnificativ datorita preocuparii permanente a Consiliului de Administratie al companiei pentru negocierea si incheierea contractelor de inchiriere in EURO. O alta masura de reducere a expunerii la acest risc o reprezinta politica de

negociere a garantiilor contractuale in RON, evitandu-se astfel, in situatia returnarii acestora, plati in concordanta cu un curs EUR-RON nefavorabil monedei nationale.

c) Riscul de pret

Societatea este supusa acestui risc, avand in vedere ca este un important consumator de utilitati necesare desfasurarii activitatii: energie electrica, energie termica, apa. Ca urmare a monitorizarii permanente de catre Consiliul de Administratie si conducerea executiva a evolutiei preturilor utilitatilor si analizei rezultatelor financiare obtinute, s-a actionat in consecinta prin renegocieri de contracte atat cu furnizorii, pentru obtinerea unor preturi rezonabile ale utilitatilor, cat si cu clientii, pentru achitarea acestor cheltuieli refacturate de societate.

In perioada 2019-2021 a fost demarat un amplu program de montare a unor echipamente de iluminat moderne si eficiente energetic, in locul celor existente, iar rezultatele sunt pozitive in privinta scaderii consumului energiei electrice.

Volatilitatea foarte crescuta pe piata energiei reprezinta o provocare reala in managementul acestui risc, chiar daca in prezent exista o schema de sprijin instituita de stat in privinta acestor preturi se anunta o liberalizare etapizata a acestei pieti incepand cu 1 aprilie 2025.

d) Riscul operational

Bucur Obor este o companie cu un portofoliu de active imobilizate relativ vechi, ale caror dotari/instalatii/mentenanta genereaza costuri importante in totalul cheltuielilor angrenate de societate. O atentie deosebita este acordata riscurilor legate de siguranta in situatii de urgenta, si se mentin eforturile pentru armonizarea activitatii societatii si a sistemelor PSI in conformitate cu legislatia ISU. Societatea a obtinut in 2020 **Autorizatia de securitate la incendiu nr. 500/20/SU/B-IF-AUZ, care certifica realizarea masurilor de securitate la incendiu la CENTRUL COMERCIAL BUCUR OBOR SA S+Si+P+Mez+Ep, Sd=48.694,28 mp amplasat in Bucuresti, Sos. Colentina nr. 2.**

e) Riscul de credit

Dinamica sectorului in care activeaza Societatea poate conduce la aparitia dificultatilor in recuperarea creantelor. Managementul urmareste atent evolutia activitatii partenerilor de afaceri, avand totodata implementate politici de constituire de garantii si

proceduri de urmarire a incasarilor, dar si de actionare in cazuri de depasire a termenelor agreeate contractual cu clientii.

f) Riscul de lichiditate

Din punct de vedere al lichiditatii si cash-flow-ului, expunerea Societatii a scazut semnificativ in 2024, dar se observa in continuare in randul partenerilor dificultati in respectarea termenelor si a plății sumelor aferente obligatiilor contractuale.

1.10. Elemente de perspectiva privind activitatea societatii

1.10.1. Tendinte, elemente, evenimente sau factori de incertitudine ce afecteaza sau ar putea afecta lichiditatea societatii comparativ cu 2024

O atentie sporita o acorda managementul cresterilor preturilor de pe piata energiei electrice, respectiv evolutia pretului Mwh in conditiile liberalizarii anuntate a acestei piete in anul 2025 incepand cu 01 aprilie, care ar putea impacta activitatea comerciantilor in cadrul complexului. Astfel, managementul societății, prin analiza condițiilor de piață și o politică precaută, a încheiat la sfârșitul anului 2024 un contract de furnizare energie electrică la un preț avantajos pentru întregul an 2025 care se va menține până la 31.12.2025 indiferent de prețurile crescute în cazul liberalizării complete a pieței energiei după 01.04.2025.

Se estimeaza si pentru anul 2025 o scadere a puterii de cumparare a populatiei ca urmare a mentinerii relativ constante a veniturilor salariale si a cresterii preturilor bunurilor de larg consum, urmare masurilor fiscal-bugetare aprobate la sfarsitul anului 2024. Inflatia locala coroborata cu criza energetica acutizata de prelungirea conflictului ruso-ucrainean, vor avea un impact dificil de estimat asupra economiei si a mediului de afaceri.

1.10.2. Efectele cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situatiei financiare a societatii comparativ cu anul precedent

In perioada 2017-2020 a fost demarat un proces complex de avizare, proiectare, adaptare, si modificare a sistemelor PSI in conformitate cu noua legislatie ISU. In anul 2020 a fost obtinuta **Autorizatia de securitate la incendiu nr. 500/20/SU/B-IF-AUZ care certifica realizarea masurilor de securitate la incendiu la CENTRUL COMERCIAL BUCUR OBOR SA S+Si+P+Mez+Ep, Sd=48.694,28 mp amplasat in Bucuresti, Șoseaua Colentina nr. 2.**

În prima parte a anului 2021 a fost executate lucrări conform „Programului de urmărire în timp” stabilit în autorizația de securitate la incendiu, iar în ultimul trimestru au fost capitalizate sumele (investițiile) din contul „Imobilizări în curs” și a început amortizarea acestora.

Evenimentele și schimbările economice care ar putea afecta sensibil veniturile din activitatea de bază ar fi menținerea sau creșterea inflației care ar conduce la scăderea sensibilă a puterii de cumpărare a populației în condițiile rămannerii constante a veniturilor populației și a creșterii prețurilor, ceea ce ar putea conduce la diminuarea vânzărilor de marfuri nealimentare și a bunurilor de larg consum ale chiriașilor societății.

Societățile chiriase ale Bucur Obor se adresează în mare parte cumpărătorilor cu venituri mici/medii. Influența factorilor mai sus enumerați ar putea conduce la scăderea vânzărilor, implicit la presiune pe renegocierea și scăderea valorii chiriilor.

Previziunile macroeconomice prevăd o creștere ușoară a P.I.B., comparativ cu dinamica din 2024. Managementul Bucur Obor urmărește atent în acest moment toate elementele semnificative de riscuri sau tranzacțiile economice care ar putea să afecteze semnificativ veniturile activității de bază în anul curent.



2. ACTIVELE CORPORALE ALE BUCUR OBOR S.A.

2.1. Amplasarea si caracteristicile principalelor capacitati de productie in proprietatea societatii

BUCUR OBOR S.A. isi desfasoara activitatea in cadrul Complexului Comercial Bucur Obor, situat in Bucuresti, Sos. Colentina nr. 2, in imobilul din Sos. Mihai Bravu nr. 2 si in imobilul din Sos. Colentina nr. 6A. Toate aceste imobile sunt in proprietatea societatii.

2.2. Gradul de uzura a proprietatilor societatii

Valoarea de inventar a imobilelor societatii a fost stabilita la 31.12.2021 in urma evaluarii de catre un evaluator autorizat ANEVAR - Savaliuc Roxana cu legitimatia nr. 15972, pentru prezentarea in situatiile financiare a unei imagini fidele/conforme cu realitatea a patrimoniului societatii. Dupa aceasta evaluare societatea a decis sa modifice politica contabila privind imobilizarile corporale asa incat acestea sa fie prezentate la cost astfel evaluarea imobilizărilor corporale la data bilanțului se efectuează la cost, mai puțin amortizarea și ajustările cumulate din depreciere.

IMOBIL	Valoare de inventar (Lei)
Imobil ALMO 1 COLENTINA 2	11.909.800
Imobil ALMO 2 COLENTINA 2	5.363.285
Imobil ALMO 3 COLENTINA 2	10.742.962
Imobil ALMO 4 COLENTINA 2	1.917.907
Imobil ALMO 5 COLENTINA 2	1.197.907
Imobil ZONA CENTRALA COLENTINA 2	30.814.670
Imobil MIRAJ MIHAI BRAVU 2	3.406.623
Imobil COLENTINA 6 A	864.551
TOTAL	66.937.705

TEREN (Localizare)	Teren (Suprafata m ²)	Valoare de inventar (Lei)
Sos. Colentina nr. 2, sector 2, Bucuresti	14.695 din care: - 12.790 proprietate exclusiva - 1.905 proprietate in cota parte indiviza cu asociatiile de proprietari	45.952.324
Sos. Mihai Bravu nr. 2, sector 2, Bucuresti	17,85	
Sos. Colentina nr. 6A, sector 2, Bucuresti	431	1.488.234
TOTAL		47.440.558

Din analiza documentelor de atestare a dreptului de proprietate asupra imobilelor societatii reiese urmatoarea situatie privind gradul de uzura al acestora:

- **Imobilul ALMO 1** are numarul de inventar 1001 si ocupa latura dinspre Sos. Colentina, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+10 si P+12. Imobilul a fost pus in functiune in luna mai 1977. Durata de amortizare conform prevederilor legale este de 48 de ani, cu 40 luni durata ramasa de amortizare. In urma capitalizarii investitiilor in anul 2021 din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2024 este de 61 luni.

La 31.12.2024 valoarea justa de inventar a imobilului este de 11.909.800 lei.

- **Imobilul ALMO 2** are numarul de inventar 1002 si ocupa latura dinspre Sos. Mihai Bravu, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+14, P+15 si P+16. Imobilul a fost pus in functiune in luna august 1975. Durata de amortizare conform prevederilor legale este de 48 de ani, iar durata ramasa de amortizat era de 19 luni. In urma capitalizarii investitiilor in anul 2021 din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata ramasa de amortizat la 31.12. 2024 este de 40 luni.

La 31.12.2024 valoarea justa de inventar a imobilului este de 5.363.285 lei.

- **Imobilul ALMO 3** are numarul de inventar 1003 si ocupa latura dinspre parcaj si Primaria Sector 2, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+10, P+11 si P+12. Imobilul a fost pus in functiune in luna iunie 1976. Durata de amortizare conform prevederilor legale este de 48 de ani, iar durata ramasa de amortizat era de 29 luni. In urma capitalizarii investitiilor in anul 2021 din

contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2024 este de 50 luni.

La 31.12.2024 valoarea justa de inventar a imobilului este de 10.742.962 lei.

- **Imobilul ALMO 4** are numarul de inventar 1004 si ocupa latura dinspre Aleea Campul Mosilor, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+12. Imobilul a fost pus in functiune in luna aprilie 1977.

Durata normata ramasa de amortizat era de 40 luni. In urma capitalizarii investitiilor in anul 2021 din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2024 este de 61 luni.

La 31.12.2024 valoarea justa de inventar a imobilului este de 1.917.907 lei.

- **ALMO 5** are numarul de inventar 1008 si ocupa latura dinspre Aleea Campul Mosilor, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+12. Imobilul a fost dat in folosinta in luna aprilie 1977. Acest imobil are durata normata de functionare de 48 de ani, rezultand astfel o durata ramasa de amortizat de 40 luni. In urma capitalizarii investitiilor in anul 2021 din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2024 este de 61 luni.

La 31.12.2024 valoarea justa de inventar a imobilului este de 1.917.907 lei.

Imobilul Zona Centrala are numarul de inventar 1005 si este marginit de imobilele ALMO 1 – 5, fiind constituit din subsol, parter si partial mezanin, fara bloc de locuinte deasupra. Imobilul Zona Centrala a fost pus in functiune in luna aprilie 1977. Durata de amortizare conform prevederilor legale de 48 de ani, iar durata ramasa de amortizat era de 40 luni. In urma capitalizarii investitiilor in anul 2021 din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2024 este de 61 luni.

La 31.12.2024 valoarea justa de inventar a imobilului este de 30.814.670 lei.

- **Imobilul Miraj** are numarul de inventar 1006 si face parte din lantul de magazine aflat la parterul blocului de locuinte din Sos. Mihai Bravu nr. 2. Imobilul a fost pus in

functiune in luna noiembrie 1979 si are o durata de amortizare conform prevederilor legale de 48 de ani. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2024 este de 35 luni.
La 31.12.2024 valoarea justa de inventar a imobilului este de 3.406.623 lei.

- **Imobilul din Sos. Colentina nr. 6A** are numarul de inventar 1007 si este compus din demisol, parter, etaj si mansarda partiala, fiind pus in functiune in luna noiembrie 1915.

La 31.12.2024 valoarea justa de inventar a imobilului este de 864.551 lei. Acest imobil a fost amortizat integral.

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

La data prezentului raport, Bucur Obor S.A. nu are si nici nu preconizeaza aparitia unor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societatii.

Asociatia de Proprietari Bloc Almo 1 a formulat in anul 2019 o cerere de chemare in judecata referitoare la subsolul blocului ALMO 1, obiect al Dosarului nr. 20317/300/2019, care s-a finalizat intr-un prim ciclu procesual cu respingerea definitiva a actiunii in ceea ce priveste capetele de cerere 1 si 4. Se afla in continuare pe rolul Judecatoriei sectorului 2 Bucuresti, pentru rejudecare in fond, capetele de cerere 2 si 3 ale actiunii initiale, obiect al Dosarului nr. 22699/300/2023, cu termen de judecata la 09.05.2025.



3. PIATA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE BUCUR OBOR S.A.

3.1. Precizarea pietelor din Romania pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise de BUCUR OBOR S.A.

Actiunile emise de Societatea BUCUR OBOR S.A. sunt ordinare, nominative si dematerializate si se tranzactioneaza pe sistemul alternativ/multilateral de tranzactionare administrat (MTS) de Bursa de Valori Bucuresti S.A., denumit AeRO – Premium.

Prin decizia nr. 1460 din 03.07.2015, Autoritatea de Supraveghere Financiara a hotarat admiterea la tranzactionare pe sistemul alternativ de tranzactionare AERO administrat de BVB a actiunilor emise de BUCUR OBOR S.A.

Valoarea de piata a actiunilor se stabileste in functie de cererea si oferta existente pe piata la momentul efectuarii tranzactiilor.

In data de 30.08.2017, 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 Societatii BUCUR OBOR este 2138008PF4H4B6SSBT29.**

Cotatia actiunii BUCU a atins un maxim de 13,8 lei/titlu in mai 2024. In ultima sedinta de tranzactionare din 2024 actiunea BUCU a fost cotata la 12,4 lei.

Cotatii zilnice si volume tranzactionate



TradingView

Sursa: www.bvb.ro

3.2. Politica de dividend a BUCUR OBOR S.A.

Repartizarea profitului aferent anului 2020 ca dividend a fost aprobată de acționari prin AGOA din 28.04.2021 când s-a hotărât distribuirea sumei de 18.284.652 lei. Din această sumă s-a plătit impozitul aferent de 416.503 lei și s-a distribuit suma de 17.241.549 lei, rămânând de distribuit la sfârșitul anului 2021 suma de 626.600 lei. În cursul anului 2022 s-au repartizat 75.756 lei, iar la sfârșitul anului mai era de repartizat suma de 550.844 lei. În cursul anului 2023 s-au repartizat 45.917 lei, iar la sfârșitul anului mai era de repartizat suma de 504.927 lei. În cursul anului 2024 s-au repartizat 23.958 lei din dividendele aferente anului 2020, iar restul de 480.969 lei au fost reluate la venituri datorită prescripției dreptului de a fi solicitate, așa cum s-a constatat și aprobat prin AGOA din 18.04.2024.

Profitul nerepartizat aferent anului 2021, posibil de repartizat, a fost de 17.507.098 lei. Repartizarea profitului aferent anului 2021 la alte rezerve a fost aprobată de acționari prin AGOA nr. 4 din data de 11.04.2022, în sensul repartizării sumei de 17.507.098 lei la alte rezerve, ca surse proprii de finanțare a activității.

Repartizarea profitului aferent anului 2022 la alte rezerve a fost aprobată de acționari prin AGOA din data de 20.04.2023, în sensul repartizării sumei de 18.863.744 lei la alte rezerve, ca surse proprii de finanțare a activității.

Repartizarea profitului aferent anului 2023 la alte rezerve a fost aprobată de acționari prin AGOA din data de 18.04.2024, în sensul repartizării sumei de 21.986.952 lei la alte rezerve, ca surse proprii de finanțare a activității.

Profitul nerepartizat aferent anului 2024, posibil de repartizat ca dividend sau pe alte destinații legale, este de 21.836.812 lei.

La această dată Societatea nu are stabilită o politică de dividend. Repartizarea profitului net anual cu destinația dividend sau cu alta/alte destinații prevăzute de lege se decide în fiecare an prin hotărârea Adunării Generale Ordinare a acționarilor societății. Consiliul de Administrație a propus Adunării Generale a Acționarilor ca profitul net aferent anului 2024 de 21.836.812 lei să fie repartizat ca „alte rezerve”.

3.3. Descrierea oricăror activități ale societății de achiziționare a propriilor acțiuni

Adunarea Generală a Acționarilor BUCUR OBOR S.A. **nu a adoptat până în prezent hotărâri de achiziționare a propriilor acțiuni.**

Societatea **nu deține acțiuni proprii.**

BUCUR OBOR S.A. **nu are filiale.**

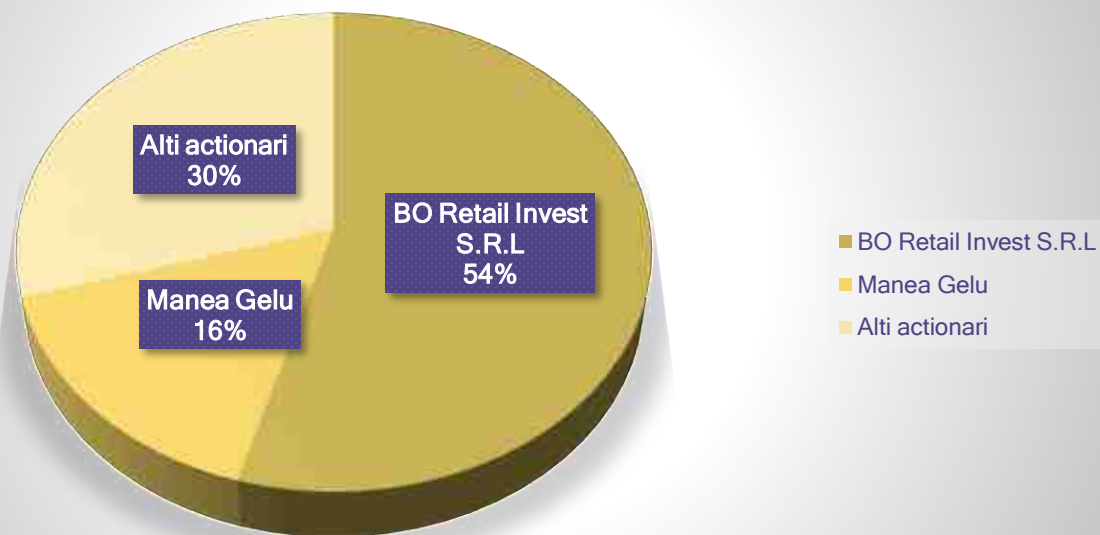
BUCUR OBOR S.A. **nu a emis obligațiuni sau alte titluri de creanță.**

Începând cu data de 19.11.2021, acționarul majoritar al Bucur Obor S.A. este B.O. Retail Invest S.R.L.

În data de 09.02.2022, în urma avizului favorabil primit de la Consiliul Concurenței, Societatea ONE UNITED PROPERTIES S.A. a informat cu privire la achiziția unui număr de 20 de părți sociale, reprezentând 100% din capitalul social și drepturile de vot în BO Retail Invest S.R.L., preluând astfel controlul indirect asupra Bucur Obor S.A., ca societate-mamă.

Structura acționariatului Societății la data de 31.12.2024 este următoarea:

Structura actionariat Bucur Obor la 31.12.2024



4. CONDUCEREA SOCIETATII BUCUR OBOR S.A.



4.1. Guvernanta Corporativa

Prin aplicarea principiilor stipulate in Codul de Guvernanta Corporativa pentru Piata Aero emis de Bursa de Valori Bucuresti si intrat in vigoare in 2016 se creste transparenta procesului decizional, sporind astfel increderea actionarilor in companie. De asemenea, progresul societatii in conformarea cu acest Cod contribuie la protejarea drepturilor actionarilor, imbunatatind performanta generala a companiei. Bucur Obor isi adapteaza continuu practicile de guvernanta corporativa, astfel incat sa poata aplica cerintele Codului. Detalii in acest sens sunt cuprinse in Declaratia Aplici sau Explici anexata Raportului financiar anual pentru exercitiul financiar 2024, care va fi disponibilizat actionarilor si investitorilor in forma finala dupa aprobarea prezentului raport in Adunarea Generala Ordinara anuala.

4.2. Administratorii Societatii & participatiile administratorilor la capitalul Societatii

In anul de referinta, Societatea BUCUR OBOR S.A. a fost condusa de un Consiliu de Administratie avand urmatoarea structura:

	Exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023 (Functia)	Exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024 (Functia)
Samoila Valentin Cosmin	Presedinte CA si Administrator	Presedinte CA si Administrator
Manea Gelu	Administrator	Administrator
Alexandru Victor Savi-Nims	Administrator	Administrator

În cursul anului 2024 structura Consiliului de Administratie al Societatii BUCUR OBOR S.A. a ramas neschimbata. Domnul Samoila Valentin -Cosmin a ocupat functia de Presedinte al Consiliului de Administratie.

La sfarsitul anului, structura Consiliului de Administratie a fost cea mentionata anterior.

In perioada de raportare functia de Director General a fost detinuta de Țiripa Gabriel – Ciprian. Functia de Director Adjunct este detinuta de Hău Mihai Gabriel.

Domnul Samoilă Valentin-Cosmin, cetatean roman, nascut la data de 05.07.1982 in Calarasi, judetul Calarasi, are 42 ani, este absolvent al Facultatii de Finante Banci din cadrul Academiei de Studii Economice – Bucuresti. Nu detine actiuni BUCU si ocupa functia de Presedinte al Consiliului de Administratie cu incepere din data de 11.04.2022.

Domnul Alexandru Victor Savi -Nims, cetatean roman, nascut la data de 11.11.1977 in Bucuresti, are 47 ani, este absolvent al Facultatii de Drept din cadrul Universitatii Titu Maiorescu – Bucuresti. Nu detine actiuni BUCU si ocupa functia de Membru al Consiliului de Administratie cu incepere din data de 11.04.2022.

Domnul Gelu Manea, cetatean roman, nascut la data de 19.03.1962 in Bucuresti, are 62 ani, este absolvent al Facultatii de Drept din cadrul Universitatii – Bucuresti si detine un numar de 2.147.272 actiuni, reprezentand 16,05% din capitalul social al Bucur Obor S.A. Acesta detine functia de Membru al Consiliului de Administratie cu incepere din data de 11.04.2022.

Domnul Tiripa Gabriel-Ciprian, cetatean roman, nascut la data de 16.10.1982 in Braila, judetul Braila, are 42 ani, este absolvent al Facultatii de Finante Banci din cadrul Academiei de Studii Economice – Bucuresti si detine un numar de 1 actiune, reprezentand 0,000007% din capitalul social al Bucur Obor S.A. Acesta detine functia de Director General cu incepere din data de 10.08.2021.

Nu exista niciun acord, intelegere sau legatura de familie intre vreun administrator si vreo alta persoana datorita careia persoana respectiva a fost numita administrator in societate.

4.3. Activitatea Consiliului de Administratie

Evaluarea activitatii Consiliului de Administratie in 2024 a fost facuta sub supravegherea Presedintelui Consiliului de Administratie. Atat Consiliul de Administratie, ca

si organ colectiv statutar, cat si membrii Consiliului, si-au exercitat atributiile in conformitate cu prevederile Actului Constitutiv, legislatia aplicabila si hotararile Adunarii Generale.

In anul 2024, consiliul s-a intrunit in conditiile legii in 8 sedinte in componenta: Samoilă Valentin-Cosmin, Manea Gelu si Alexandru Victor Savi -Nims.

4.4. Conducerea executiva & participatiile Directorilor la capitalul Societatii

Prin Hotararea Consiliului de Administratie din data de 18.04.2024 mandatul de Director General al dlui. Tiripa Gabriel-Ciprian a fost prelungit pana in data de 30.04.2025.

In anul 2024 functia de Director General a fost detinuta de Tiripa Gabriel Ciprian si cea de Director Adjunct de Hău Mihai-Gabriel.

Domnul Hău Mihai-Gabriel nu detine actiuni emise de Bucur Obor S.A.

4.5. Veniturile membrilor CA si ale Directorilor societatii Bucur Obor S.A. in 2024

In 2024 membrii Consiliului de Administratie au beneficiat de indemnizatii nete conform hotararilor AGOA, dupa cum urmeaza:

IMOBIL	Funcție	Indemnizatie lunara medie neta (Lei)	Indemnizatii totale nete incasate in 2024 (lei)
Samoila Valentin Cosmin	Membru al Consiliului de Administratie si Presedinte CA	7.500	90.000
Manea Gelu	Membru al Consiliului de Administratie	7.500	90.000
Savi -Nims Alexandru Victor	Membru al Consiliului de Administratie	7.500	90.000
TOTAL			270.000
Țiripa Gabriel-Ciprian	Director General	20.108	242.200
Hău Mihai-Gabriel	Director Adjunct	14.096	169.155

4.6. Auditorii Societății

Auditul situatiilor financiare ale Societatii este asigurat de **Societatea de Contabilitate, Expertiza si Consultanta Contabila -SOCECC S.R.L.**, cu sediul in Municipiul București, Șoseaua Mihai Bravu nr. 90-96 bl. D17, sc. C, ap. 114, sector 2, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti sub nr. J40/23240/1994, CIF RO6636954, avand Autorizatia C.A.F.R. nr. 227, reprezentata prin Domnul Emanuel Zegrea, cu Legitimatia C.A.F.R. nr. 2783, numita prin hotararile Adunarii Generale Ordinare a actionarilor din 20.04.2023.

Auditul intern al BUCUR OBOR S.A. pe parcursul anului 2024 a fost asigurat de societatea de audit **SHILO AUDIT FINANCE S.R.L.**, cu sediul social in Mun. Bucuresti, Strada Eroii Sanitari nr. 37, Sector 5, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti sub nr. J40/4572/2007, CIF RO21279510, membru al Camerei Auditorilor Financieri din Romania (CAFR) cu numar de autorizatie 899/2009, reprezentata legal de Dna. Mariana Stoica.

5. SITUATIA FINANCIAR-CONTABILA A BUCUR OBOR S.A.

5.1. Bilant

Active care reprezinta cel putin 10% din total active

Denumire activ	2020	2021	2022	2023	2024
Imobile	36.642.764	66.937.705	50.297.867	49.574.396	40.892.741
Numerar si alte disponibilitati lichide	6.764.690	9.368.343	33.828.110	54.063.747	61.856.367
Total Active	108.868.013	131.353.459	142.596.643	157.442.912	172.822.083
Datorii Totale	7.161.487	6.924.931	5.462.257	5.077.168	5.454.894

lei

Provizioane

Provizioanele constituite de Societate au urmatoarea structura la data de 31 decembrie 2024:

Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	Sold la 31.12.2020	Sold la 31.12.2021	Sold la 31.12.2022	Sold la 31.12.2023	Sold la 31.12.2024
Provizioane pentru litigii	0	260.008	762.357	502.349	502.349
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	79.209	98.326	123.257	216.580	188.722
TOTAL	79.209	358.334	885.614	775.016	691.071

lei

Provizioanele pentru riscuri si cheltuieli identificate pentru recunoastere la data de 31.12.2024 sunt in suma de 691.071 RON, astfel:

1. Provizionul pentru concedii de odihna in suma initiala de 216.580 lei s-a diminuat in cursul anului cu 121.197 lei prin reluarea la venituri a sumelor ramase fara obiect datorita efectuarii concediilor de odihna si s-a constituit altul la sfarsitul anului aferent concediilor de odihna neefectuate in suma de 93.339 lei, astfel ca la sfarsitul anului 2024 provizionul pentru concedii de odihna este in valoare de 188.722 lei.

2. La inceputul anului 2024 provizionul pentru Dosarul nr. 8797/3/2021 in suma de 502.349 lei **nu a suferit modificari**. Astfel ca la sfarsitul anului 2024 este un sold privind provizionul pentru litigii in suma de 502.349 de lei.

3. Provizion pentru diferente energie electrica conform diferenta de pret factura vs. Contract pana la clarificare in suma de 56.086,77 lei **a fost constituit in martie 2023 si a fost reluat la venituri la sfarsitul anului 2024 deoarece a ramas fara obiect, incheindu-se contractul cu vechiul furnizor de energie electrica fara alte actualizari de pret in plus.**

5.2. Cont de Profit si Pierdere

Pozitie cont de Profit Pierdere	2020	2021	2022	2023	2024
Cifra de Afaceri	31.623.915	33.764.601	34.346.340	36.246.479	36.258.905
Venituri Brute	32.658.531	34.621.177	36.255.505	40.037.466	39.983.395

Cash-flow (lei)

Situatia disponibilitatilor banesti	2020	2021	2022	2023	2024
Numerar in casierie	0	47	4	88	67
Disponibilitati bancare si alt echivalent de numerar	6.764.690	9.368.296	33.828.106	54.063.659	61.856.300

lei

	2020	2021	2022	2023	2024
Situatia investitiilor (lei)	2.787.932	709.402	348.807	1.276.442	16.179.432

5.3. Indicatori financiari

5.3.1. Indicatori de gestiune

Viteza de rotatie a activelor imobilizate:

$$\frac{\text{Cifra de Afaceri}}{\text{Active Imobilizate}} = \frac{36.258.905}{106.209.024} = 0,34$$

Viteza de rotatie a activelor circulante:

$$\frac{\text{Cifra de Afaceri}}{\text{Active Circulante}} = \frac{36.258.905}{66.613.059} = 0,54$$

Viteza de rotatie a activului total:

$$\frac{\text{Cifra de Afaceri}}{\text{Activ Total}} = \frac{\text{Cifra de Afaceri}}{\text{Active Imobilizate} + \text{Active Circulante} + \text{Cheltuieli in Avans}} = \frac{36.258.905}{172.861.493} = 0,21$$

Indicatorii au valori foarte bune, reflectand capacitatea companiei de a rula intr-un an:

- 34% din Activele Imobilizate,
- 54% din Activele Circulante,
- 21% din Totalul Activelor.

5.3.2. Indicatori de lichiditate

Lichiditate curenta:

$$\frac{\text{Active Circulante}}{\text{Datorii Curente}} = \frac{66.613.059}{2.542.803} = 26.19$$

Lichiditate imediata (quick ratio) :

$$\frac{\text{Active Circulante} - \text{Stocuri}}{\text{Datorii Curente}} = \frac{66.613.059 - 83733}{2.542.803} = \frac{66.529.326}{2.542.803} = 26.16$$

Lichiditatea reflecta capacitatea firmei de a-si onora obligatiile pe termen scurt prin transformarea activelor curente (stocuri, creante, investitii pe termen scurt) in numerar. In general, finantatorii considera bune valorile mai mari de 2, din motivele expuse mai sus. Valoarea indicatorilor de lichiditate de 26,19 si 26,16 in contextul mai sus analizat, reprezinta siguranta ca societatea poate genera suficient cash din afacere, prin transformarea operatiunilor in cash, pentru a-si onora fara probleme platile curente exigibile.

5.3.3. Indicatori de solvabilitate

Rata de solvabilitate generala (Debt-to asset ratio):

$$\frac{\text{Datorii Totale}}{\text{Activ Total}} = \frac{\text{Datorii Curente} + \text{Datorii}(>1\text{an}) + \text{Provizioane} + \text{Venituri in Avans}}{\text{Active Imobilizate} + \text{Active Circulante} + \text{Cheltuieli in Avans}} = \frac{8.533.467}{172.861.493} = 0,0494$$

Avand in vedere ca o solvabilitate de 70% reprezinta un nivel acceptabil, valoarea de 4,94% pe care o inregistreaza Bucur Obor S.A. reflecta o stare de fapt in care doar 4,94% din activele societatii sunt finantate prin datorii. De asemenea, presiunea pe profitabilitatea si lichiditatea firmei (pentru a genera volumul de cash necesar platii obligatiilor fata de furnizori/creditori) este foarte mica.

Gradul de indatorare generala (Debt-to-equity ratio):

$$\frac{\text{Datorii Totale}}{\text{Capitaluri proprii}} = \frac{\text{Datorii curente} + \text{Datorii}(> 1\text{an}) + \text{Provizioane} + \text{Venituri in avans}}{\text{Capitaluri Proprii}} \\ = \frac{8.533.467}{164.328.026} = 0,052$$

Societatea Bucur Obor nu are contractate credite bancare sau alte forme de finantare de la institutii financiare de credit.

Valentin – Cosmin SAMOILA
Presedinte al Consiliului de Administratie,

6. ANEXE

1. Situatia litigiilor la data de 31.12.2024;
2. Bilantul la 31.12.2024;
3. Note la situatiile financiare;
4. Cash-Flow la 31.12.2024;
5. Buget de venituri si cheltuieli pentru anul 2025/Programul de activitate pentru 2025;
6. Actul constitutiv actualizat al Societatii Bucur Obor S.A. la data de 18.04.2024;
7. Declaratia de Guvernanta Corporativa „Aplici sau explici” pentru anul 2024;
8. Declaratia persoanelor responsabile pentru exercitiul financiar 2024;
9. Raportul Auditorului financiar SOCECC S.R.L. catre actionarii BUCUR OBOR S.A.



Anexa 1 la „Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru 2024”

Situatia Litigiilor la data de 31.12.2024

Societatea Bucur Obor S.A. este parte in urmatoarele litigii care au fost solutionate si/sau sunt sau au intrat pe rolul instantelor de judecata **in semestrul II al anului 2024:**



Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
LITIGII PRETENTII LEGATE DE SENTINTA PENALA 172/2011									
1	Manea Carmen si altii	Bucur Obor S.A., Depozitarul Central S.A.	6411/300/2018** 6411/300/2018*	pretentii	TMB (CAB,TMB, JS2)	REJUDECARE APEL	13.02.2025	APEL REJUDECARE 09.08.2024 RECURS 08.03.2034 - Admite recursurile. Caseaza decizia recurata si trimite cauza spre rejudecare instantei de apel. Definitiva. Hotarare 75/08.03.2024. APEL 31.05.2022 – Respinge apelurile, ca nefondate Admite cererea intimatilor si obliga apelantii la plata catre fiecare dintre intimatii (nume, prenume conform portal) a sumei de 595 de lei cu titlu de cheltuieli de judecata reprezentand onorariu de avocat. Cu recurs in termen de 30 de zile de la comunicare. Recursul se va depune la Tribunalul Bucuresti sectia a VI-a Civila. Hotarare 2938/31.05.2022, comunicata la 13.09.2023. Societatea a depus recurs la 18.10.2023, iar Depozitarul Central S.A. la 16.10.2023. FOND 19.11.2021 - Admite exceptia necompetentei functionale a Sectiei a V-a civila a Tribunalului Bucuresti. Scoate cauza de pe rol si o inainteaza Sectiei a VI-a civila a Tribunalului Bucuresti, spre competenta solutionare. Fara cale de atac. Pronuntata prin punerea solutiei la dispozitia partilor prin mijlocirea grefei instantei in 19.11.2021. FOND - Obliga paratele, in solidar, la plata catre reclamanti si catre intervenienti a despagubirilor constand in dividende si actualizare cu rata inflatiei calculata pana la data de 31.07.2020 astfel cum s-au stabilit prin anexa 2 la raportul de expertiza contabila, respectiv: (nume, prenume si sume conform portal). Obliga paratele, in solidar, la plata dobanzii legale penalizatoare aplicabile raporturilor dintre neprofesionisti aferente despagubirilor constand in dividende incepand cu data stabilita pentru plata acestora, respectiv 02.11.2015 si 04.05.2017, si pana la plata efectiva, precum si la plata sumei reprezentand actualizarea cu rata inflatiei, datorata in continuare, incepand cu	pe rol

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
								data de 01.08.2020 si pana la achitarea despagubirii. Obliga paratele, in solidar, la plata catre reclamanti a urmatoarelor sume: (nume, prenume si sume conform portal). Respinge ca neintemeiata cererea paratei Depozitarul Central de acordare a cheltuielilor de judecata.	
2	Manea Carmen si altii	Bucur Obor S.A., Depozitarul Central S.A.	8797/3/2021*	pretentii	TMB	APEL	SUSPENDAT	APEL 29.11.2023 - In temeiul art. 413 alin. (1) pct. 1 din C.proc.civ. suspenda judecata pana la solutionarea definitiva a dosarului 6411/300/2018*. Cu recurs pe toata perioada suspendarii, cererea urmand a se depune la Tribunalul Bucuresti, sectia a VI-a Civila. Pronuntata 29.11.2023, prin punerea solutiei la dispozitia partilor prin mijlocirea grefei instantei. FOND 22.07.2022 - Respinge exceptiile lipsei calitatii procesuale active a reclamantilor, lipsei de interes, lipsei de obiect, lipsei calitatii procesuale pasive si prescriptiei dreptului la actiune, ca neintemeiate. Admite cererea modificata si obliga paratii, in solidar, sa plateasca despagubiri reclamantilor, ce urmeaza a fi actualizate cu rata inflatiei, precum si dobanda legala penalizatoare aferenta pe perioada intre data stabilita pentru plata dividendelor si data platii integrale a sumelor reprezentand despagubiri, respectiv: (nume, prenume si sume conform portal). Obliga paratele, in solidar, la plata catre reclamanti a cheltuielilor de judecata, dupa cum urmeaza: (nume, prenume si sume conform portal). Cu drept de a formula cerere de apel in termen de 30 de zile de la data comunicarii. Cererea de apel se va depune la Judecatoria Sectorului 2 Bucuresti. Hotarare 9825/22.07.2022.	suspendat (pt. Dosarul 6411/300/2018*)
LITIGII ANULARE HOTARARI AGA									

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
3	Manea Gelu, Ene Victoria, Bogdan Maria, Rusu Elena - Viorica, Manea Carmen, Ciocsan Marilena, Mircea Mihai	Bucur Obor S.A., intervenient Amadeus Group S.R.L.	739/2/2020 revizuire decizie apel 12259/3/2017	actiune in anulare a hotararii AGA 21.03.2017	CAB	REVIZUIRE 12259/3/2017	SUSPENDAT (pt. CCR)	14.09.2020 - Suspendat pana la solutionarea exceptiei de neconstitutionalitate.	suspendat (pt. Dosarul 1561D/2020 in faza de raport la CCR)
4	Manea Gelu, Manea Carmen, Ene Victoria Bogdan Maria, Ciocsan Marilena	Bucur Obor S.A.	<u>1308/2/2022</u>	revizuire decizie apel 29511/3/2016	CAB	REVIZUIRE	SOIUTIONAT: PERIMAT	REVIZUIRE 12.12.2024 - Admite exceptia primarii. Constata perimata cererea de revizuire. Respinge cererea revizuentilor avand ca obiect plata cheltuielilor de judecata ca neintemeiata. la act ca intimata nu a solicitat cheltuieli de judecata. Cu recurs in termen de 5 zile de la comunicare. Cererea de recurs se depune la CAB – Sectia a-V-a Civila. Pronuntata in sedinta publica, azi, 12.12.2024.	HJ comunicata in 31.12.2024
5	Amadeus Group S.R.L.	Bucur Obor S.A. prin M. Gelu, Bucur Obor S.A. prin Rotaru Cristinel Ionel, Ciocsan Marilena, Manea Gelu	39844/3/2016	actiune in anulare a hotararii AGA 20.10.2016	TMB	FOND	15.05.2025	FOND 26.03.2021 - Respinge exceptia primarii invocata din oficiu. Mentine masura suspendarii cauzei. 16.03.2019 - Admite cererile de suspendare a cauzei formulate de parata Bucur Obor SA si intervenientul Manea Gelu. In temeiul art.413 alin. 1 pct. 2 NCPC suspenda judecata cauzei pana la solutionarea definitiva a cauzelor penale ce fac obiectul dosarului 12153/P/2016 inregistrat la Serviciul de Investigare a Criminalitatii Economice – Politia Sector 2 Bucuresti si 1326/P/2016 inregistrat la Parchetul de pe langa Curtea de Apel Bucuresti. Cu recurs pe durata suspendarii. Recursul se depune la Tribunalul Bucuresti - Sectia a VI-a Civila. Pronuntata in 16.03.2018.	pe rol
6	Bucur Obor S.A. prin Rotaru Cristinel Ionel, Granzulea Gheorghe, Amadeus Group S.R.L. intervenienti	Bucur Obor S.A. prin Gelu Manea	39311/3/2016	interventie mentiune ORCB AGA 20.10.2016	TMB	APEL	SUSPENDAT	APEL 26.03.2021 - Respinge exceptia primarii invocata din oficiu. Mentine masura suspendarii cauzei. FOND18.11.2026 - Prin Hotararea 198/18.11.2016, instanta de fond a admis cererile de interventie, a respins cererea de depunere si mentionare acte, ca neintemeiata. Manea Gelu a formulat apel in	suspendat

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
								data de 25.11.2016, in numele Bucur Obor S.A., iar la termenul de judecata din data de 16.05.2017, in baza art. 413 (1) pct. 1 NCPC, instantă a dispus suspendarea judecării cauzei până la soluţionarea definitivă a Dosarului 39844/3/2016.	
7	Manea Gelu, Manea Carmen, Ene Victoria, Tompea Razvan, Banica Silvia	Bucur Obor S.A.	46246/3/2016	actiune in anulare a hotararii AGA 30.11.2016	TMB	FOND	SUSPENDAT	FOND 27.06.2017 - In temeiul art. 413 alin. (1) pct.1 C.proc.civ., suspenda judecata cauzei pana la solutionarea definitiva a Dosarului 39844/3/2016.	suspendat
8	Manea Gelu	Bucur Obor S.A., Consiliul de Administratie al Bucur Obor S.A., intervenient Amadeus Group S.R.L.	30936/3/2018	autorizare convocare AGA (vot cumulativ)	TMB	FOND	SUSPENDAT (pt. CCR)	FOND 17.01.2020 - Admite cererea de sesizare a Curtii Constitutionale cu exceptia de neconstitutionalitate a dispozitiilor art. 84 si 106 din Legea 24/2017. Dispune suspendarea judecării cauze in temeiul art. 413 alin. 1 pct. 1 C.p.c.	suspendat (pt. Dosarul 324D/2020 in faza de raport la CCR)
LITIGII CREANTE ACTIVITATE COMERCIALA									
9	Tip Top Food Industry S.R.L.	Bucur Obor S.A.	16398/303/2020	pretentii	CAB (TMB)	RECURS	SOLUTIONAT DEFINITIV	RECURS 23.10.2024 - Respinge recursul ca nefondat. Definitiva. Pronuntata in sedinta publica, astazi, 23.10.2024. Hotarare 340/23.10.2024. APEL 29.11.2022 - Admite apelul formulat de apelanta Tip Top Food Industry S.R.L. Schimba, in parte, sentinta apelata si rejudecand: Admite cererea reconventionala. Obliga reclamanta – parata Bucur Obor S.A. sa restituie paratei – reclamante Tip Top Food Industry S.R.L. garantia totala in cuantum de 29092,55 lei. Compenseaza, in parte, cheltuielile de judecata efectuate in prima instanta, in sensul ca obliga reclamanta – parata Bucur Obor S.A. sa plateasca paratei – reclamante Tip Top Food Industry S.R.L. suma de 1291,1 lei reprezentand cheltuieli de judecata efectuate in prima instanta. Mentine celelalte dispozitii ale sentintei apelate. Respinge apelul formulat de apelanta Bucur Obor S.A., ca nefondat. Cu drept de recurs in termen de 30 de zile de la comunicare, cererea de recurs se va depune la Tribunalul Bucuresti – Sectia a VI-a civila. Pronuntata	solutionat definitiv (INCHIS)

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
								prin punerea solutiei la dispozitia partilor de catre grefa instantei, azi, 29.11.2022. Hotarare 5943/29.11.2022. FOND - Admite in parte cererea. Obliga parata-reclamanta la plata catre reclamanta-parata a sumei de 2595,36 lei reprezentand penalitati de intarziere. Respinge in rest cererea de chemare in judecata, ca neintemeiata. Obliga parata-reclamanta la plata catre reclamanta-parata a sumei de 186,67 lei reprezentand cheltuieli de judecata constand in taxa judiciara de timbru. Respinge cererea reconventionala, ca neintemeiata. Respinge cererea paratei-reclamante de obligare a reclamantei-parate la plata cheltuielilor de judecata, ca neintemeiata. Cu drept de apel in termen de 30 de zile de la comunicare, ce se va depune la Judecatoria Sector 6 Bucuresti.	
10	Bucur Obor S.A.	Cumulus Architecture S.R.L.	16237/299/2024	pretentii	JS1	FOND	02.04.2025		pe rol
11	Bucur Obor S.A.	Next Link Real Estate S.R.L.	22111/299/2024	pretentii	JS1	FOND	17.01.2025		pe rol
12	Bucur Obor S.A.	Bucur Obor Inchiriere S.R.L. O.R.C.B.	24674/3/2024	plangere impotriva rezolutiei directorului ORC	TMB	FOND	SOLUTIONAT FOND	FOND 02.10.2024 - Anuleaza cererea. Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la data comunicarii incheierii. Pronuntata prin punerea solutiei la dispozitia partilor prin mijlocirea grefei instantei, astazi, 02.10.2024. Incheiere anulare cerere 02.10.2024.	solutionat
13	Hunting Fun S.R.L.	Bucur Obor S.A.	27592/300/2021	actiune in constatare	TMB (JS2)	APEL	IN REGULARIZARE	APEL 19.12.2024 FOND 04.05.2023 - Respinge exceptia inadmisibilitatii invocata de parata, ca neintemeiata. Respinge exceptia autoritatii de lucru judecat invocata de parata, ca neintemeiata. Respinge cererea de chemare in judecata, astfel cum a fost modificata, formulata de reclamanta Hunting Fun S.R.L., in contradictoriu cu parata Bucur Obor S.A., ca neintemeiata. Cu drept de apel in termen de 30 de zile de la comunicare. Cererea de apel se depune la Judecatoria Sectorului 2 Bucuresti. Pronuntata prin punerea solutiei la	pe rol

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
								dispozitia partilor prin mijlocirea grefei instantei, astazi, 04.05.2023. Hotarare 5406/04.05.2023.	
14	Bucur Obor S.A.	Elarom Exim 94 S.R.L.	5167/2/2024	actiune in anularea hotararilor arbitrale	CAB	FOND	14.02.2025	FOND – continuare procedura	pe rol
15	Bucur Obor S.A.	Damiany Trans Activ	3622/93/2020	faliment	T.Ilfov	FOND	16.01.2025	FOND – continuare procedura	pe rol
16	Bucur Obor S.A.	Adriana Trading S.R.L.	35006/3/2020	faliment	TMB	FOND	26.02.2025	FOND – continuare procedura	pe rol
17	Bucur Obor S.A.	Cris-Len Style S.R.L.	9619/3/2021	faliment	TMB	FOND	26.02.2025	FOND – continuare procedura	
18	Bucur Obor S.A.	Ecospa Life Solutions S.R.L.	16074/3/2022 16074/3/2022/a1	faliment atragerea raspunderii administrat orului	TMB	FOND APEL	SOLUTIONAT DEFINITIV	FOND 04.11.2024 – In baza art. 174 alin. 1 din Legea nr. 85/2014 inchide procedura insolventei debitorului. Radiaza societatea debitoare SC ECOSPA LIFE SOLUTIONS SRL din evidentele Registrului Comertului Bucuresti. Notifica DIRECTIA GENERALA A FINANTELOR PUBLICE BUCURESTI si OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL BUCURESTI, pentru efectuarea mentiunii. Dispune plata catre CII GORGOI STELIAN a sumei de 4000 lei reprezentand onorariu administrator/lichidator judiciar si a cheltuielilor de procedura din fondul prevazut la art. 39 alin. (4) din Legea nr. 85/2014, conform si in limita prevederilor statutare. Cu drept de apel la Curtea de Apel Bucuresti in termen de 7 zile de la comunicare prin publicare in BPI. Cererea de apel se va depune la Tribunalul Bucuresti Sectia a VII a Civila, sub sanctiunea nulitatii. Pusa la dispozitia partilor prin mijlocirea grefei instantei azi 04.11.2024. Hotarare 5304/04.11.2024. Publicata in BPI 20275 din 13.11.2024. APEL 24.09.2024 - Respinge apelul, ca nefondat. Definitiva. Pronuntata astazi, 24 septembrie 2024, prin punerea solutiei la dispozitia partilor de catre grefa instantei. Hotarare 1268/24.09.2024. FOND 15.04.2024 - Respinge cererea de atragere a raspunderii, ca neintemeiata. Cu drept de apel la Curtea de Apel Bucuresti in termen de 7 zile de la comunicare prin	solutionate definitiv (INCHISE)

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
								publicare in BPI. Cererea de apel se va depune la Tribunalul Bucuresti Sectia a VII a Civila, sub sanctiunea nulitatii. Hotarare 1915/15.04.2024.	
19	Bucur Obor S.A.	Sercom Impex Diag S.R.L.	176/93/2021*	faliment	T.Ilfov	FOND	13.03.2025	FOND – continuare procedura	pe rol
20	Bucur Obor S.A.	Alicom Alimentare si Nealimentare S.R.L.	14014/3/2022 14014/3/2022/a1	faliment atragerea raspunderii administrat orului	TMB	FOND	29.01.2025	FOND – continuare procedura 28.06.2023 - Admite actiunea. Obliga paratul sa aduca la masa credala a debitoarei suma de 906.812,89 de lei pentru acoperirea pasivului debitoarei in intregime. Dispune comunicarea prezentei hotarari dupa ramanerea definitiva catre DGRFP in vederea respectarii dispozitiilor legale vizand cazierul fiscal. Dispune comunicarea hotararii dupa ramanerea definitiva catre ORC de pe langa Tribunalul Bucuresti conform art. 169 alin. 9 din Legea 85/2014. Cu apel in termen de 7 zile de la comunicarea realizata prin BPI. Apelul se depune la Tribunalul Bucuresti, Sectia a VII-a civila. Pronuntata prin punerea solutiei la dispozitia partilor prin mijlocirea grefei instantei, astazi, 28.06.2023. Hotarare 3210/2023.	pe rol
21	Bucur Obor S.A.	Florifan Compimpex Company 93 S.R.L.	17019/3/2023	faliment	TMB	FOND	28.02.2025	FOND – continuare procedura	pe rol
22	Bucur Obor S.A.	Kusadasi S.R.L.	26681/3/2023	faliment	TMB	FOND	11.02.2025	FOND – continuare procedura 08.10.2024 - In temeiul art. 145 alin. 1 lit. A pct. c si lit. B din Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolventei si de insolventa dispune intrarea in faliment prin procedura generala a debitoarei Kusadasi S.R.L. In temeiul art. 145 alin. 2 din Legea nr. 85/2014 ridica dreptul de administrare al debitorului si dispune dizolvarea societatii debitoare. Dispune sigilarea bunurilor din averea debitoarei, in sarcina lichidatorului judiciar. Da dispozitie tuturor bancilor la care debitorul are disponibil in conturi sa nu dispuna de acestea fara un ordin al judecatorului sindic sau al lichidatorului judiciar, obligatia de instiintare a bancilor	pe rol

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
								revenindu-i lichidatorului judiciar. Stabileste termen de maxim 5 zile de la data notificarii deschiderii procedurii falimentului, de predare a gestiunii averii de la debitor/administratorul judiciar catre lichidatorul judiciar, impreuna cu lista actelor si operatiunilor efectuate dupa deschiderea procedurii prevazute la art. 84 alin. 2 din Legea nr. 85/2014. Dispune intocmirea si predarea de catre administratorul judiciar sau de administratorul special, dupa caz, catre lichidatorul judiciar, in termen de maxim 5 zile de la intrarea in faliment, a unei liste cuprinzand numele si adresele creditorilor si toate creantele acestora la data intrarii in faliment, cu indicarea celor nascute dupa data deschiderii procedurii, a tabelului definitiv al creantelor si a oricaror alte tabele intocmite in procedura, a oricaror rapoarte de distributie, a listei actelor si operatiunilor efectuate dupa data deschiderii procedurii.. Fixeaza urmatoarele termene limita: a) termenul limita pentru inregistrarea cererii de admitere a creantelor prevazut la art. 146 alin. 3 din Legea nr. 85/2014, in vederea intocmirii tabelului suplimentar – 22.11.2024; b) termenul de verificare a creantelor mentionate la art. 146 alin. 3 din lege, de intocmire si publicare a tabelului suplimentar al acestora – 23.12.2024; c) termenul de depunere la tribunal a contestatiilor – 7 zile de la publicarea tabelului suplimentar in Buletinul procedurilor de insolventa; d) termenul de intocmire a tabelului definitiv consolidat – 22.01.2025. Numeste in calitate de lichidator judiciar provizoriu pe Alpha Insolvency IPURL, care va indeplini atributiile prevazute de art. 64 din Legea nr. 85/2014 si stabileste onorariu de 5000 de lei din averea debitoarei. In temeiul art. 146, alin. (1) si (2) din Legea nr. 85/2014, dispune ca lichidatorul judiciar sa trimita o notificare, in conditiile art. 99 alin. 3 din aceiasi lege, privind intrarea	

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
								debitorului in procedura falimentului prin procedura generala, ridicarea dreptului de administrare si dizolvarea acestuia, tuturor creditorilor mentionati in lista depusa de debitor/administratorul judiciar, mentionata la art. 145 alin. 2, lit. e), debitorului si oficiului registrului unde debitorul este inmatriculat, pentru efectuarea mentiunii. Pune in vedere lichidatorului judiciar prevederile art. 252 din Legea nr. 31/1990, republicata si dispune indeplinirea formalitatilor privind mentionarea la registrul comertului a reprezentantilor permanenti ai sai. Pune in vedere lichidatorului judiciar sa ia masuri de arhivare a documentelor contabile ale societati debitoare in conformitate cu dispozitiile Legii 16/1996 cu modificarile ulterioare, respectiv gruparea pe unitati arhivistice, pastrarea si inventarierea pe durata procedurii reorganizarii si lichidarii judiciare, iar ulterior de selectare si intocmire a procesului verbal prevazut de art. 11 din lege, predarea documentelor conform art. 18 indice 1 cu incunoatirea directiilor judetene ale Arhivelor Nationale asupra masurilor dispuse. Pune in vedere lichidatorului judiciar sa depuna lunar la dosar raportul prevazut de art. 59 alin. 1 din Legea nr. 85/2014. Fixeaza termen 11.02.2025, ora 09, cu citarea creditorilor cu mentiunile de la art. 174 din Legea nr. 85/2014. Executorie. Cu apel, in termen de 7 zile de la comunicarea hotararii prin publicare in Buletinul Procedurilor de Insolventa, ce va fi depus la Tribunalul Bucuresti Sectia a VII-a Civila. Pronuntata prin punerea solutiei la dispozitia partilor prin mijlocirea grefei instantei, astazi 08.10.2024. Hotarare intermediara 4651/08.10.2024. 19.09.2023 - Admite cererea formulata de societatea debitoare Kusadasi SRL. In temeiul art. 71 alin. 1 din Legea 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolventei si de	

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
								insolventa deschide procedura generala impotriva debitoarei Kusadasi SRL. Fixeaza urmatoarele termene limita: a) termenul limita pentru inregistrarea cererii de admitere a creantelor asupra averii debitorului – 03.11.2023; b) termenul de verificare a creantelor, de intocmire si publicare in BPI a tabelului preliminar de creante – 23.11.2023; c) termenul de definitivare a tabelului creantelor – 18.12.2023; e) data primei sedinte a adunarii generale a creditorilor – 28.11.2023. Numele administrator judiciar provizoriu Alpha Insolvency IPURL, cu o remuneratie de 10.000 lei din averea debitoarei, care va indeplini atributiile prevazute de art. 58 din Legea 85/2014. Pronuntata prin punerea solutiei la dispozitia partilor prin mijlocirea grefei instantei, astazi 19.09.2023. Incheiere de sedinta 19.09.2023.	
23	Bucur Obor S.A.	Vermaria 2002 S.R.L.	34606/3/2023	faliment	TMB	FOND	14.03.2025	FOND – continuare procedura	pe rol
24	Bucur Obor S.A.	Madescu Ion Mades Shoes S.R.L.	36462/3/2021 36462/3/2021/a2	faliment atragerea raspunderii administrat orului	TMB CAB (TMB)	FOND APEL	SOLUTIONAT FOND SOLUTIONAT DEFINITIV (INCHIS)	FOND 02.10.2024 - In temeiul art. 174 alin.1 din Legea nr. 85/2014, dispune inchiderea procedurii insolventei debitorului S.C. MADES SHOES S.R.L. Dispune notificarea prezentei hotarari Directiei Regionale a Finantelor Publice si Oficiului Registrului Comertului. Dispune radierea debitorului din Registrul Comertului. In temeiul art. 180 din Legea nr. 85/2014, descarca lichidatorul judiciar de orice indatoriri si responsabilitati. Majoreaza onorariul convenit lichidatorului judiciar EUROM INSOLV S.P.R.L. pentru intreaga activitate aferenta procedurii la suma de 7000 de lei, exclusiv TVA ?i dispune efectuarea platii onorariului lichidatorului judiciar EUROM INSOLV S.P.R.L., in cuantum de 7000 de lei, exclusiv TVA ?i a cheltuielilor de procedura din fondul prevazut de art. 39 din Legea nr. 85/2014, conform si in limita prevederilor statutare. Cu drept de apel in termen de 7 zile de la comunicare prin publicare in Buletinul Procedurilor de	solutionat fond (HJ nu a fost publicata in BPI) solutionat definitiv (INCHIS)

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
								Insolventa, apel care se depune la Tribunalul Bucuresti, Sectia a VII a Civila. Pronuntata prin punerea solutiei la dispozitia partilor prin mijlocirea grefei instantei, azi, 02.10.2024. Hotarare 4444/ 02.10.2024. APEL 27.11.2023 – Respinge ca nefondata cererea de apel. Definitiva. Hotarare 1871/ 27.11.2023 FOND 21.06.2023 - Respinge cererea de atragere a raspunderii patrimoniale formulata de reclamanta S.C. BUCUR OBOR S.A., in contradictoriu cu paratul MADESCU ION, ca neintemeiata. Respinge cererea reclamantei de obligare a paratului la plata cheltuielilor de judecata reprezentand taxa judiciara de timbru, ca neintemeiata. Cu drept de apel in termen de 7 zile de la comunicare prin publicare in BPI, apel care se depune la Tribunalul Bucuresti, Sectia a VII -a Civila. Pronuntata prin punerea solutiei la dispozitia partilor prin mijlocirea grefei instantei, azi, 21.06.2023. Hotarare 3155/21.06.2023.	
ALTE PRETENTII CIVILE									
25	Asociatia de Proprietari Bl. Almo 1	Bucur Obor S.A.	22699/300/2023 20317/300/2019	revendicare imobiliara, obligatie de a face, pretentii	JS2 (CAB)	FOND REJUDECARE	31.01.2025	REJUDECARE IN FOND RECURS 21.04.2022 - Respinge cererea recurentei reclamante de sesizare a I.C.C.J. in vederea pronuntarii unei hotarari prealabile pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, ca neintemeiata. Respinge ambele recursuri, ca nefondate. Definitiva. Pronuntata prin punerea solutiei la dispozitia partilor prin grefa instantei, azi, 21.04.2022. Hotarare 342/2022. APEL 27.01.2021 - Prin Hotararea – completare dispozitiv 986/07.04.2021, instanta a admis cererea si a dispus completarea dispozitivului deciziei civile 250 BIS/A/27.01.2021 in sensul ca respinge cererea de acordare a cheltuielilor de judecata ca neintemeiata. Prin Hotararea 250bis/27.01.2021, instanta a admis apelul si a anulat in parte sentinta primei instante. A	pe rol

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
								respins exceptia lipsei calitatii procesuale active in ceea ce priveste capetele de cerere 2 si 3 si a trimis cauza la aceasi instanta pentru judecarea acestora. A mentinut solutia in ceea ce priveste admiterea exceptiei lipsei calitatii procesuale active pentru capetele de cerere 1 si 4. FOND - Prin Hotararea 565/30.01.2020, instanta a admis exceptia lipsei calitatii procesuale active a reclamantei Asociatia de Proprietari Bloc Almo 1. A respins, fiind formulata de o persoana fara calitate procesuala activa, cererea reclamantei Asociatia de Proprietari Bloc Almo 1, in contradictoriu cu parata Bucur Obor S.A.	
26	Bucur Obor S.A.	Rotaru Cristinel Ionel	32066/94/2023	pretentii	J Buftea	FOND	16.04.2025		pe rol
27	Iordan Gabriela Daniela	Bucur Obor S.A.	32878/300/2024	pretentii	JS2	FOND	10.02.2025		pe rol

Actualizat la data de 08.01.2025

**Anexa 2 la „Raportul anual al Consiliului de
Administratie pentru 2024”**

**Situatia financiara la data de 31.12.2024
Bilant, Cont Profit-Pierdere**

Bifati numai dacă este cazul: ☐ Mari Contribuabili care depun bilanțul la București ☐ Sucursala ☐ GIE - grupuri de interes economic ☐ Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris		51002_A10-9 28.01.2025 Tip situație financiară : BL				
		☒ An ☐ Semestru Anul 2024				
		Suma de control 1.337.575				
Entitatea BUCUR OBOR SA						
Adresa	Județ	Sector	Localitate			
	București	Sector 2	București			
	Strada	Nr.	Bloc	Scara Ap. Telefon		
Sos Colentina		2				0212525935
Număr din registrul comerțului J40 365 1991		Cod unic de înregistrare : 1 9				
Forma de proprietate		Cod LEI (Legal Entity Identifier, conform ISO 17442)				
34-Societăți pe acțiuni		2 1 3 8 0 0 8 P F 4 H 4 B 6 S S B T 2 9				
Activitatea preponderentă (cod și denumire clasa CAEN)		Activitatea preponderentă efectiv desfășurată (cod și denumire clasa CAEN)				
4719-Comert cu aman.în magazine nespecializate,cu vânzare predominantă de prod.nealim.		6820-Inchiriere și subînchir.bunuri imob.proprii sau închiriate				
Situații financiare anuale (entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic) ☒ Entități mijlocii, mari și entități de interes public ☐ Entități mici ☐ Microentități ☐ Entități de interes public ?		Raportări anuale ☐ 1. entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, cf.art. 27 din Legea contabilității nr. 82/1991. ☐ 2. persoanele juridice aflate în lichidare, potrivit legii ☐ 3. subunitățile deschise în România de societăți rezidente în state aparținând Spațiului Economic European ☐ 4. sediile permanente ale persoanelor juridice cu sediul în Spațiul Economic European ☐ 5. persoanelor juridice străine cu sediul în Spațiul Economic European, care au locul de exercitare a conducerii efective în România				
Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2024 de către entitățile de interes public și de entitățile prevăzute la pct.9 alin.(4) din Reglementările contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, al căror exercițiu financiar corespunde cu anul calendaristic						
F10 - BILANT						
F20 - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE						
F30 - DATE INFORMATIVE						
F40 - SITUAȚIA ACTIVELOR IMOBILIZATE						
Indicatori : Capitaluri - total 164.328.026 Capital subscris 1.337.575 Profit/ pierdere 15.191.754						
REPREZENTATUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII).		INTOCMIT.				
Numele și prenumele		Numele și prenumele				
Tiripa Gabriel Ciprian		EC. Scarlat Nicolae Alin				
Semnătura		Calitatea				
		12-CONTABIL SEF				
		Nr.de înregistrare în organismul profesional				
Entitatea are obligația legală de auditare a situațiilor financiare anuale?		CNP sau CIF/CUI membru CECCAR 1 7 7 0 3 2 0 0 3 3 0 7 0				
☒ DA ☐ NU						
Entitatea a optat voluntar pentru auditarea situațiilor financiare anuale?						
☐ DA ☒ NU						
AUDITOR						
Nume și prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit						
SOCECC SRL						
Nr.de înregistrare în Registrul ASPAAS CIF/ CUI						
6 6 3 6 9 5 4						
Entitatea are obligația legală de verificare a situațiilor financiare anuale de către cenzori ?						
☐ DA ☒ NU						
Situațiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii SEMNATURA DEVINE VIZIBILA DUPA O VALIDARE CORECTA Formular NEVALIDAT						

BILANT la data de 31.12.2024

Cod 10

- lei -

Denumirea elementului (formulele de calcul se referă la Nr.rd. din col.B)	Nr. rd. Nr.rd. OMF nr 107/ 2025	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2024	31.12.2024
A		B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE				
1. Cheltuieli de constituire (ct.201-2801)	01	01		
2. Cheltuieli de dezvoltare (ct.203-2803-2903)	02	02		
3. Concesiuni, brevete, licențe, mărci comerciale, drepturi și active similare și alte imobilizări necorporale (ct. 205 + 208 - 2805 - 2808 - 2905 - 2908)	03	03	6.900	6.944
4. Fond comercial (ct.2071-2807)	04	04		
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale (ct. 206-2806-2906)	05	05		
6. Avansuri (ct.4094 - 4904)	06	06		
TOTAL (rd.01 la 06)	07	07	6.900	6.944
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE				
1. Terenuri și construcții (ct. 211 + 212 - 2811 - 2812 - 2911 - 2912)	08	08		
2. Instalații tehnice și mașini (ct. 213 + 223 - 2813 - 2913)	09	09	2.012	1.020
3. Alte instalații, utilaje și mobilier (ct. 214 + 224 - 2814 - 2914)	10	10	20.837	192
4. Investiții imobiliare (ct. 215 - 2815 - 2915)	11	11	97.014.953	88.333.299
5. Imobilizări corporale în curs de execuție (ct. 231-2931)	12	12	1.686.843	17.866.275
6. Investiții imobiliare în curs de execuție (ct. 235-2935)	13	13		
7.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale (ct. 216-2816-2916)	14	14		
8.Active biologice productive (ct.217+227-2817-2917)	15	15		
9. Avansuri (ct. 4093 - 4903)	16	16		
TOTAL (rd. 08 la 16)	17	17	98.724.645	106.200.786
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE				
1. Acțiuni deținute la filiale (ct. 261 - 2961)	18	18		
2. Împrumuturi acordate entităților din grup (ct. 2671 + 2672 - 2964)	19	19		
3. Acțiunile deținute la entitățile asociate și la entitățile controlate în comun (ct. 262+263 - 2962)	20	20		
4. Împrumuturi acordate entităților asociate și entităților controlate în comun (ct. 2673 + 2674 - 2965)	21	21		
5. Alte titluri imobilizate (ct. 265 - 2963)	22	22		
6. Alte împrumuturi (ct. 2675* + 2676* + 2677 + 2678* + 2679* - 2966* - 2968*)	23	23	1.000	1.294
TOTAL (rd. 18 la 23)	24	24	1.000	1.294
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 07 + 17 + 24)	25	25	98.732.545	106.209.024
B. ACTIVE CIRCULANTE				

I. STOCURI				
1. Materii prime și materiale consumabile (ct. 301 + 302 + 303 +/- 308 + 321 + 322 + 323 + 328 + 351 + 358 + 381 +/- 388 - 391 - 392 - 3951 - 3958 - 398)	26	26	84.855	83.733
2. Producția în curs de execuție (ct. 331 + 332 + 341 +/- 348* - 393 - 3941 - 3952)	27	27		
3. Produse finite și mărfuri (ct. 345 + 346 + 347 +/- 348* + 354 + 356 + 357 + 361 + 326 +/- 368 + 371 + 327 +/- 378 - 3945 - 3946 - 3947 - 3953 - 3954 - 3955 - 3956 - 3957 - 396 - 397 - din ct. 4428)	28	28		
4. Avansuri (ct. 4091 - 4901)	29	29		
TOTAL (rd. 26 la 29)	30	30	84.855	83.733
II. CREANȚE				
1. Creanțe comerciale 1) (ct. 2675* + 2676* + 2678* + 2679* - 2966* - 2968* + 4092 + 411 + 413 + 418 - 4902 - 491)	31	31	4.015.530	3.717.739
2. Sume de încasat de la entitățile afiliate (ct. 451** - 495*)	32	32		
3. Sume de încasat de la entitățile asociate și entitățile controlate în comun (ct. 453** - 495*)	33	33		
4. Alte creanțe (ct. 425 + 4282 + 431** + 436** + 437** + 4382 + 441** + 4424 + din ct. 4428** + 444** + 445 + 446** + 447** + 4482 + 4582 + 4662 + 461 + 473** - 496 + 5187)	34	34	546.235	955.220
5. Capital subscris și nevărsat (ct. 456 - 495*)	35	35		
6. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	36	35a (301)		
TOTAL (rd. 31 la 35 + 35a)	37	36	4.561.765	4.672.959
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT				
1. Acțiuni deținute la entitățile afiliate (ct. 501 - 591)	38	37		
2. Alte investiții pe termen scurt (ct. 505 + 506 + 507 + din ct. 508 - 595 - 596 - 598 + 5113 + 5114)	39	38	51.661.578	60.636.086
TOTAL (rd. 37 + 38)	40	39	51.661.578	60.636.086
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI				
(din ct. 508 + ct. 5112 + 512 + 531 + 532 + 541 + 542)	41	40	2.402.169	1.220.281
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 30 + 36 + 39 + 40)	42	41	58.710.367	66.613.059
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd. 43 + 44)				
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 471*)	44	43	82.980	39.410
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 471*)	45	44		
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA 1 AN				
1. Împrumuturi din emisiunea de obligațiuni, prezentându-se separat împrumuturile din emisiunea de obligațiuni convertibile (ct. 161 + 1681 - 169)	46	45		
2. Sume datorate instituțiilor de credit (ct. 1621 + 1622 + 1624 + 1625 + 1627 + 1682 + 5191 + 5192 + 5198)	47	46		
3. Avansuri încasate în contul comenzilor (ct. 419)	48	47	1.000	1.000
4. Datorii comerciale - furnizori (ct. 401 + 404 + 408)	49	48	699.847	1.401.605
5. Efecte de comerț de plătit (ct. 403 + 405)	50	49		
6. Sume datorate entităților din grup (ct. 1661 + 1685 + 2691 + 451***)	51	50		
7. Sume datorate entităților asociate și entităților controlate în comun (ct. 1663 + 1686 + 2692 + 2693 + 453***)	52	51		

8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale (ct. 1623 + 1626 + 167 + 1687 + 2695 + 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281 + 431*** + 436*** + 437*** + 4381 + 441*** + 4423 + 4428*** + 444*** + 446*** + 447*** + 4481 + 455 + 456*** + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 473*** + 509 + 5186 + 5193 + 5194 + 5195 + 5196 + 5197)	53	52	1.892.895	1.140.198
TOTAL (rd. 45 la 52)	54	53	2.593.742	2.542.803
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd. 41+43-53-70-73-76)	55	54	53.662.168	61.722.164
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 25+44+54)	56	55	152.394.713	167.931.188
G. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADA MAI MARE DE 1 AN				
1. Împrumuturi din emisiunea de obligațiuni, prezentându-se separat împrumuturile din emisiunea de obligațiuni convertibile (ct. 161 + 1681 - 169)	57	56		
2. Sume datorate instituțiilor de credit (ct. 1621 + 1622 + 1624 + 1625 + 1627 + 1682 + 5191 + 5192 + 5198)	58	57		
3. Avansuri încasate în contul comenzilor (ct. 419)	59	58		
4. Datorii comerciale - furnizori (ct. 401 + 404 + 408)	60	59		
5. Efecte de comerț de plătit (ct. 403 + 405)	61	60		
6. Sume datorate entităților din grup (ct. 1661 + 1685 + 2691 + 451***)	62	61		
7. Sume datorate entităților asociate și entităților controlate în comun (ct. 1663 + 1686 + 2692 + 2693 + 453***)	63	62		
8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale (ct. 1623 + 1626 + 167 + 1687 + 2695 + 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281 + 431*** + 436*** + 437*** + 4381 + 441*** + 4423 + 4428*** + 444*** + 446*** + 447*** + 4481 + 455 + 456*** + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 473*** + 509 + 5186 + 5193 + 5194 + 5195 + 5196 + 5197)	64	63	2.483.426	2.912.091
TOTAL (rd.56 la 63)	65	64	2.483.426	2.912.091
H. PROVIZIOANE				
1. Provizioane pentru beneficiile angajaților (ct. 1515+1517)	66	65	216.580	188.722
2. Provizioane pentru impozite (ct. 1516)	67	66		
3. Alte provizioane (ct. 1511 + 1512 + 1513 + 1514 + 1518)	68	67	558.436	502.349
TOTAL (rd. 65 la 67)	69	68	775.016	691.071
I. VENITURI ÎN AVANS				
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475)(rd. 70+71)	70	69		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	71	70		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	72	71		
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.73 + 74)	73	72	2.537.437	2.387.502
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	74	73	2.537.437	2.387.502
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)	75	74		
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)(rd.76+77)	76	75		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	77	76		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	78	77		
Fond comercial negativ (ct.2075)	79	78		
TOTAL (rd. 69 + 72 + 75 + 78)	80	79	2.537.437	2.387.502
J. CAPITAL ȘI REZERVE				
I. CAPITAL				
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	81	80	1.337.575	1.337.575

2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	82	81		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	83	82		
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	84	83		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (1031)	85	84		
TOTAL (rd. 80 la 84)	86	85	1.337.575	1.337.575
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	87	86		
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	88	87	89.151.624	82.506.566
IV. REZERVE				
1. Rezerve legale (ct. 1061)	89	88	267.515	267.515
2. Rezerve statutare sau contractuale (ct. 1063)	90	89		
3. Alte rezerve (ct. 1068)	91	90	36.370.842	58.357.857
TOTAL (rd. 88 la 90)	92	91	36.638.357	58.625.372
Acțiuni proprii (ct. 109)	93	92		
Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	94	93		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	95	94		
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă) SOLD C (ct. 117)	96	95	6.666.759	6.666.759
SOLD D (ct. 117)	97	96	0	0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR				
SOLD C (ct. 121)	98	97	15.341.956	15.191.754
SOLD D (ct. 121)	99	98	0	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	100	99		
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 85+86+87+91-92+93-94+95-96+97-98-99)	101	100	149.136.271	164.328.026
Patrimoniul public (ct. 1016)	102	101		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 2)	103	102		
CAPITALURI - TOTAL (rd.100+101+102) (rd.25+41+42-53-64-68-79)	104	103	149.136.271	164.328.026

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

**) Solduri debitoare ale conturilor respective.

***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

1) Sumele înscrise la acest rând și preluate din contul 2675 la 2679 reprezintă creanțele aferente contractelor de leasing financiar și altor contracte asimilate, precum și alte creanțe imobilizate, scadente într-o perioadă mai mică de 12 luni.

2) Se va completa de către entitățile cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 868/2014 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.

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

INTOCMIT,

Numele și prenumele

Tiripa Gabriel Ciprian

Numele și prenumele

EC. Scarlat Nicolae Alin

Semnătura _____

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnătura _____

Nr.de înregistrare în organismul profesional:

Formular
NEVALIDAT

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 31.12.2024

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr. rd. OMF nr.107/2025	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
			2023	2024
Formulele de calcul se referă la Nr.rd. din col.3				
A		B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+06)	01	01	36,246.479	36,258.905
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)		
- din care, cifra de afaceri netă realizată din operațiuni desfășurate pe teritoriul național	03	01b (316)		
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	04	02	36,246.479	36,258.905
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	05	03		
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	06	04	0	
Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care nu au în derulare contracte de leasing (ct.766*)		05		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	07	06		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)				
Sold C	08	07		
Sold D	09	08		
3. Venituri din producția de imobilizări necorporale și corporale (ct.721+ 722)	10	09		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	11	10		
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	12	11		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	13	12		
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	14	13	595.046	487.974
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	15	14		
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	16	15		
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)	17	16	36.841.525	36.746.879
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	18	17	18.821	13.094
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	19	18	18.811	19.865
b) Cheltuieli privind utilitățile (ct.605), din care:	20	19	3.675.897	3.289.642
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	21	19a (302)	3.464.956	3.096.467
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	22	19b (303)	8	-1
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	23	20	0	
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	24	21	0	
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	25	22	2.405.805	2.816.465
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	26	23	2.327.230	2.725.984

b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	27	24	78.575	90.481
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 25a + 26 - 27)	28	25	8.713.630	8.704.436
a.1) Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor (ct. 6811)	29	25a (306)	8.713.630	8.704.436
a.2) Alte cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818)	30	26	0	
a.3) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	31	27		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	32	28	1.200.496	1.037.832
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	33	29	1.598.568	1.407.495
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	34	30	398.072	369.663
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32+33+33d+33f+33h+33j+34+35+36+37)	35	31	4.598.586	4.995.292
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	36	32	3.087.499	3.761.776
11.2. Cheltuieli cu redevențele, locațiile de gestiune și chirile (ct. 612), din care:	37	33	0	
- cheltuieli cu redevențe (ct. 6121)	38	33a (307)		
- cheltuieli cu locațiile de gestiune (ct. 6122)	39	33b (308)		
- cheltuieli cu chirile (ct. 6123)	40	33c (309)		
11.3. Cheltuieli aferente drepturilor de proprietate intelectuală (ct. 616), din care:	41	33d (310)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	42	33e (311)		
11.4. Cheltuieli de management (ct. 617), din care:	43	33f (312)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	44	33g (313)		
11.5. Cheltuieli de consultanță (ct. 618), din care:	45	33h (314)	324.644	310.411
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	46	33i (315)	324.644	310.411
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*)	47	33j (316)	662.332	641.108
11.7. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	48	34		
11.8. Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	49	35		
11.9. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	50	36		
11.10. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	51	37	524.111	281.997
Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666*)		38		
12. Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	52	39	-110.598	-83.945
- Cheltuieli (ct.6812)	53	40	208.907	93.339
- Venituri (ct.7812)	54	41	319.505	177.284
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17+18+19+20 - 21+22+25+28+31+ 39)	55	42	20.521.448	20.792.681
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 16 - 42)	56	43	16.320.077	15.954.198
- Pierdere (rd. 42 - 16)	57	44	0	0
13. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	58	45		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	59	46		

14. Venituri din dobânzi (ct. 766)	60	47	2.973.179	3.198.215
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	61	48		
15. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	62	49		
16. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	63	50	222.762	38.301
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	64	51		
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)	65	52	3.195.941	3.236.516
17. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	66	53		
- Cheltuieli (ct.686)	67	54		
- Venituri (ct.786)	68	55		
18. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	69	56	0	
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	70	57		
19. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	71	58	129.615	41.592
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)	72	59	129.615	41.592
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):				
- Profit (rd. 52 - 59)	73	60	3.066.326	3.194.924
- Pierdere (rd. 59 - 52)	74	61	0	0
VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	75	62	40.037.466	39.983.395
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	76	63	20.651.063	20.834.273
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):				
- Profit (rd. 62 - 63)	77	64	19.386.403	19.149.122
- Pierdere (rd. 63 - 62)	78	65	0	0
20. Impozitul pe profit (ct.691)	79	66	4.044.447	3.957.368
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)	80	66a (304)		
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)	81	66b (305)		
— Impozitul specific unor activități (ct. 695)		67		
23. Cheltuieli cu impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri (ct. 697)	82	67a (317)		
24. Alte impozite reprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	83	68		
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:				
- Profit (rd. 64 + 66b) - (65 + 66 + 66a + 67 + 67a + 68)	84	69	15.341.956	15.191.754
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 66a + 67 + 67a + 68) - (64 + 66b)	85	70	0	0

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 26 (cf.OMF nr.107/ 2025)- se cuprind și drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislației muncii, care se preiau din rulajul debitor al contului 621 „Cheltuieli cu colaboratorii”, analitic „Colaboratori persoane fizice”.

La rândul 47 (cf.OMF nr.107/ 2025)- în contul 6586 „Cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale” se evidențiază cheltuielile reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale, altele decât cele prevăzute de Codul fiscal.

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

INTOCMIT,

Numele și prenumele

Tîrîpa Gabriel Clprian

Numele și prenumele

EC. Scarlat Nicolae Alin

Semnătura _____

Calitatea

12-CONTABIL SEF

Semnătura _____

Formular
NEVALIDAT

Nr.de Inregistrare in organismul profesional:

Cod 30

(Formulele de calcul se referă la Nr.rd. din col.B)

- lei -

I. Date privind rezultatul înregistrat		Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume	
A			B	1		2	
Unitați care au înregistrat profit		01	01	1		15.191.754	
Unitați care au înregistrat pierdere		02	02				
Unitați care nu au înregistrat nici profit, nici pierdere		03	03				
II Date privind platile restante		Nr.rd. OMF nr.107/ 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				
Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08)		05	05				
- peste 30 de zile		06	06				
- peste 90 de zile		07	07				
- peste 1 an		08	08				
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total(rd.10 la 14)		09	09				
- contributii pentru asigurări sociale de stat datorate de angajatori, salariați și alte persoane asimilate		10	10				
- contributii pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate		11	11				
- contribuția pentru pensia suplimentară		12	12				
- contributii pentru bugetul asigurarilor pentru somaj		13	13				
- alte datorii sociale		14	14				
Obligatii restante fata de bugetele fondurilor speciale si alte fonduri		15	15				
Obligatii restante fata de alti creditorii		16	16				
Impozite, taxe si contributii neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:		17	17				
- contributia asiguratorie pentru munca		18	17a (301)				
Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale		19	18				
III. Numar mediu de salariați		Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	31.12.2023		31.12.2024	
A			B	1		2	
Numar mediu de salariați		20	19	25		26	
Numarul efectiv de salariați existenți la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie		21	20	27		29	
IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante				Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A					B	1	
Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, primite în concesiune, din care:				22	21		
- redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat				23	22		
Redevență minieră plătită la bugetul de stat				24	23		

F30 - pag. 2

Redevență petrolieră plătită la bugetul de stat	25	24		
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri 1)	26	25		
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente, din care:	27	26		
- impozitul datorat la bugetul de stat	28	27		
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	29	28		
- impozitul datorat la bugetul de stat	30	29		
Subvenții încasate în cursul perioadei de raportare, din care:	31	30		
- subvenții încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor	32	31		
- subvenții aferente veniturilor, din care:	33	32		
- subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă *)	34	33		
- subvenții pentru energie din surse regenerabile	35	33a (316)		
- subvenții pentru combustibili fosili	36	33b (317)		
Creanțe restante, care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, din care:	37	34		
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	38	35		
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	39	36		
V. Tichete acordate salariaților	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	1	
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	40	37		
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații	41	37a (302)		
VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	31.12.2023	31.12.2024
A		B	1	2
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :	42	38		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	43	38a (318)		
- după surse de finanțare (rd. 40+41)	44	39	0	0
- din fonduri publice	45	40		
- din fonduri private	46	41		
- după natură cheltuielilor (rd. 43+44)	47	42	0	0
- cheltuieli curente	48	43		
- cheltuieli de capital	49	44		
VII. Cheltuieli de inovare ***)	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	31.12.2023	31.12.2024
A		B	1	2
Cheltuieli de inovare	50	45		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	51	45a (319)		
VIII. Alte informații	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	31.12.2023	31.12.2024
A		B	1	2
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094), din care:	52	46		

- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	53	46a (303)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	54	46b (304)		
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093), din care:	55	47		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	56	47a (305)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	57	47b (306)		
Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)	58	48		
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50 + 51 + 52 + 53)	59	49		
- acțiuni necotate emise de rezidenți	60	50		
- părți sociale emise de rezidenți	61	51		
- acțiuni și părți sociale emise de nerezidenți, din care:	62	52		
- dețineri de cel puțin 10%	63	52a (307)		
- obligațiuni emise de nerezidenți	64	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	65	54		
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	66	55		
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	67	56		
Creanțe comerciale, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 4091 + 4092 + 411 + 413 + 418), din care:	68	57	7.977,445	8.640,603
- 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		
- 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)		
Creanțe neincasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	71	59		
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	72	60	0	
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (din ct. 431+436+437+4382+ 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482) , (rd.62 la 66)	73	61	78,989	96.837
- creanțe în legătura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4382)	74	62	72.873	82.780
- creanțe fiscale în legătura cu bugetul de stat (ct.436+441+4424+4428+444+446)	75	63	6.116	14.057
- subvenții de incasat(ct.445)	76	64		
- fonduri speciale - taxe și varsaminte asimilate (ct.447)	77	65		
- alte creanțe în legătura cu bugetul de stat(ct.4482)	78	66		
Creanțele entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	79	67		

- creanțe cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451), din care:	80	68		
- creanțe comerciale cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451)	81	69		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat neincasate 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)	62	70		
Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), din care:	83	71	247.119	247.119
- decontări privind interesele de participare ,decontări cu acționarii/ asociații privind capitalul ,decontări din operațiuni în participatie (ct.453+456+4582)	84	72		
- alte creanțe în legătura cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât creanțele în legătura cu instituțiile publice (instituțiile statului) (din ct. 461 + din ct. 471 + din ct.473+4662)	85	73	247.119	247.119
- sumele preluate din contul 542 'Avansuri de trezorerie' reprezentând avansurile de trezorerie, acordate potrivit legii și nedecontate până la data de raportare (din ct. 461)	86	74		
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	87	75	384.533	775.670
- de la nerezidenți	88	76		
Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	89	76a (313)		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici ****)	90	77		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), din care:	91	78		
- acțiuni necotate emise de rezidenți	92	79		
- părți sociale emise de rezidenți	93	80		
- acțiuni emise de nerezidenți	94	81		
- obligațiuni emise de nerezidenți	95	82		
- dețineri de obligațiuni verzi	96	82a (320)		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	97	83		
Casa în lei și în valută (rd.85+86)	98	84	88	67
- în lei (ct. 5311)	99	85	88	67
- în valută (ct. 5314)	100	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	101	87	54.063.659	61.856.379
- în lei (ct. 5121), din care:	102	88	41.400.417	48.718.992
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	103	89		
- în valută (ct. 5124), din care:	104	90	12.663.242	13.137.387
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	105	91		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.93+94)	106	92		
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	107	93		
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	108	94		
Datorii (rd. 96 + 99 + 102 + 103 + 106 + 108 + 110 + 111 + 116 + 119 + 122 + 128)	109	95	5.077.168	5.454.894

Credite bancare externe pe termen scurt (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este <u>mai mică de 1 an</u>) (din ct. 519), (rd. 97+98)	110	96		
- în lei	111	97		
- în valută	112	98		
Credite bancare externe pe termen lung (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este <u>mai mare sau egală cu 1 an</u>) (din ct. 162), (rd. 100+101)	113	99		
- în lei	114	100		
- în valută	115	101		
Credite de la trezoreria statului și dobânzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	116	102		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 104+105)	117	103	2.483.426	2.912.091
- în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute	118	104	2.483.426	2.912.091
- în valută	119	105		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), <u>din care:</u>	120	106		
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	121	107		
- valoarea obligațiunilor verzi emise de entitate	122	107a (321)		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), <u>din care:</u>	123	108	700.847	1.402.605
- datorii comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	124	109		
- datorii comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	125	109a (309)		
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	126	110	11.729	12.068
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (ct. 431+436 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd. 112 la 115)	127	111	1.259.794	1.017.844
- datorii în legatură cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	128	112	102.144	112.036
- datorii fiscale în legatura cu bugetul de stat (ct.436+441+4423+4428+444+446)	129	113	1.157.639	904.872
- fonduri speciale - taxe și varsaminte asimilate (ct.447)	130	114	11	936
- alte datorii în legatura cu bugetul de stat (ct.4481)	131	115		
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), <u>din care:</u>	132	116		
- datorii cu entități afiliate nerezidente 2/ (din ct. 451), <u>din care:</u>	133	117		
- cu scadența inițială mai mare de un an	134	118		
- datorii comerciale cu entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct. 451)	135	118a (310)		
Sume datorate acționarilor / asociaților (ct.455), <u>din care:</u>	136	119		

- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.fizice	137	120		
- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.juridice	138	121		
Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 472 + 473 + 478 + 509), din care:	139	122	621.372	110.286
-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	614.709	109.782
-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	6.663	504
- subventii nereluate la venituri (din ct. 472)	142	125		
- varsaminte de efectuat pentru imobilizari financiare si investitii pe termen scurt (ct.269+509)	143	126		
- venituri in avans aferente activelor primite prin transfer de la clienti (ct. 478)	144	127		
Dobânzi de plătit (ct. 5186), din care:	145	128		
- către nerezidenți	146	128a (111)		
Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	147	128b (114)		
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici ***)	148	129		
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	149	130		
- acțiuni cotate 4)	150	131		
- acțiuni necotate 5)	151	132		
- părți sociale	152	133		
- capital subscris vărsat de nerezidenți (din ct. 1012)	153	134		
Brevete si licențe (din ct.205)	154	135		
IX. Informații privind cheltuielile cu colaboratorii	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	31.12.2023	31.12.2024
A		B	1	2
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	155	136	301.536	461.526
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	31.12.2023	31.12.2024
A		B	1	2
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare	156	137		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune	157	138		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate	158	139		
XI. Informații privind bunurile imobile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii în conf. cu preved.art.356 din OUG nr.57/2019	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	31.12.2023	31.12.2024
A		B	1	2
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	159	140		

XII. Capital social vărsat	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	31.12.2023		31.12.2024	
			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		X		X
- deținut de instituții publice, (rd. 143+144)	161	142				
- deținut de instituții publice de subord. centrală	162	143				
- deținut de instituții publice de subord. locală	163	144				
- deținut de societățile cu capital de stat, din care:	164	145				
- cu capital integral de stat	165	146				
- cu capital majoritar de stat	166	147				
- cu capital minoritar de stat	167	148				
- deținut de regii autonome	168	149				
- deținut de societăți cu capital privat	169	150				
- deținut de persoane fizice	170	151				
- deținut de alte entități	171	152				
	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2023	2024		
XIII. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local, de repartizat din profitul exercițiului financiar de către companiile naționale, societățile naționale, societățile și regiile autonome, din care:	172	153				
- către instituții publice centrale;	173	154				
- către instituții publice locale;	174	155				
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale/instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	175	156				
	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2023	2024		
XIV. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local si virate în perioada de raportare din profitul reportat al companiilor naționale, societăților naționale, societăților și al regiilor autonome, din care:	176	157				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiului financiar al anului precedent, din care virate:	177	158				
- către instituții publice centrale	178	159				
- către instituții publice locale	179	160				
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	180	161				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:	181	162				
- către instituții publice centrale	182	163				

- către instituții publice locale	183	164		
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora	184	165		
XV. Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor din profitul reportat	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2023	2024
Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat	185	165a (312)		
XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2023	2024
- dividendele interimare repartizate #)	186	165b (315)		
XVII. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2023	31.12.2024
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:	187	166		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	188	167		
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:	189	168		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	190	169		
XVIII. Venituri obținute din activități agricole *****)	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2023	31.12.2024
Venituri obținute din activități agricole	191	170		
XIX. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:	192	170a (322)		
- inundații	193	170b (323)		
- secetă	194	170c (324)		
- alunecări de teren	195	170d (325)		

REPREZENTATUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),
INTOCMIT,
Numele și prenumele

Tiripa Gabriel Ciprian

Numele și prenumele

EC. Scarlat Nicolae Alin

Semnatura
Calitatea

12—CONTABIL SEF

Semnatura
Nr.de înregistrare în organismul profesional:
**Formular
NEVALIDAT**

* Subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă (transferuri de la bugetul de stat către angajator) – reprezintă sumele acordate angajatorilor pentru plata absolvenților instituțiilor de învățământ, stimularea șomerilor care se încadrează în muncă înainte de expirarea perioadei de șomaj, stimularea angajatorilor care încadrează în muncă pe perioadă nedeterminată șomeri în vârstă de peste 45 ani, șomeri întreținători unici de familie sau șomeri care în termen de 3 ani de la data angajării îndeplinesc condițiile pentru a solicita pensie anticipată parțială sau de acordare a pensiei pentru limita de vârstă, ori pentru alte situații prevăzute prin legislația în vigoare privind sistemul asigurărilor pentru șomaj și stimularea ocupării forței de muncă.

** Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de cercetare-dezvoltare, respectiv cercetarea fundamentală, cercetarea aplicativă, dezvoltarea tehnologică și inovarea, stabilite potrivit prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 57/2002 privind cercetarea științifică și dezvoltarea tehnologică, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 324/2003, cu modificările și 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 Directivei nr. 1.606/2003/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 intră în sfera de reglementare contabilă a Bancii Naționale a României, respectiv a Autorității de Supraveghere Financiară, societățile reclassificate în sectorul administrației publice și instituțiile fără scop lucrativ în serviciul gospodăriilor populației.

***** Pentru creanțele preluate prin cesionare de la persoane juridice se vor completa atât valoarea nominală a acestora, cât și costul lor de achiziție.

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 și 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 exploataței 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 exploataței sunt considerate venituri din activități agricole cu condiția ca produsele prelucrate să rămână proprietatea familiei 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, înainte de deduceri costurilor și impozitelor aferente. ...'

1) Se vor include chiriile plătite pentru terenuri ocupate (culturi agricole, pășuni, fânețe etc.) și aferente spațiilor comerciale (terase etc.) aparținând proprietarilor privați sau unor unități ale administrației publice, inclusiv chiriile pentru folosirea lucrului de apă în scop recreativ sau în alte scopuri (pescuit etc.).

2) Valoarea înscrisă la rândul 'datoriilor 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 'datoriilor comerciale cu entități afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct.451)'.

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

4) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care sunt negociabile și tranzacționate, potrivit legii.

5) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care nu sunt tranzacționate.

6) Se va completa de către operatorii economici cărora le sunt aplicabile prevederile art. 356 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, 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, coroborat cu art. 4 alin. (2) lit. b) din HG nr. 1176/2024 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea și actualizarea inventarului bunurilor din domeniul public al statului și ale inventarului bunurilor imobile din domeniul privat al statului.

7) La secțiunea 'XII Capital social vărsat', cf. OMF 107/2025, la rd. 161 - 171 (cf.OMF nr.107/2025) în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrie procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat înscris la rd. 160 (cf.OMF nr.107/2025).

8) La acest rând se cuprind dividendele repartizate potrivit Legii nr. 163/2018 pentru modificarea și completarea Legii contabilității nr. 82/1991, modificarea și completarea Legii societăților nr. 31/1990, precum și modificarea Legii nr. 1/2005 privind organizarea și funcționarea cooperăției.

SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE
la data de 31.12.2024

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.Cheltuleli de consttituire	01				X	
2.Cheltuleli de dezvoltare	02				X	
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	03	39.381	1.188		X	40.569
4.Fond comercial	04				X	
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	05				X	
6.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	06				X	
TOTAL (rd. 01 la 06)	07	39.381	1.188		X	40.569
II.Imobilizari corporale						
1.Terenuri si amenajari de terenuri	08				X	
2.Constructii	09					
3.Instalatii tehnice si masini	10	3.337.877				3.337.877
4.Alte instalatii , utilaje si mobilier	11	486.838				486.838
5.Investitii imobiliare	12	114.378.263				114.378.263
6.Imobilizari corporale in curs de executie	13					
7.Investitii imobiliare in curs de executie	14	1.686.843	16.179.432			17.866.275
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	15					
9.Active biologice productive	16					
10.Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	17					
TOTAL (rd. 08 la 17)	18	119.889.821	16.179.432			136.069.253
III.Imobilizari financiare	19	1.000	565	271	X	1.294
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.07+18+19)	20	119.930.202	16.181.185	271		136.111.116

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.Cheptuile de constituire	21				
2.Cheptuile de dezvoltare	22				
3.Concesiuni,brevete, licente, mărci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	23	32.481	1.144		33.625
4.Fond comercial	24				
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	25				
TOTAL (rd.21 la 25)	26	32.481	1.144		33.625
II.Imobilizari corporale					
1.Amenajari de terenuri	27				
2.Constructii	28				
3.Instalatii tehnice si masini	29	3.335.865	992		3.336.857
4.Alte instalatii ,utilaje si mobilier	30	466.001	20.645		486.646
5.Investitii imobiliare	31	17.363.310	8.681.654		26.044.964
6.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	32				
7.Active biologice productive	33				
TOTAL (rd.27 la 33)	34	21.165.176	8.703.291		29.868.467
AMORTIZARI - TOTAL (rd.26 +34)	35	21.197.657	8.704.435		29.902.092

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				
2.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	37				
3.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	38				
4.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	39				
TOTAL (rd.36 la 39)	40				
II.Imobilizari corporale					
1.Terenuri si amenajari de terenuri	41				
2.Constructii	42				
3.Instalatii tehnice si masini	43				
4.Alte instalatii, utilaje si mobilier	44				
5.Investitii imobiliare	45				
6.Investitii corporale in curs de executie	46				
7.Investitii imobiliare in curs de executie	47				
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	48				
9.Active biologice productive	49				
10.Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	50				
TOTAL (rd. 41 la 50)	51				
III.Imobilizari financiare	52				
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.40+51+52)	53				

REPREZENTATUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE OBLIGATIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),

INTOCMIT,

Numele si prenumele

Tiripa Gabriel Ciprian

Semnătura _____

Numele si prenumele

EC. Scarlat Nicolae Alin

Calitatea

12-CONTABIL SEF

Semnătura _____

Nr.de înregistrare în organismul profesional:

Formular
NEVALIDAT

ATENȚIE !

Conform prevederilor pct. 1.844) alin 4 din Anexa nr. 1 la OMF nr. 107/2025, "în vederea depunerii situațiilor financiare anuale aferente exercitiului financiar 2024 în format hârtie și în format electronic sau numai în formă electronică, semnate cu certificat digital calificat, fișierul cu extensia zip va conține și prima pagină din situațiile financiare anuale listată cu ajutorul programului de asistență elaborat de Ministerul Finanțelor Publice, semnată și scanată alături de acesta".

Prevederi referitoare la obligațiile operatorilor economici cu privire la întocmirea raportărilor anuale prevăzute de legea contabilității

A. Întocmirea și depunerea situațiilor financiare anuale la ANAF

Entitățile prevăzute la art. 3 din OMF nr. 107/2025 întocmesc situații financiare anuale potrivit Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, aprobate prin Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare.

În baza art. 185 din legea societăților, consiliul de administrație, respectiv directoratul, este obligat să depună la Agenția Națională de Administrare Fiscală situațiile financiare anuale aprobate de către adunarea generală a acționarilor/asociaților, însoțite de documentele prevăzute de lege.

Termenele pentru depunerea situațiilor financiare anuale la Agenția Națională de Administrare Fiscală sunt următoarele:

- a) pentru societățile reglementate de Legea nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, societățile/companiile naționale, regiile autonome, institutele naționale de cercetare-dezvoltare, până la data de 31 mai inclusiv a exercitiului financiar următor celui de raportare;
- b) pentru celelalte persoane prevăzute la art. 1 alin. (1) - (3) din Legea nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, până la data de 30 aprilie inclusiv a exercitiului financiar următor celui de raportare.

În cazul în care aceste date corespund unor zile nefucrătoare, ultima zi de raportare este prima zi lucrătoare următoare acestora.

B. Întocmirea raportărilor contabile anuale

● Depun raportări contabile anuale:

- entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic și cărora le sunt incidente Reglementările contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014
- persoane juridice aflate în lichidare, potrivit legii - în termen de 90 de zile de la încheierea anului calendaristic;
- subunitățile (unitățile) deschise în România de societăți rezidente în state aparținând Spațiului Economic European,
- sediile permanente ale persoanelor juridice cu sediul în Spațiul Economic European
- persoanele juridice străine cu sediul în Spațiul Economic European, care au locul de exercitare a conducerii efective în România.

Depunerea la ANAF a raportărilor contabile anuale la 31 decembrie se efectuează până la data de 31 mai inclusiv a exercitiului financiar următor celui de raportare, cu excepția raportărilor contabile anuale întocmite de persoanele juridice aflate în lichidare.

Potrivit prevederilor art. 36 alin. (3) din Legea contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pe perioada lichidării, persoanele juridice aflate în lichidare depun o raportare contabilă anuală în termen de 90 de zile de la încheierea anului calendaristic, la Agenția Națională de Administrare Fiscală.

C. Declarația de inactivitate, potrivit art. 36 alin. (2) din legea contabilității, depusă de entitățile care nu au desfășurat activitate de la constituire până la sfârșitul exercitiului financiar de raportare

Entitățile care nu au desfășurat activitate de la constituire până la sfârșitul exercitiului financiar de raportare nu întocmesc situații financiare anuale, urmând să depună în acest sens la ANAF o declarație pe propria răspundere a persoanei care are obligația gestionării entității în termen de 60 de zile de la încheierea exercitiului financiar.

D. Corectarea de erori cuprinse în situațiile financiare anuale și raportările contabile anuale

- se poate efectua doar în condițiile Procedurii de corectare a erorilor cuprinse în situațiile financiare anuale și raportările contabile anuale depuse de operatorii economici și persoanele juridice fără scop patrimonial, aprobată prin OMFP nr. 450/2016, cu modificările și completările ulterioare.

Erorile contabile, așa cum sunt definite de reglementările contabile aplicabile, se corectează potrivit reglementărilor respective. Ca urmare, în cazul corecțiilor acestora, nu poate fi depus un alt set de situații financiare anuale/raportări contabile anuale corectate.

E. Modalitatea de raportare în cazul revenirii la anul calendaristic, ulterior alegerii unui exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, potrivit art. 27 din legea contabilității

Oricând de câte ori entitatea își alege un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, se aplică prevederile art. VI alin. (1) - (6) din OMFP nr. 4.160/2015 privind modificarea și completarea unor reglementări contabile, cu modificările și completările ulterioare.

În cazul revenirii la anul calendaristic, legea contabilității nu prevede depunerea vreunei înștiințări în acest sens.

Potrivit prevederilor art. VI alin. (7) din OMFP nr. 4.160/2015, în cazul în care entitatea își modifică data aleasă pentru întocmirea de situații financiare anuale astfel încât exercițiul financiar de raportare redevine anul calendaristic, soldurile bilanțiere raportate începând cu următorul exercițiu financiar 1) încheiat se referă la data de 1 ianuarie, respectiv 31 decembrie, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercitiului financiar curent A.2), respectiv exercitiului financiar precedent celui de raportare.

De exemplu, dacă o societate care a avut exercițiul financiar diferit de anul calendaristic, optează să revină la anul calendaristic începând cu 01 ianuarie 2025, aceasta întocmește raportări contabile după cum urmează:

- pentru 31 decembrie 2024 - raportări contabile anuale;
- pentru 31 decembrie 2025 - situații financiare anuale.

F. Contabilizarea sumelor primite de la acționar/ asociați - se efectuează în contul 455 3) „Suma datorată acționarilor/asociaților”.

În cazul în care împrumuturile sunt primite de la entități afiliate, contravaloarea acestora se înregistrează în contul 451 „Decantări între entități afiliate”.

1) Acesta se referă la primul exercițiu financiar pentru care situațiile financiare anuale se reîntocmesc la nivelul unui an calendaristic.

2) Acesta reprezintă primul exercițiu financiar care redevine an calendaristic.

Astfel, potrivit exemplului prezentat mai sus, soldurile bilanțiere cuprinse în situațiile financiare anuale încheiate la data de 31 decembrie 2025 se referă la data de 1 ianuarie 2025, respectiv 31 decembrie 2025, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercitiului financiar curent (2025), respectiv exercitiului financiar precedent celui de raportare (2024).

3) A se vedea, în acest sens, prevederile pct. 349 din reglementările contabile, potrivit cărora sumele depuse sau împrumutate temporar de către acționar/asociați la dispoziția entității, precum și dobânzile aferente, calculate în condițiile legii, se înregistrează în contabilitate în conturi distincte (contul 4551 „Acționar/ asociați - conturi curente”, respectiv contul 4558 „Acționar/ asociați - dobânzi la conturi curente”).

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

Atentie! Selectati mai întâi tipul entității (mari si mijlocii/ mici/ micro) !

Nr. cr.	Cont	Suma	
1	Alege cont		-
			+



NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE PENTRU ANUL 2024

NOTA 1: ACTIVE IMOBILIZATE

Valoarea de piata a activelor imobilizate (constructii), in situatiile financiare, este determinata prin aplicarea metodei de evaluare bazata pe cost (costul de inlocuire net)

Denumirea activului imobilizat	Valoare bruta				Ajustari de valoare (amortizari si ajustari pentru depreciere sau pierdere de valoare)				Valoare contabila neta	
	Sold la 31-Dec-23	Cresteri	Cedari, transferuri si alte reduceri	Sold la 31-Dec 2024	Sold la 31-Dec 2023	Ajustari inregistrate in cursul perioadei de raportare	Reduceri sau reluari	Sold la 31-Dec-24	Sold la 31-Dec-23	Sold la 31-Dec-24
0	1	2		4=1+2-3	5	6	7	8=5+6-7	9=1-5	10=4-8
a) Imobilizari necorporale										
Cheltuieli de constituire si dezvoltare, brevete, concesiuni, fond comercial										
Alte imobilizari necorporale	39,381	1,188	0	40,569	32,481	1,144	0	33,625	6,900	6,944
Avansuri si imobilizari necorporale in curs					0	0	0	0	0	0
Total imobilizari necorporale	39,381	1,188	0	40,569	32,481	1,144	0	33,625	6,900	6,944
b) Imobilizari corporale										
Terenuri si amenajari teren			0							
Investitii imobiliare	114,378,263	0	0	114,378,263	17,363,310	8,681,654	0	26,044,964	97,014,953	88,333,299
Echipamente tehnologice si masini	3,337,877	0		3,337,877	3,335,865	992		3,336,857	2,012	1,020
Alte imobilizari corporale	486,838			486,838	466,001	20,645		486,646	20,837	192
Imobilizari in curs	1,686,843	16,179,432		17,866,275	0	0	0	0	1,686,843	17,866,275
Total imobilizari corporale	119,889,821	16,179,432	0	136,069,253	21,165,176	8,703,291	0	29,868,467	98,724,645	106,200,786
				0				0	0	0
c) Imobilizari financiare	1,000	565	271	1,294	0	0	0	0		1,294
Total	119,930,202	16,181,185	271	136,111,116	21,197,657	8,704,435	0	29,902,092	98,731,545	106,209,024

1.a. Imobilizari necorporale

La **31 decembrie 2024**, valoarea neta contabila a grupei de imobilizari necorporale este de 6.944 RON (31 decembrie 2023: 6.900 RON), reprezentand marca OSIM si licente informatice.

1.b. Imobilizari corporale

La sfarsitul exercitiului financiar 2021, Societatea a procedat la reevaluarea investitiilor imobiliare existente astfel incat acestea sa fie prezentate in contabilitate la valoarea justa, cu reflectarea rezultatelor acestei reevaluari in situatiile financiare intocmite pentru acel exercitiu. Reevaluarea la valoarea justa a investitiilor imobiliare din patrimoniul societatii a fost realizata de catre un evaluator autorizat ANEVAR, Savaliuc Roxana, cu legitimatia nr. 15972.

Dupa aceasta evaluare societatea a decis sa modifice politica contabila privind imobilizarile corporale asa incat acestea sa fie prezentate la cost; astfel, evaluarea imobilizărilor corporale la data bilanțului se efectuează la cost, mai puțin amortizarea și ajustările cumulate din depreciere.

Amortizarea calculata pentru imobilizarile corporale astfel reevaluate **s-a inregistrat in contabilitate incepand cu data de 1 ianuarie 2022. Astfel, la sfarsitul anului 2024 imobilizarile corporale din patrimoniul societatii sunt prezentate in situatiile financiare la valoarea justa.**

Conform pct. 109 din Reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare consolidate, aprobate prin OMFP 1802/2014, surplusul din reevaluare inclus in rezerva din reevaluare este capitalizat prin transferul direct in rezultatul reportat (contul 1175 "Rezultatul reportat reprezentand

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2024

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

surplusul realizat din rezerve din reevaluare"), atunci cand acest surplus reprezinta un castig realizat. O parte din castig poate fi realizat pe masura ce activul este folosit de entitate. In acest caz, valoarea rezervei transferate este diferenta dintre amortizarea calculata pe baza valorii contabile reevaluate si valoarea amortizarii calculate pe baza costului initial al activului.

Astfel cum prevede pct. 112, nicio parte din rezerva din reevaluare nu poate fi distribuita, direct sau indirect, cu exceptia cazului in care reprezinta un castig efectiv realizat. Cu exceptia cazurilor prevazute la pct. 109 – 112 din reglementari, rezerva din reevaluare nu poate fi redua.

In conformitate cu prevederile pct. 418 alin. (4), rezervele din reevaluarea imobilizarilor corporale au caracter nedistribubil. Diminuarea rezervelor din reevaluare se poate efectua numai cu respectarea prevederilor subsectiunii 3.4.1 "Reevaluarea imobilizarilor corporale" din reglementari.

Asadar, rezervele din reevaluare au caracter nedistribubil. In ceea ce priveste sumele transferate in contul 1175 - "Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare", reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare consolidate, aprobate prin OMFP 1802/2014 nu prevad restrictii cu privire la repartizare.

In consecinta, **exista modificari ale rezervei din reevaluare pe parcursul exercitiului financiar 2024:**

Rezerve din reevaluare	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2023	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2024
Rezerva din reevaluare la inceputul exercitiului financiar	95.796.682	89.151.624
Diferente din reevaluare inregistrate in cursul exercitiului financiar	-	-
Sume transferate din rezerva din reevaluare in cursul anului la Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve de reevaluare	6.645.058	6.645.058
Rezerva din reevaluare ca urmare reevaluare 31.12.2021	0	0
Rezerva din reevaluare la finalul exercitiului financiar	89.151.624	82.506.566

1.c. Active detinute in leasing financiar sau achizitionate in rate

La 31 decembrie 2024 societatea nu are inregistrate mijloace fixe in cadrul unor contracte de leasing financiar.

1.d. Imobilizari corporale vandute.

Societatea nu a vandut in cursul anului 2024 imobilizari corporale.

1.e. Active grevate/ipotecate de garantii

Nu exista active corporale grevate de sarcini.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2024

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

1.f. Altele

Pe parcursul anului 2024, in categoria imobilizarilor au avut loc „Cresteri”, precum si „Descresteri” prezentate in tabelul Active Imobilizate.

In cursul anului 2024 au avut loc cresteri ale imobilizarilor in curs cu suma de **16.179.432** RON reprezentand investitii demarate de societate in compartimentari interioare si schimbare fatada Complex Comercial Bucur Obor, evolutia prezentandu-se astfel:

Imobilizari in curs	Valoare (lei)
Sold initial an 2024	1.686.843
Imobilizari in curs- investitii-cresteri	16.179.432
Total la 31.12.2024	17.866.275

Achizitia acestor imobilizari a fost facuta din sursele proprii ale societatii, in scopul asigurarii bunei derulari a planului de investitii demarat de Bucur Obor.

In luna decembrie 2019, in conformitate cu legislatia fiscala in vigoare, precum si ca urmare a investitiilor in curs realizate pentru obtinerea autorizatiei ISU, a fost efectuata reevaluarea in scop fiscal a activelor imobilizate din Sos. Colentina nr. 2, precum si a celorlalte doua imobile din Mihai Bravu nr.2 si Sos. Colentina 6a existente in patrimoniul Societatii, de catre un evaluator autorizat ANEVAR, Savaliuc Roxana, cu legitimatia nr. 15972.

In luna decembrie 2021, ca urmare a investitiilor realizate in cursul anului 2021 pentru conformarea la cerintele si necesitatile autorizarii ISU, a fost efectuata reevaluarea in scop fiscal a activelor imobilizate din Soseaua Colentina nr. 2 pentru a determina noua valoare de impunere pentru anul 2022, de catre un evaluator autorizat ANEVAR, Savaliuc Roxana, cu legitimatia nr. 15972.

In consecinta, in anul 2024 au fost efectuate evaluari in scop fiscal a celorlalte doua imobile existente in patrimoniul Societatii pentru care expirase perioada legala de cinci ani, respectiv din Mihai Bravu nr.2 si Sos. Colentina 6a, de catre un evaluator autorizat ANEVAR Anica-Popa Adrian Biroul Evaluare Imobiliara cu legitimatia ANEVAR nr. 10224.

1.g. Imobilizari financiare

Imobilizarile financiare au urmatoarea structura la data de 31 decembrie 2024 (RON):

Imobilizari financiare	Sold la 31 decembrie 2023 (lei)	Sold la 31 decembrie 2024 (lei)

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2024

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Alte imobilizari financiare (garantii)	1.000	1.000
Garantie SGR	0	294
Total	1.000	1.294

Imobilizarile financiare reprezinta cautiuni consemnate la instante.

La 31 decembrie 2024, valoarea Imobilizarilor financiare era de 1.294 RON. Pe parcursul anului 2024 nu s-au restituit cautiuni constituite pentru litigiile aflate pe rolul instantelor. La 31 decembrie 2024 soldul cautiunilor constituite pentru litigiile aflate pe rolul instantelor a ramas neschimbat in suma de 1.000 RON. Pe parcursul anului 2024 s-au constituit si returnat garantii SGR, dar au ramas in sold de recuperat la sfarsitul anului suma de 294 lei.

1.h. Subventii

Societatea nu a beneficiat de subventii pe parcursul anilor 2023 si 2024.

NOTA 2: PROVIZIOANE

Provizioanele constituite de Societate au urmatoarea structura la data de 31 decembrie 2024 (RON):

Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	Sold la 31 decembrie 2023	Sold la 31 decembrie 2024
Provizioane pentru litigii	502.349	502.349
Provizioane riscuri si cheltuieli	216.580	188.722
Provizion pentru diferente energie electrica	56.087	0
Total	775.016	691.071

Provizioanele pentru riscuri si cheltuieli identificate pentru recunoastere la data de 31.12.2024 sunt in suma de 691.071 RON, astfel:

1. Provizionul pentru concedii de odihna in suma initiala de 216.580 lei s-a diminuat in cursul anului cu 121.197 lei prin reluarea la venituri a sumelor ramase fara obiect datorita efectuarii concediilor de odihna si s-a constituit altul la sfarsitul anului aferent concediilor de odihna neefectuate in suma de 93.339 lei; astfel ca la sfarsitul anului 2024 provizionul pentru concedii de odihna este in valoare de 188.722 lei.

2. In cursul anului 2024 provizionul pentru Dosarul nr. 8797/3/2021 in suma de 502.349 lei **nu a suferit modificari**. Astfel, la sfarsitul anului 2024 este un sold privind provizionul pentru litigii in suma 502.349 de lei.

3. Provizion pentru diferente energie electrica conform diferenta de pret factura vs. contract pana la clarificare in suma de 56.086,77 lei **a fost constituit in martie 2023 si a fost reluat la venituri la sfarsitul**

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2024

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

anului 2024 deoarece a ramas fara obiect incheindu-se contractul cu vechiul furnizor de energie electrica fara alte actualizari de pret in plus.

NOTA 3: REPARTIZAREA PROFITULUI

Repartizarea profitului	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2023	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2024
Rezultat reportat de repartizat la inceputul perioadei de raportare		
Profit net de repartizat:	15.341.956	15.191.754
- rezerva legala	-	-
- alte rezerve	36.370.842	58.357.857
- acoperirea pierderii contabile	-	-
- altele	-	-
Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve de reevaluare	6.645.058	6.645.058
Profit realizat nerepartizat/rezultat reportat nerepartizat la sfarsitul perioadei de raportare	21.987.014	21.836.812

lei

Repartizarea profitului aferent anului 2023 la alte rezerve a fost aprobata de actionari prin AGOA din 18.04.2024. Atunci s-a hotarat repartizarea sumei de **21.987.014** lei la alte rezerve. Profitul realizat aferent anului 2024 posibil de repartizat este in suma de **21.836.812** lei.

NOTA 4: ANALIZA REZULTATULUI DIN EXPLOATARE

	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2023	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2024
1. Cifra de afaceri neta	36.246.479	36.258.905
2. Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate, din care (3 + 4 + 5)	17.109.305	16.720.494
3. Cheltuielile activitatii de baza	17.109.305	16.720.494
4. Cheltuielile activitatilor auxiliare	-	-
5. Cheltuieli indirecte	-	-
6. Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete (1 - 2)	19.137.174	19.538.411
7. Cheltuieli de desfacere	-	-
8. Cheltuieli generale si de administratie	3.412.143	4.072.187
9. Alte venituri din exploatare	595.046	487.974
10. Rezultatul din exploatare (6 - 7 - 8 + 9)	16.320.077	15.954.198

lei

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2024

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

NOTA 5: SITUATIA CREANTELOR SI DATORIILOR

Creante

	Creante	Sold la 31 decembrie 2023	Sold la 31 decembrie 2024	Termen de lichiditate pentru soldul de la 31 decembrie 2024	
				Sub 1 an	Peste 1 an
	Creante comerciale				
1	Creante comerciale - cu entitatile afiliate/alte parti legate	-	-	-	-
2	Creante comerciale - terti	7.977.445	8.640.603	8.640.603	-
3=1+2	Total creante comerciale	7.977.445	8.640.603	8.640.603	-
4	Ajustari de valoare pentru creante comerciale	3.961.915	4.922.864	4.922.864	-
5=3-4	Creante comerciale, net	4.015.530	3.717.739	3.717.739	-
	Alte creante si debite				
6	Sume de incasat de la entitatile afiliate	-	-	-	-
7	Sume de incasat de la entitati cu interese de participare si alte parti legate	-	-	-	-
8	Alte creante	710.641	1.119.626	1.119.626	-
9	Ajustari de valoare pentru alte creante	164.406	164.406	164.406	-
10=8-9	Alte creante, net	546.235	955.220	955.220	-
11=5+10	Total creante comerciale si alte creante	4.561.765	4.672.359	4.672.359	-

Pentru conditii si termene privind creantele de la partile afiliate/legate, a se vedea Nota 14.

Creantele comerciale (chirii) sunt purtatoare de dobanda penalizatoare si au, in general, un termen de plata intre 30-90 de zile.

Linia de "Alte creante" este detaliata in tabelul urmatoar:

Creante	Sold la 31 decembrie 2023	Sold la 31 decembrie 2024	Termen de lichiditate pentru soldul de la 31 decembrie 2024	
			Sub 1 an	Peste 1 an
Alte creante cu personalul	0	0	0	-
Avansuri acordate personalului	0	0	0	-
Asigurari sociale	72.873	82.780	82.780	-
Taxa pe valoarea adaugata neexigibila	6.116	14.057	14.057	-
Decontari din operatii in participatie	-	-	-	-
Debitori diversi	247.119	247.119	247.119	-
Dobanzi de incasat	384.533	775.670	775.670	-
Total alte creante	710.641	1.119.626	1.119.626	-
Ajustari de valoare pentru alte creante	164.406	164.406	164.406	-
Alte creante, net	546.235	955.220	955.220	-

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2024

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

In cadrul sumelor incluse pe linia „**Debitori diversi**” exista sume care se refera la creante reprezentand sume (de 40.364 lei) platite ca avans salariu/indemnizatie si nerecuperate inca la aceasta data cu parti legate (fostul director general Rotaru Cristinel), aflate in proces civil de recuperare.

La 31 decembrie 2024, societatea a ajustat pentru depreciere toate creantele considerate ca ar avea un potential risc de incertitudine la incasare, avand o valoare 4.922.864 RON (2023: de 3.961.915 RON). Miscarile in ajustarile pentru depreciere a creantelor au fost urmatoarele:

	Sold la 31 decembrie 2023	Sold la 31 decembrie 2024
La 1 ianuarie	2.870.765	3.961.915
Cresteri in timpul anului	1.447.170	1.330.611
Reversari in timpul anului	356.020	369.663
La 31 decembrie	3.961.915	4.922.864

Ajustarile pentru depreciere privind debitori diversi au ramas neschimbate in cursul anului 2024 si sunt in suma de 164.406 lei.

Datorii

	Datorii	Sold la 31 decembrie 2023	Sold la 31 decembrie 2024	Termen de exigibilitate pentru soldul de la 31 decembrie 2024		
				Sub 1 an	1 - 5 ani	Peste 5 ani
1	Sume datorate institutiilor de credit	-	-	-	-	-
2	Avansuri incasate in contul comenzilor	1.000	1.000	1.000	-	-
3	Datorii comerciale - furnizori entitati afiliate si alte parti legate	25.868	-	-	-	-
4	Datorii comerciale - furnizori terti	673.979	1.401.605	1.401.605	-	-
5=2+3+4	Total datorii comerciale	700.847	1.402.605	1.402.605	-	-
6	Efecte de comert de platit	-	-	-	-	-
7	Sume datorate entitatilor cu interese de participare si alte parti legate	-	-	-	-	-
8	Alte sume de plata, inclusiv datorii fiscale	4.376.321	4.052.289	1.140.198	2.912.091	-
10=5+...+8	Total	5.077.168	5.454.894	2.542.803	2.912.091	-

Linia de alte sume de plata este detaliata in tabelul urmator:

Datorii	Sold la	Sold la	Termen de exigibilitate
---------	---------	---------	-------------------------

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2024

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

	31 decembrie 2023	31 decembrie 2024	Sub 1 an	1 - 5 ani	Peste 5 ani
Datorii fata de personal	11.728	12.068	12.068	-	-
Datorii fata de bugetul asig sociale si bugetul de stat	1.259.795	1.017.844	1.017.844	-	-
Dividende de platit	614.709	109.782	109.782	-	-
Creditori diversi	6.663	504	504	-	-
Garantii primite terti	2.483.426	2.912.091	-	2.912.091	-
Garantii primite parti afiliate	-	-	-	-	-
TOTAL	4.376.321	4.052.289	1.140.198	2.912.091	-

NOTA 6: PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE

A. Bazele intocmirii situatiilor financiare

A.1. Informatii generale

Acestea sunt situatiile financiare individuale ale Societatii BUCUR OBOR S.A. intocmite in conformitate cu:

- Legea contabilitatii nr. 82/1991 (republicata 2009)
- Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 („OMF 1802/2014”), cu modificarile ulterioare.

Situatiile financiare se refera doar la societatea comerciala BUCUR OBOR S.A.

Societatea nu are filiale care sa faca necesara consolidarea propriilor situatii financiare, iar pentru anul 2024 aceasta intra in consolidare cu societatea-mama One United Properties S.A. care face aceste consolidari.

Inregistrările contabile pe baza carora au fost intocmite aceste situatii financiare sunt efectuate in lei (“RON”) la cost istoric, cu exceptia situatiilor in care a fost utilizata valoarea justa, conform politicilor contabile ale Societatii si conform OMF 1802/2014.

Aceste situatii financiare sunt prezentate in lei (“RON”) cu exceptia cazurilor in care nu este mentionata specific o alta moneda utilizata.

A.2. Utilizarea estimarilor contabile

Intocmirea situatiilor financiare ale Societatii in conformitate cu prevederile OMF 1802/2014, cu modificarile ulterioare, solicita conducerii Societatii realizarea de estimari si ipoteze care afecteaza valorile raportate pentru venituri, cheltuieli, active si pasive, ca si prezentarea datoriilor si activelor contingente la sfarsitul perioadei. Totusi, inerenta incertitudine existenta in legatura cu aceste estimari si ipoteze ar putea rezulta intr-o ajustare viitoare semnificativa asupra valorii contabile a activelor si pasivelor inregistrate.

Aceste estimari se refera in principal la:

- (a) clientii incerti;

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2024

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

-
- (b) duratele de viata utile ale activelor amortizabile;
 - (c) uzura morala a imobilizarilor si a stocurilor;
 - (d) provizioanele pentru riscuri si cheltuieli.

Utilizarea estimarilor rezonabile este o parte esentiala a intocmirii situatiilor financiare si nu le afecteaza fiabilitatea. O estimare poate necesita o revizuire daca au avut loc schimbari privind circumstantele pe care s-a bazat aceasta estimare, sau ca urmare a unor informatii noi sau evenimente ulterioare. Prin natura ei, revizuirea unei estimari nu are legatura cu perioadele anterioare si nu reprezinta corectarea unor erori.

A.3. Continuitatea activitatii

Conducerea Societatii a analizat problema oportunitatii intocmirii situatiilor financiare avand la baza principiul continuitatii activitatii. In cursul anului 2024, Societatea a inregistrat o crestere a afacerilor, cu numai 0.03 % fata de anul 2023, in conditii economico-financiare destul de deteriorate: rata inflatiei a ramas ridicata pe tot parcursul anului, la fel si rata dobanzii de politica monetara, conditiile de creditare inasprindu-se si reducand astfel apetitul pentru investitii si consumul populatiei.

La 31 decembrie 2024, Societatea inregistreaza capitaluri proprii in suma de 164.328.026 RON. La 31 decembrie 2024, Societatea a inregistrat profit net in valoare de 15.191.754 RON si un rezultat net realizat de **21.836.812RON**, in scadere cu **0,68 %** fata de anul precedent (2023: 21.987.015 RON). Activul net al societatii la 31 decembrie 2024 este de 164.328.026 RON (2023: 149.136.271 RON), in crestere cu 10,19%.

Conducerea Societatii considera ca activitatea comerciala curenta este suficienta pentru a permite continuarea activitatii si achitarea datoriilor in cursul normal al activitatii de exploatare, fara a fi nevoie de restructurari, vanzari substantiale de active, intrerupere fortata determinata de factori externi a operatiunilor sale sau alte actiuni similare.

B. Conversii valutare

Tranzactiile realizate in valuta sunt transformate in lei la rata de schimb valabila la data tranzactiei.

Ratele de schimb folosite pentru conversia soldurilor exprimate in valuta la 31 decembrie 2024 a fost de **1 EUR= 4,9741RON** (31 decembrie 2023: 1 EUR = **4,9746** RON), respectiv 1 USD=4,7768 RON (31 decembrie 2023: 1 USD = 4.4958 RON).

Activele si pasivele monetare exprimate in valuta (disponibilitati si alte elemente asimilate, cum sunt depozitele bancare, creante si datorii in valuta) trebuie evaluate si raportate utilizand cursul de schimb comunicat de Banca Nationala a Romaniei valabil la data incheierii perioadei de raportare. Diferentele de curs valutar, favorabile sau nefavorabile, intre cursul de la data inregistrarii creantelor sau datoriilor in valuta sau cursul la care au fost

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2024

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

raportate in situatiile financiare anterioare si cursul de schimb de la data incheierii perioadei de raportare, se inregistreaza la venituri sau cheltuieli financiare, dupa caz.

C. Situatii comparative

In cazul in care valorile aferente perioadei precedente nu sunt comparabile cu cele aferente perioadei curente, acest aspect este prezentat si argumentat in notele explicative, fara a modifica cifrele comparative aferente anului precedent.

D. Active imobilizate

Activele imobilizate sunt active generatoare de beneficii economice viitoare si detinute pe o perioada mai mare de un an. Aceste active sunt inregistrate initial la costul de achizitie/costul de productie.

D.1. Imobilizari necorporale

Cheltuieli de constituire

Cheltuielile de constituire sunt inregistrate ca o cheltuiala in contul de profit si pierdere in momentul in care au fost realizate.

Programe informatice

Costurile aferente achizitionarii de softuri informatice sunt capitalizate si amortizate pe baza metodei liniare pe durata de 3 – 5 ani de durata utila de viata.

Concesiuni, brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare

Concesiunile, brevetele, licentele, marcele comerciale, drepturile si activele similare se inregistreaza in conturile de imobilizari necorporale la valoarea de aport sau costul de achizitie, dupa caz. In aceasta situatie, valoarea de aport se asimileaza valorii juste.

Brevetele, licentele si alte imobilizari necorporale sunt amortizate folosind metoda liniara pe o perioada de 1 an.

D.2. Mijloace fixe

Costul/Evaluarea

Costul initial al imobilizarilor corporale consta in pretul de achizitie, incluzand taxele de import sau taxele de achizitie nerecuperabile, cheltuielile de transport, manipulare, comisioanele, taxele notariale, cheltuielile cu obtinerea de autorizatii si alte cheltuieli nerecuperabile atribuibile direct imobilizarii corporale si orice costuri directe atribuibile aducerii activului la locul si in conditiile de functionare. Cheltuielile survenite dupa ce mijlocul fix a fost pus in functiune, cum ar fi reparatiile, intretinerea si costurile administrative, sunt in mod normal inregistrate in cheltuielile din perioada in care au survenit. In situatia in care poate fi demonstrat ca aceste

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2024

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

cheltuieli au avut ca rezultat o crestere in beneficiile economice viitoare asteptate a fi obtinute din utilizarea unui element de mijloace fixe peste standardele de performanta initial evaluate, cheltuiala este capitalizata ca si cost additional in valoarea activului.

Imobilizarile in curs includ costul constructiei, al imobilizarilor corporale si orice alte cheltuieli directe. Acestea nu se amortizeaza pe perioada de timp pana cand activele relevante sunt finalizate si puse in functiune.

Cheltuielile cu intretinerea si reparatia mijloacelor fixe sunt incluse in situatia veniturilor si cheltuielilor pe masura ce au fost efectuate. Sunt recunoscute ca o componenta a activului investitiile efectuate la imobilizarile corporale. Pentru a fi capitalizate trebuie sa aiba ca efect imbunatatirea parametrilor tehnici initiali ai acestora si sa conduca la obtinerea de beneficii economice viitoare, suplimentare fata de cele estimate initial.

In costul initial al unei imobilizari corporale pot fi incluse si costurile estimate initial cu demontarea si mutarea acesteia la scoaterea din evidenta, precum si cu restaurarea amplasamentului pe care este pozitionata imobilizarea, atunci cand aceste sume pot fi estimate credibil si Societatea are o obligatie legata de demontare, mutare a imobilizarii corporale si de refacere a amplasamentului. Costurile estimate cu demontarea si mutarea imobilizarii corporale, precum si cele cu restaurarea amplasamentului, se recunosc in valoarea activului imobilizat, in corespondenta cu un cont de provizioane.

Cheltuielile cu modernizarea unor active pe termen lung luate in chirie sunt capitalizate in contabilitatea locatarului si sunt amortizate pe durata contractului de chirie sau sunt recunoscute drept cheltuieli in perioada in care au fost efectuate, in functie de beneficiile economice care ar putea rezulta din modernizare. La expirarea contractului de chirie, daca aceste active au fost capitalizate ele sunt transferate locatorului (vanzare sau alt mod de cedare).

In cazul inlocuirii unei componente a unui activ pe termen lung, Societatea recunoaste costul inlocuirii parțiale, valoarea contabila a partii inlocuite fiind scoasa din evidenta, cu amortizarea aferenta, daca informatiile necesare sunt disponibile.

Cand Societatea stabileste ca o imobilizare corporala este destinata vanzarii sau se efectueaza imbunatatiri ale acesteia in perspectiva vanzarii, la momentul luarii deciziei privind modificarea destinatiei, activul este transferat din categoria imobilizarilor corporale in cea de stocuri. Valoarea de transfer este valoarea neamortizata la data transferului. Totusi, transferul poate fi efectuat daca si numai daca exista o modificare a utilizarii imobilizarii, evidentiata de inceperea modernizarii, in vederea vanzarii. Ca urmare, daca o entitate decide sa cedeze o imobilizare corporala fara a fi modernizata, ea continua sa o trateze ca o imobilizare corporala pana la scoaterea sa din evidenta, si nu ca element de stoc.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2024

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Societatea a inregistrat la data de 31 decembrie 2024 imobilizarile corporale la costul de achizitie sau valoarea reevaluată, mai puțin amortizarea cumulată și pierderi cumulate de valoare.

Amortizarea

Durata de utilizare economică este perioada în care un activ este prevăzut a fi disponibil pentru utilizare de către o entitate.

Amortizarea este calculată folosind metoda amortizării liniare pe întreaga durată de viață a activelor. Terenul nu se amortizează.

Duratele de viață pentru principalele categorii de imobilizări corporale sunt prezentate în tabelul de mai jos.

Categorie	Ani
Cladiri	20-48
Echipamente și instalații	8-15
Vehicule de transport	4-6

Durata de viață și metoda de amortizare sunt revizuite periodic, astfel încât să existe o concordanță între metoda, perioada de depreciere și estimările privind beneficiile economice aduse de respectivele active.

Investiții imobiliare

În cazul imobilizărilor corporale din grupa „Investiții imobiliare” Societatea BUCUR OBOR S.A. a optat pentru înregistrarea valorii acestora la valoarea lor justă, pe baza reevaluarilor, în conformitate cu reglementările legale emise în acest scop, evaluări efectuate, de regulă, de profesioniști calificați în evaluare, membri ai unui organism profesional în domeniu recunoscut național și internațional. Metoda de reevaluare adoptată este cea bazată pe valori nete, respectiv la fiecare reevaluare amortizată cumulată la data reevaluării este eliminată din valoarea brută a activului, și valoarea netă, determinată în urma corectării cu ajustările de valoare, este recalculată la valoarea reevaluată a activului (evaluarea este făcută la valoarea de piață).

Plusul sau minusul rezultat din reevaluare este reflectat în debitul sau creditul contului „Rezerve din reevaluare”, după caz. Cu toate acestea, majorarea constatată din reevaluare trebuie recunoscută ca venit în măsura în care aceasta compensează o scădere din reevaluarea aceluiași activ, recunoscută anterior ca o cheltuială.

În cazul în care valoarea contabilă a unui activ este diminuată ca rezultat al reevaluării, această diminuare trebuie recunoscută ca o cheltuială. Cu toate acestea, o diminuare rezultată din reevaluare trebuie scăzută direct din orice surplus din reevaluare corespunzător, în măsura în care diminuarea nu depășește valoarea înregistrată anterior ca surplus din reevaluare pentru același activ.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2024

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

La sfarsitul anului 2021 a fost efectuata reevaluarea pentru prezentarea in situatiile financiare la valoarea justa a „Investitiilor Imobiliare” respectiv a tuturor cladirilor care intra in patrimoniul Complexului Comercial, de catre un evaluator autorizat ANEVAR, Savaliuc Roxana, cu numarul legitimatiei 15972, si a avut ca deziderat determinarea valorii de piata a activelor imobilizate pentru prezentarea cat mai fidela a patrimoniului in situatiile financiare.

Dupa aceasta evaluare societatea a decis sa modifice politica contabila privind imobilizarile corporale asa incat acestea sa fie prezentate la cost astfel evaluarea imobilizărilor corporale la data bilanțului se efectuează la cost, mai puțin amortizarea și ajustările cumulate din depreciere.

Tot la sfarsitul anului 2021 a fost efectuata si reevaluarea in scop fiscal a cladirilor din Soseaua Colentina nr. 2, de catre un evaluator autorizat ANEVAR, Savaliuc Roxana, cu numarul legitimatiei 15972, si a avut ca deziderat determinarea valorii in scop fiscal ca urmare a investitiilor realizate in anul 2021 de Bucur Obor avand ca obiectiv conformarea la cerintele de autorizare ISU pentru intreg Complexul Comercial.

In consecinta, in anul 2024 au fost efectuate evaluari in scop fiscal a celorlalte doua imobile existente in patrimoniul Societatii pentru care expirase perioada legala de cinci ani, respectiv din Mihai Bravu nr. 2 si Sos. Colentina 6a, de catre un evaluator autorizat ANEVAR Anica-Popa Adrian Biroul Evaluare Imobiliara cu legitimatia ANEVAR nr. 10224.

D.3. Imobilizari financiare

Imobilizarile financiare cuprind actiunile detinute la entitatile afiliate, imprumuturile acordate entitatilor afiliate, interesele de participare, imprumuturile acordate entitatilor de care compania este legata in virtutea intereselor de participare, precum si alte investitii detinute ca imobilizari si alte imprumuturi.

Imobilizarile financiare se inregistreaza initial la costul de achizitie sau valoarea determinata prin contractul de dobandire a acestora. Imobilizarile financiare se inregistreaza ulterior la valoarea de intrare, mai putin ajustarile cumulate pentru pierdere de valoare.

E. Deprecierea activelor imobilizate

Pentru elementele de activ, diferentele constatate in minus intre valoarea de inventar si valoarea contabila neta a elementelor de activ se inregistreaza in contabilitate pe seama unei amortizari suplimentare, in cazul activelor amortizabile pentru care deprecierea este ireversibila.

Valoarea contabila a activelor imobilizate este reprezentata de costul de achizitie/costul de productie diminuat cu amortizarea cumulata pana la acea data, precum si cu pierderile cumulate de valoare.

F. Stocuri

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2024

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Principalele categorii de stocuri sunt materiile prime, productia in curs de executie, semifabricatele, produsele finite, marfurile, piesele de schimb, materialele consumabile si ambalajele.

Stocurile sunt evaluate conform metodei FIFO.

Costul stocurilor cuprinde toate costurile aferente achizitiei si prelucrarii, precum si alte costuri suportate pentru a aduce stocurile in forma si in locul in care se gasesc.

G. Creante comerciale

Creantele comerciale sunt recunoscute si inregistrate la suma initiala a facturilor minus ajustarile pentru depreciere pentru sumele necolectabile. Ajustarile pentru depreciere sunt constituite cand exista dovezi conform carora Societatea nu va putea incasa creantele la scadenta initial agreata. Creantele neincasabile sunt inregistrate pe cheltuieli atunci cand sunt identificate.

H. Investitii financiare pe termen scurt

Investitiile financiare pe termen scurt sunt active detinute de catre Societate in vederea realizarii unui profit intr-o perioada de timp mai mica decat un an. Acestea sunt depozite pe termen scurt, obligatiuni ca si valori mobiliare achizitionate pentru a fi revandute intr-o perioada scurta de timp. Investitiile pe termen scurt in titluri de participare admise la tranzactionare pe o piata reglementata sunt evaluate la valoarea de cotation din ultima zi de tranzactionare, in timp ce cele netranzactionate sunt inregistrate la valoarea de achizitie mai putin eventualele ajustari pentru pierdere in valoare.

I. Numerar si echivalente numerar

Disponibilitatile banesti sunt formate din numerar, conturi la banci, depozite bancare pe termen scurt, cecuri si efecte comerciale depuse la banci. Descoperitul de cont este inclus in situatia activelor, datoriilor si capitalurilor proprii in cadrul sumelor datorate institutiilor de credit ce trebuie platite intr-o perioada de un an.

J. Imprumuturi

Imprumuturile pe termen scurt si lung sunt inregistrate la suma primita, net de costurile aferente obtinerii imprumuturilor.

Portiunea pe termen scurt a imprumuturilor pe termen lung este clasificata in „Datorii: Sumele care trebuie platite intr-o perioada de pana la un an” si inclusa impreuna cu dobanda preliminara la data situatiilor financiare in „Sume datorate institutiilor de credit” din cadrul datoriilor curente.

Societatea nu are initiate imprumuturi.

K. Datorii

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2024

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Obligatiile comerciale sunt inregistrate la cost, care reprezinta valoarea obligatiei ce va fi platita in viitor pentru bunurile si serviciile primite, indiferent daca au fost sau nu facturate catre Societate.

L. Provizioane

Provizioanele sunt recunoscute atunci cand Societatea are o obligatie curenta (legala sau implicita) generata de un eveniment anterior, este probabil ca o iesire de resurse sa fie necesara pentru a onora obligatia, iar datoria poate fi estimata in mod credibil.

Societatea recunoaste in contabilitate un provizion pentru restructurare in masura in care urmatoarele conditii sunt indeplinite cumulativ:

- a) Societatea dispune de un plan oficial detaliat de restructurare care stipuleaza activitatea sau partea de activitate la care se refera, principalele locatii afectate de planul de restructurare, numarul aproximativ de angajati care vor primi compensatii pentru incetarea activitatii, distributia si posturile acestora, cheltuielile implicate si data de la care se va implementa planul de restructurare;
- b) Societatea a determinat aparitia unei asteptari privind realizarea restructurarii prin inceperea implementarii acelui plan sau prin anuntarea principalelor sale caracteristici celor afectati de acesta.

Un provizion aferent restructurarii va include numai costurile directe generate de restructurare, si anume cele care sunt generate in mod necesar de procesul de restructurare si nu sunt legate de continuarea activitatii entitatii.

Provizioanele pentru impozite se constituie pentru sumele de plata datorate bugetului de stat, in conditiile in care sumele respective nu apar reflectate ca datorie in relatia cu statul.

Provizioanele sunt revizuite la data situatiilor financiare si ajustate pentru a reflecta cea mai buna estimare curenta a Conducerii in aceasta privinta. In cazul in care pentru stingerea unei obligatii nu mai este probabila o iesire de resurse, provizionul trebuie anulat prin reluare la venituri.

M. Pensii si beneficii ulterioare angajarii

In cadrul activitatii curente pe care o desfasoara, Societatea efectueaza plati catre statul roman in beneficiul angajatilor sai, potrivit legii. Toti salariatii societatii sunt inclusi in planul de pensii al Statului Roman. Societatea nu opereaza nici o alta schema de pensii sau plan de beneficii post-pensionare si, in consecinta, nu are nicio obligatie in ceea ce priveste pensiile. In plus, Societatea nu are obligatia de a furniza beneficii suplimentare fostilor sau actualilor salariatii.

N. Subventii

Subventiile pentru active, inclusiv subventiile nemonetare la valoarea justa, se inregistreaza in contabilitate ca subventii pentru investitii si se recunosc in situatia activelor, datoriilor si capitalurilor proprii ca venit amanat.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2024

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Venitul amanat se inregistreaza in situatia veniturilor pe masura inregistrarii cheltuielilor cu amortizarea sau la casarea ori cedarea activelor.

Subventiile aferente veniturilor cuprind toate subventiile, altele decat cele pentru active. Subventiile se recunosc, pe o baza sistematica, in perioada in care au fost recunoscute cheltuielile corespunzatoare acestor subventii.

O. Capital social

Capitalul social compus din parti sociale (actiuni) si este inregistrat la valoarea stabilita pe baza actelor de constituire si a actelor aditionale, dupa caz, ca si a documentelor justificative privind varsamintele de capital.

Castigurile sau pierderile legate de emiterea, rascumpararea, vanzarea, cedarea cu titlu gratuit sau anularea instrumentelor de capitaluri proprii ale entitatii (actiuni) sunt recunoscute direct in capitalurile proprii in liniile de „Castiguri/Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii”.

P. Rezultat reportat

Pierdere contabilă reportată este acoperită din profitul perioadelor viitoare de raportare, cât și din rezerve, prime de capital și capital social, potrivit hotărârii adunării generale a acționarilor.

Profitul contabil rămas după repartizarea cotei de rezervă legală realizată, în limita a 20% din capitalul social se preia în cadrul rezultatului reportat la începutul perioadei de raportare următoare celei pentru care se întocmesc situațiile financiare anuale, de unde urmează a fi repartizat pe celelalte destinații legale, în funcție de hotărârea adunării generale a acționarilor.

Evidențierea în contabilitate a destinațiilor profitului contabil se efectuează în anul următor după adunarea generală a asociaților care a aprobat repartizarea profitului, reprezentând dividende cuvenite asociaților, rezerve și alte destinații, potrivit legii.

R. Instrumente financiare

Instrumentele financiare folosite de Societate sunt formate în principal din numerar, depozite la termen, creante, datorii și sumele datorate instituțiilor de credit. Instrumentele de acest tip sunt evaluate în conformitate cu politicile contabile specifice prezentate în cadrul Notei 6 „Principii, politici și metode contabile”.

În conformitate cu OMF 1802/2014, instrumentele financiare pot fi înregistrate la valoarea justă numai în situațiile financiare consolidate.

S. Venituri

Veniturile sunt înregistrate în momentul în care riscurile semnificative și avantajele deținării proprietății asupra bunurilor sunt transferate clientului. Sumele reprezentând veniturile nu includ taxele de vânzare (TVA), dar includ

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2024

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

discounturile comerciale acordate. Reducerile financiare acordate clientilor (sconturile) sunt inregistrate drept cheltuieli financiare ale perioadei fara a altera valoarea veniturilor Societatii.

Veniturile din prestarea de servicii sunt recunoscute in perioada in care au fost prestate si in corespondenta cu stadiul de executie al lucrarilor aflate in curs de executie.

In cursul anului 2024 a fost modificat Manualul de politici contabile al Societatii – Secțiunea Politici contabile privind recunoasterea veniturilor, in privinta veniturilor din dobanzi, pentru a reflecta cu acuratete specificul veniturilor din dobanzi. Astfel veniturile din dobanzi se recunosc la momentul ajungerii la scadenta a contractelor de constituire de depozite la termen sau a obligatiunilor sau a titlurilor de plasament, pe masura ce venitul cu titlu de dobanda, este incasat.

Veniturile din incasarea de chirii si/sau drepturi de utilizare a activelor se recunosc pe baza contabilitatii de angajament, conform contractului.

Dividendele repartizate detinatorilor de actiuni, propuse sau declarate dupa data situatiilor financiare, sunt recunoscute ca venituri din dividende atunci cand este stabilit dreptul actionarului de a le incasa.

T. Impozite si taxe

Societatea inregistreaza impozit pe profit curent in conformitate cu legislatia romana in vigoare la data situatiilor financiare. Datoriile legate de impozite si taxe sunt inregistrate in perioada la care se refera.

U. Costurile indatorarii

Cheltuieli cu dobanzile sunt recunoscute in situatia veniturilor si cheltuielilor in perioada la care se refera.

V. Erori contabile

Corectarea erorilor semnificative aferente perioadelor de raportare precedente nu determina modificarea situatiilor financiare ale acelor perioade. In cazul erorilor aferente perioadelor de raportare precedente, corectarea acestora nu presupune ajustarea informatiilor comparative prezentate in situatiile financiare. Orice impact asupra informatiilor comparative referitoare la pozitia financiara si performanta financiara, respectiv modificarea pozitiei financiare, este prezentat in notele explicative si ajustat in rezultatul reportat in timpul anului.

X. Parti afiliate si alte parti legate

In conformitate cu OMF 1802/2014, o entitate este afiliata unei societati daca se afla sub controlul acelei societati.

Controlul exista atunci cand entitatea respectiva indeplineste unul din urmatoarele criterii:

a) detine majoritatea drepturilor de vot asupra unei societati;

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2024

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

- b) este actionar sau asociat al unei societati iar majoritatea membrilor organelor de administratie, conducere si de supraveghere ale societatii in cauza, care au indeplinit aceste functii in cursul perioadei de raportare, in cursul perioadei de raportare precedenta si pana in momentul intocmirii situatiilor financiare anuale, au fost numiti doar ca rezultat al exercitarii drepturilor sale de vot;
- c) este actionar sau asociat al societatii si detine singura controlul asupra majoritatii drepturilor de vot ale actionarilor sau asociatilor, ca urmare a unui acord incheiat cu alti actionari sau asociati;
- d) este actionar sau asociat al unei societati si are dreptul de a exercita o influenta dominanta asupra acelei societati, in temeiul unui contract incheiat cu entitatea in cauza sau al unei clauze din actul constitutiv sau statut, daca legislatia aplicabila societatii permite astfel de contracte sau clauze;
- e) Societatea-mama detine puterea de a exercita sau exercita efectiv, o influenta dominanta sau control asupra Societatii;
- f) este actionar sau asociat al societatii si are dreptul de a numi sau revoca majoritatea membrilor organelor de administratie, de conducere si de supraveghere ale Societatii;
- g) Societatea-mama si entitatea afiliata sunt conduse pe o baza unificata de catre Societatea-mama.

O entitate este „legata” de o alta entitate daca:

- a) direct sau indirect, prin una sau mai multe entitati:
- controleaza sau este controlata de cealalta entitate ori se afla sub controlul comun al celeilalte entitati (aceasta include societatile-mama, filialele sau filialele membre);
 - are un interes in respectiva entitate, care ii ofera influenta semnificativa asupra acesteia; sau
 - detine controlul comun asupra celeilalte entitati;
- b) reprezinta o entitate asociata a celeilalte entitati;
- c) reprezinta o asociere in participatie in care cealalta entitate este asociat;
- d) reprezinta un membru al personalului-cheie din conducere al entitatii sau al societatii-mama a acesteia;
- e) reprezinta un membru apropiat al familiei persoanei mentionate la lit. a) sau d);
- f) reprezinta o entitate care este controlata, controlata in comun sau influentata semnificativ ori pentru care puterea semnificativa de vot intr-o asemenea entitate este data, direct sau indirect, de orice persoana mentionata la lit. d) sau e); sau
- g) entitatea reprezinta un plan de beneficii postangajare pentru beneficiul angajatilor celeilalte entitati sau pentru angajatii oricarei entitati legata de o asemenea societate.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2024

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

NOTA 7: PARTICIPATII SI SURSE DE FINANTARE

Capital social

	Sold la 31 decembrie 2023	Sold la 30 decembrie 2024
Numar de actiuni	13.375.750	13.375.750
	RON	RON
Valoare nominala actiuni ordinare	0,10	0,10
Valoare nominala actiuni preferentiale	N/A	N/A
	RON	RON
Valoare capital social	1.337.575	1.337.575

Capitalul social al Societatii este integral varsat la 31 decembrie 2024.

Structura actionariatului

	Sold la 31 decembrie 2023 (RON)	%	Sold la 31 decembrie 2024	%
BO Retail Invest SRL	7.281.098	54,4351	7.281.098	54,4351
Manea Gelu	2.147.272	16,0535	2.147.272	16,0535
Alti Actionari	3.947.380	29,5115	3.947.380	29,5115
Total	13.375.750	100,0000	13.375.750	100,0000

NOTA 8: INFORMATII PRIVIND SALARIATII, MEMBRII ORGANELOR DE ADMINISTRATIE, CONDUCERE SI SUPRAVEGHERE

8.a. Administratorii, directorii si comisia de supraveghere

In anul 2024, Societatea a fost administrata de Consiliul de Administratie format din 3 membri, astfel:

	Exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023 (Functia)	Exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024 (Functia)
Samoila Valentin Cosmin	Presedinte CA si Administrator	Presedinte CA si Administrator
Manea Gelu	Administrator	Administrator
Alexandru Victor Savi-Nims	Administrator	Administrator

În cursul anului 2024 structura Consiliului de Administratie al Societatii BUCUR OBOR S.A. nu s-a schimbat.

La sfarsitul anului structura Consiliului de Administratie a fost cea mentionata anterior.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2024

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

In perioada de raportare functia de Director General a fost detinuta de Tiripa Gabriel – Ciprian. Functia de Director Adjunct este detinuta de Hau Mihai Gabriel.

Auditul situatiilor financiare ale Societatii este asigurat de Societatea de Contabilitate, Expertiza si Consultanta Contabila -SOCECC S.R.L., cu sediul in Mun. Bucuresti, Sos. Mihai Bravu nr. 90-96 bl. D17, sc. C, ap. 114, sector 2, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti sub nr. J40/23240/1994, CIF RO6636954, avand Autorizatia C.A.F.R. nr. 227, reprezentata prin Dl. Emanuel Zegrea, cu Legitimatia C.A.F.R. nr. 2783, numita prin hotararile Adunarii Generale Ordinare a actionarilor din 20.04.2023.

Auditul intern al BUCUR OBOR S.A. este asigurat de societatea de audit SHILO AUDIT FINANCE S.R.L., cu sediul social in Mun. Bucuresti, Strada Eroii Sanitari nr. 37, sector 5. inregistrata la Oficiul Registrului Comertului cu nr. J40/4572/2007, CIF RO21279510, membru al Camerei Auditorilor Financiari din Romania (CAFR) cu numar de autorizatie 899/2009, reprezentata legal de Dna. Mariana Stoica.

8.b. Salariati

Numarul mediu al salariatilor a evoluat dupa cum urmeaza:

	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2023	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2024
Directori	2	2
Personal administrativ	4	5
Personal auxiliar	19	19
TOTAL	25	26

Cheltuielile cu salariile si taxele aferente inregistrate in cursul anilor 2023 si 2024 sunt urmatoarele:

	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2023	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2024
Cheltuieli cu salariile	2.146.045	2.479.064
Cheltuieli cu tichetele de masa	181.185	246.920
Alte chelt.privind asigurarile sociale	23.508	24.322
Contributie asiguratorie pentru munca	55.067	66.159
Total	2.405.805	2.816.465

In timpul anului 2024, societatea a platit urmatoarele indemnizatii nete membrilor Consiliului de Administratie („C.A.”) si conducerii executive:

	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2023	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2024
Membrii C.A.	176.400	270.000
Directori	418.522	410.455
Total	594.922	680.455

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2024

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

La sfarsitul anului 2024, societatea nu avea inregistrate avansuri spre decontare catre membrii conducerii executive si nu exista garantii sau obligatii viitoare preluate de societate in numele administratorilor sau directorilor.

NOTA 9: ANALIZA PRINCIPALILOR INDICATORI ECONOMICO-FINANCIARI

	31 decembrie 2023	31 decembrie 2024
	-	-
1. Indicatori de lichiditate	-	-
Indicatorul lichiditatii curente	22,63	26.19
Indicatorul lichiditatii imediate	22,60	26.16
	-	-
2. Indicatori de risc	-	-
Indicatorul gradului de indatorare	0,056	0.052
Indicatorul privind acoperirea dobanzilor	-	-
	-	-
3. Indicatori de activitate		
Viteza de rotatie a stocurilor	-	-
Numarul de zile de stocare	-	-
Viteza de rotatie a debitelor clienti	43,70	61.62
Viteza de rotatie a creditelor furnizori	2,86	1.38
Viteza de rotatie a activelor imobilizate	0,36	0.34
Viteza de rotatie a activelor totale	0,23	0.21
	-	-
4. Indicatori de profitabilitate	-	-
Rentabilitatea capitalului angajat	0.170	0.154
5. Indicatori privind rezultatul pe actiune	-	-
Rezultatul pe actiune	1,6437	1.6326

Indicatorii prezentati mai sus sunt detalati in OMF 1802/2014.

NOTA 10: ALTE INFORMATII**c) Informatii despre Societate**

Societatea BUCUR OBOR S.A. a fost infiintata in anul 1991, in temeiul Legii nr. 15/1990 si a Legii nr. 31/1990 si in conformitate cu H.G. nr. 1224/1990 si este inmatriculata la Registrul Comertului tinut de Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti sub nr.J40/365/1991.

Sediul social al Societatii este in Mun. Bucuresti, Sos. Colentina nr. 2, sector 2.

In exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024, Societatea a inregistrat un profit de **15.191.754 RON** si un **Rezultat net realizat distribuibil de 21.836.812 RON**.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2024

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

d) Auditori

Costurile contractuale pentru servicii de audit si consultanta platite auditorului financiar pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024 sunt de 59.663 RON (2023: 33.249 RON). Mentionam ca in valoarea costurilor contractuale cu serviciile de audit ale anului 2024 sunt cuprinse atat auditarea situatiilor financiare semestriale, cat si auditarea celor anuale.

Costurile contractuale pentru servicii de audit si consultanta platite auditorului intern pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024 sunt de 41.796 RON (2023: 42.807 RON).

e) Evenimente ulterioare

Nu este cazul.

f) Elemente extraordinare

Societatea nu a inregistrat in cursul anului 2024 elemente de venituri si cheltuieli extraordinare.

g) Angajamente acordate

Nu este cazul.

h) Angajamente primite

Nu este cazul.

i) Contingente

Taxare

Toate sumele datorate Statului pentru taxe si impozite au fost platite sau inregistrate la data situatiilor financiare. Sistemul fiscal din Romania este in curs de consolidare si armonizare cu legislatia europeana, putand exista interpretari diferite ale autoritatilor in legatura cu legislatia fiscala, care pot da nastere la impozite, taxe si penalitati suplimentare. In cazul in care autoritatile statului descopera incalcari ale prevederilor legale din Romania, acestea pot determina dupa caz: confiscarea sumelor in cauza, impunerea obligatiilor fiscale suplimentare, aplicarea unor amenzi, aplicarea unor majorari de intarziere (aplicate la sumele de plata efectiv ramase). Prin urmare, sanctiunile fiscale rezultate din incalcari ale prevederilor legale pot ajunge la sume importante de platit catre Stat.

Societatea considera ca si-a achitat la timp si in totalitate toate taxele, impozitele, penalitatile si dobanzile penalizatoare, in masura in care a fost cazul.

Autoritatile fiscale romane au efectuat controale referitor la calculul impozitului pe profit pana la data de 31.12.2004.

In Romania, exercitiul fiscal ramane deschis pentru verificari o perioada de 5 ani.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2024

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Pretul de transfer

In conformitate cu legislatia fiscala relevanta, evaluarea fiscala a unei tranzactii realizate cu partile afiliate are la baza conceptul de pret de piata aferent respectivei tranzactii. In baza acestui concept, preturile de transfer trebuie sa fie ajustate astfel incat sa reflecte preturile de piata care ar fi fost stabilite intre entitati intre care nu exista o relatie de afiliere si care actioneaza independent, pe baza „conditiilor normale de piata”.

Este probabil ca verificari ale preturilor de transfer sa fie realizate in viitor de catre autoritatile fiscale, pentru a determina daca respectivele preturi respecta principiul „conditiilor normale de piata” si ca baza impozabila a contribuabilului roman nu este distorsionata.

In anul 2024, Societatea a derulat operatiuni cu o parte afiliata, anume cu societatea Gema Business Consulting S.R.L. in baza contractului nr. 186/24.03.2022, act aditional nr. 858bis/28.10.2022 si act aditional nr. 282/20.04.2023, in valoare totala de 369.390 lei (2023: 324.644 lei).

j) Sume in curs de clarificare

Sumele in curs de clarificare in valoare de 204 lei reprezinta comisioane restante la un cont bancar inchis.

Riscuri financiare**Riscul variatiilor de curs valutar**

Societatea are tranzactii stabilite intr-o alta moneda decat moneda functionala (RON). Cele mai multe astfel de tranzactii se refera la contractele de inchiriere cu clientii Societatii, care sunt stabilite in EUR.

Riscul de credit

Societatea desfasoara relatii comerciale cu un numar mare de clienti. Politica Societatii este ca toti clientii care doresc sa desfasoare relatii comerciale in conditii de creditare fac obiectul procedurilor de verificare. Soldurile de creante sunt monitorizate permanent, avand ca rezultat o reducere a expunerii Societatii la riscul unor creante neincasabile. Cu toate acestea, exista o incertitudine legata de mediul economic dificil, care poate afecta negativ capacitatea clientilor de a-si onora obligatiile de plata. Societatea constituie provizioane pentru deprecierea creantelor incerte.

h) Informatii despre impozitul pe profit

		Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2023	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2024
Profit (pierdere) contabil(a)	1	19.386.403	19.149.122

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2024

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Elemente similare veniturilor	2	6.645.058	6.645.058
Rezerva legala	3	-	-
Total venituri neimpozabile	4	700.151	526.083
Cheltuieli nedeductibile	5	2.190.673	1.685.780
Profit impozabil/Pierdere fiscala pentru anul de raportare	6=1+2-4+5	27.521.984	26.953.878
Pierdere fiscala din anii precedenti	7	-	-
Pierdere fiscala de recuperat in anii urmati	8=6-7	-	-
Impozit pe profit curent	9=6*16%	4.403.517	4.312.620
Alte elemente - bonificatie 2% (OUG 153/2020)	10	88.070	86.252
Impozit pe profit datorat	11=9+10	4.315.447	4.226.368
Reducere impozit pe profit	12	271.000	269.000
Impozit pe profit datorat la sfarsitul perioadei	13=11-12	4.044.447	3.957.368

f) Cheltuieli de audit

Costurile contractuale pentru servicii de audit si consultanta platite auditorului financiar si auditorului intern pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024 si la 31 decembrie 2023 sunt prezentate in tabelul urmator. Sumele platite cuprind:

	31 decembrie 2023	31 decembrie 2024
Auditul situatiilor financiare individuale intocmite in conformitate cu OMF 1802/2014 (anual si semestrial)	33.249	59.663
Audit intern	42.807	41.796

NOTA 11: STOCURI

	31 decembrie 2023	31 decembrie 2024
Materiale consumabile si piese schimb	84.283	83.607
Obiecte de inventar	446	0
Ambalaje	126	126
Total	84.855	83.733

NOTA 12: CASA SI CONTURI LA BANCII

	Sold la 31 decembrie 2023	Sold la 31 decembrie 2024
Conturi la banci in lei	2.400.417	1.218.992
Conturi la banci in valuta	1.664	1.302
Conturi depozit in lei	39.000.000	47.500.000
Conturi depozit in valuta	12.661.578	13.136.086
Numerar in casierie	88	67
Alte echivalente de numerar	0	80
Total	54.063.747	61.856.367

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2024

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

NOTA 13: LITIGII

Pretentii de natura juridica

Societatea are pe rol la instantele judecatoresti diverse litigii cu actionari, clienti debitori si alti debitori/creditori. Conducerea Societatii considera ca aceste litigii nu vor avea un impact semnificativ asupra operatiunilor si pozitiei financiare a Societatii.

NOTA 14: PARTI AFILIATE

In anul 2024, Societatea a derulat operatiuni cu o parte afiliata, anume cu societatea Gema Business Consulting S.R.L. in baza contractului Nr. 186/24.03.2022, modificat prin act aditional nr. 858bis/28.10.2022 si act aditional nr. 282/20.04.2023, in valoare totala de 369.390 lei.

Situatiile financiare au fost aprobate la data de 07.03.2025 de catre:

Director General,
Tiripa Gabriel Ciprian

Sef Departament financiar – contabil si comercial
Scarlat Nicolae Alin



SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE Pentru anul 2024

Metoda directa



BUCUR OBOR S.A.

ANEXA 4 la „Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru 2024”



Situatia Fluxului de trezorerie in anul 2024

LEI

SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE	2023	2024
I. Fluxuri de numerar din activitati de exploatare		
1. Incasari in numerar din vanzarea de bunuri, chirii, redevente, onorarii, comisioane, prestarea de servicii si alte venituri	41,951,206	41,616,495
2. Plati in numerar catre furnizori de bunuri si servicii si alte cheltuieli	8,063,348	8,842,259
3. Plati in numerar catre si in numele angajatilor, plati efectuate de angajator in legatura cu personalul	2,519,848	2,757,295
4. Taxa pe valoarea adaugata	5,168,445	3,289,703
5. Alte impozite si varsaminte asimilate	621,822	638,180
6. Numerar generat de exploatare(1-2-3-4-5)	25,577,742	26,089,058
7. Dobanzi incasate	2,962,464	2,807,135
8. Dobanzi platite		
9. Impozit pe profit platit	3,793,225	3,964,290
10. Fluxuri de numerar nete din activitati de exploatare (6+7-8-9)	24,746,981	24,931,903
II. Fluxuri de numerar din activitati de investitii		
11. Incasari in numerar din vanzarea de terenuri si cladiri, instalatii, active necorporale si alte active pe termen lung		
12. Incasari si plati in numerar din alte activitati de investitii		
13. Plati in numerar pentru activitati de investitii	4,458,759	17,115,326
14. Dividende incasate		
15. Fluxuri de numerar nete din activitati de investitii (11+12-13-14)	-4,458,759	-17,115,326
III. Fluxuri de numerar din activitatea de finantare		
16. Incasari din imprumuturi pe termen lung	0	0
17. Rambursari din imprumuturi pe termen lung	0	0
18. Plati pentru imprumuturi pe termen lung dif de curs valutar	0	0
19. Dobanzi pentru imprumuturi pe termen lung	0	0
20. Dividende platite	52,585	23,958
21. Fluxuri de numerar nete din activitati de finantare (+/-16+/-17-18-19-20)	-52,585	-23,958
22. Efectele variatiei ratei de schimb aferente numerarului		
23. Fluxuri de numerar TOTAL (10+15+21+22)	20,235,637	7,792,620
24. Numerar si echivalente de numerar la inceputul perioade	33,828,110	54,063,747
25. Numerar si echivalente de numerar la finele perioadei (23+24)	54,063,747	61,856,367

Director General,
Tiripa Gabriel Ciprian

Sef Departament financiar – contabil si comercial
Scarlat Nicolae Alin



Anexa 4 la Raportul Anual al Consiliului de Administratie pentru 2024



**BUGET DE VENITURI SI
CHELTUIELI
2025
-PROIECT-**



BUCUR OBOR S.A.

ANEXA 5 la „Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru 2024”



CUPRINS

1. PROIECTII PENTRU ZONA EURO SI U.E. IN ANUL 2025	3
1.1. Principalii indicatori macroeconomici folositi de M.E.F. in constructia bugetara pentru 2025	7
2. PROIECTII ALE PRINCIPALILOR INDICATORI FINANCIARI PENTRU 2025	9
2.1. Venituri totale	9
2.2. Venituri din exploatare	10
2.3. Venituri financiare	10
2.4. Cheltuielile totale ale societatii Bucur Obor S.A.	11
2.5. Cheltuielile cu utilitatile	11
2.6. Cheltuielile cu prestarile servicii	11
2.7. Cheltuielile cu salariile si contributii si impozite aferente salariilor	11
2.8. Alte impozite si taxe (taxe locale etc)	11
2.9. Analiza patrimoniala a BUCUR OBOR S.A.	11
2.10. Contul de profit si pierdere	14
2.11. Rate de rentabilitate	16
3. TABLOU BVC	17

1. PROIECTII PENTRU ZONA EURO SI U.E. IN ANUL 2025¹

Context

Comisia Europeană publică în fiecare an două previziuni detaliate (primăvara și toamna), care cuprind o gamă largă de variabile macroeconomice și fiscale pentru toate statele membre ale UE, țările candidate, țările AELS și alte economii de piață majore avansate și emergente. Aceste previziuni se bazează pe o serie de ipoteze tehnice referitoare la evoluția cursurilor de schimb, a ratelor dobânzilor și a prețurilor produselor de bază, fiind întemeiate pe informațiile disponibile până la data de 31 octombrie. Pentru toate celelalte date integrate în previziuni, inclusiv ipotezele referitoare la politicile publice, aceste previziuni iau în considerare informațiile disponibile până la data de 25 octombrie, inclusiv. Cu excepția cazului în care se anunță și se detaliază în mod corespunzător noi politici, previziunile pornesc de la ipoteza menținerii politicilor actuale.

Previziunile economice din toamna anului 2024 oferă o actualizare a previziunilor economice din toamna anului 2023 și depind în mod esențial de ipoteza pur tehnică potrivit căreia agresiunea Rusiei împotriva Ucrainei nu va escalada, ci va continua pe parcursul perioadei analizate în previziuni. Prezentele previziuni se bazează și pe un set de ipoteze tehnice referitoare la cursurile de schimb, la ratele dobânzilor și la prețurile produselor de bază, fiind întemeiate pe datele disponibile până la 31 ianuarie 2025.

Totodată, Banca Mondială a publicat pe 16 ianuarie prima ediție din 2025 a raportului macroeconomic mondial (*Global Economic Prospects*), care include

¹ Proгноza de toamna a C.E. 15.11.2024;

previziunile pentru evoluția economiilor țărilor membre pe termen mediu, actualizate prin încorporarea celor mai recente evoluții ale indicatorilor macro-financiari.

La nivel mondial

Expertii Băncii Mondiale au revizuit în sus prognoza pentru ritmul anual de evoluție al economiei mondiale în 2024, cu 0,1 puncte procentuale comparativ cu previziunea din luna iunie a anului trecut, la 2,7%, dat fiind că atenuarea presiunilor inflaționiste a determinat băncile centrale din principalele blocuri economice ale lumii să inițieze cicluri de reducere a ratelor de dobândă de politică monetară. Totodată, comerțul internațional s-a redinamizat în 2024 (ritm anual estimat la 2,7%, în accelerare de la 0,8% în 2023), în pofida implementării de politici industriale cu accent pe protecționism.

În acest scenariu PIB-ul mondial ar putea evolua cu o rată anuală constantă, de 2,7% în intervalul 2023-2027, ceea ce reprezintă o stabilizare la un ritm redus de creștere (inferior celui înregistrat în ciclul economic anterior). Perspectivele de creștere cu dinamici lente pentru economia mondială sunt considerate insuficiente pentru a contrabalansa impactul șocurilor suprapuse din ultimii ani (SarsCov2, Războiul Ruso-Ucrainean). Au fost revizuite în jos și prognozele pentru dinamica anuală a volumului comerțului internațional în 2025 (cu 0,3 puncte procentuale la 3,1%) și 2026 (cu 0,2 puncte procentuale la 3,2%).

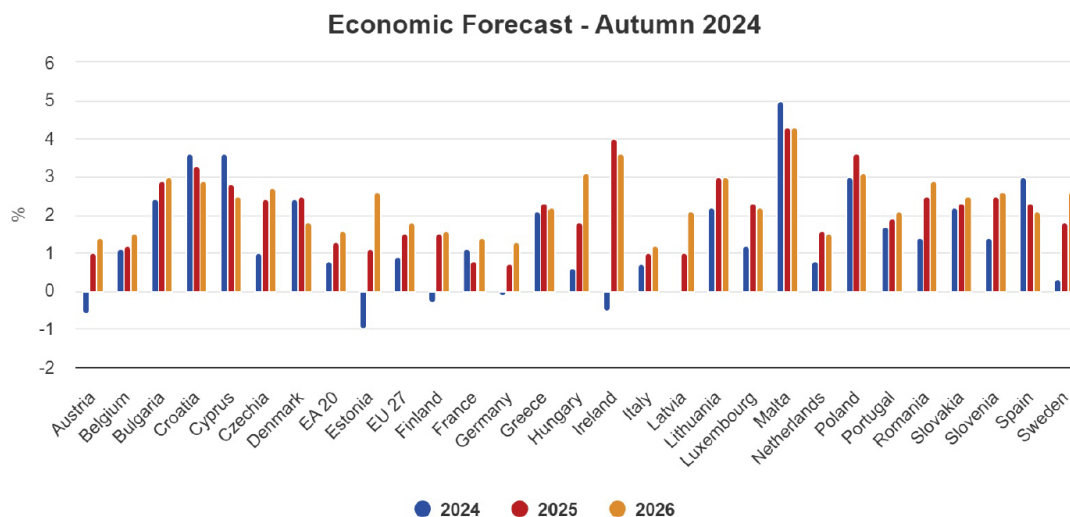
Conform specialiștilor Băncii Mondiale economia din Zona Euro ar putea crește cu ritmuri anuale în accelerare de la 0,7% în 2024 la 1,0% în 2025 și 1,2% în 2026.

Zona Euro

Conform Prognozei de toamnă a CE, economia UE va reveni pe trend de creștere modestă, în timp ce procesul de dezinflație continuă. Previziunile de toamnă ale Comisiei Europene estimează o creștere a PIB-ului în 2024 de 0,9% în UE și de 0,8% în zona euro. Se estimează că activitatea economică se va accelera la 1,5% în UE și la 1,3% în zona euro în 2025, și la 1,8% în UE și la 1,6% în zona euro în 2026.

Pe măsură ce puterea de cumpărare a salariilor s-a redresat treptat, iar ratele dobânzilor scad, consumul urmează o traiectorie ascendentă. Se estimează că investițiile își vor relua creșterea pe fondul bilanțurilor solide ale întreprinderilor, al redresării profiturilor și al îmbunătățirii condițiilor de creditare. Impulsul generat de mecanismul de redresare și reziliență și de alte fonduri ale UE va stimula o creștere a investițiilor publice în perioada analizată în previziuni.

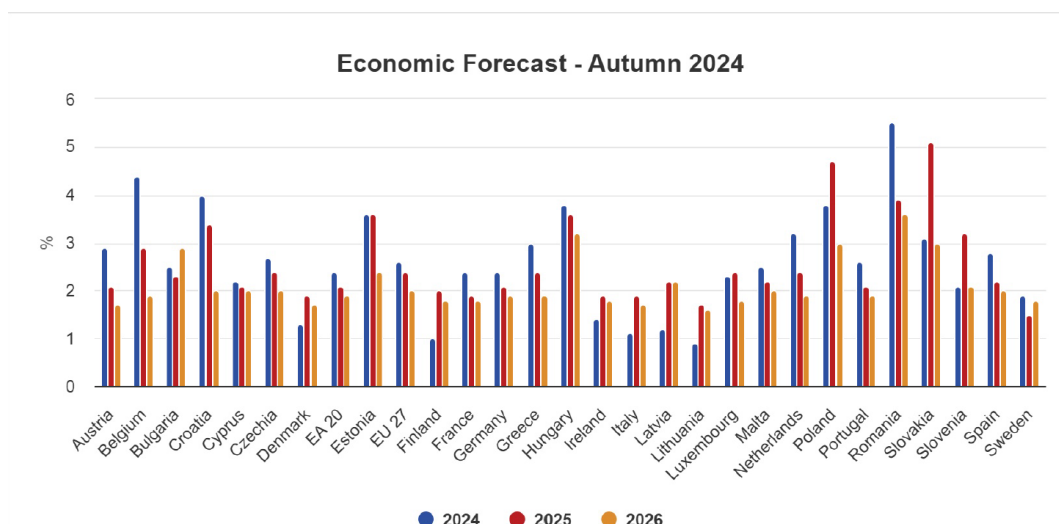
În ansamblu, se estimează că cererea internă va stimula creșterea economică în viitor. Se estimează că, în 2025 și 2026, exporturile și importurile vor crește, în linii mari în același ritm, ceea ce implică o contribuție neutră la creșterea comerțului net.



Inflația totală în zona euro s-a înjumătățit în 2024, de la 5,4% în 2023 la 2,4%. Trendul deflaționist se va păstra în 2025 (2,1%) și în 2026 (1,9%). Se estimează că la nivel de UE procesul de dezinflație va fi și mai accentuat în 2024, inflația totală scăzând la 2,6%, de la 6,4% în 2023, și va continua să scadă la 2,4% în 2025 și la 2,0% în 2026.

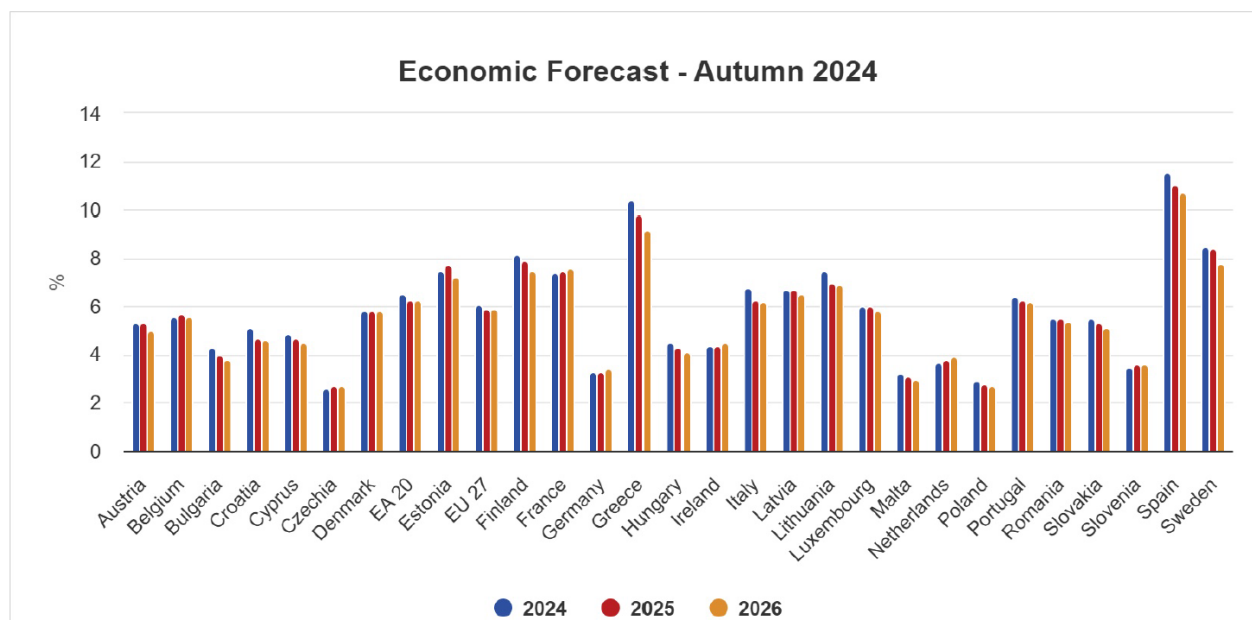
Presiunile asupra prețurilor în sectorul serviciilor rămân mari, dar se estimează că se vor modera de la începutul anului 2025, ca urmare a încetirii ritmului de creștere a salariilor și a creșterii preconizate a productivității, și vor fi susținute de efecte de bază negative. Aceste fenomene creează condițiile ca inflația să scadă spre valoarea țintă la sfârșitul anului 2025 în zona euro și în 2026 la nivel de UE.

Presiunile asupra prețurilor în sectorul serviciilor rămân mari, dar s-au moderat la începutul anului 2025, ca urmare a încetirii ritmului de creștere a salariilor și a creșterii preconizate a productivității. Aceste fenomene creează condițiile ca inflația să scadă spre valoarea țintă la sfârșitul anului 2025 în zona euro și în 2026 la nivel de UE.



Piața forței de muncă din UE s-a menținut bine în prima jumătate a anului 2024 și se estimează că va rămâne puternică. Se estimează că creșterea ocupării forței de muncă în UE va continua, deși într-un ritm mai lent, de la 0,8% în 2024 (0,9% în zona euro) la 0,5% în 2026 (0,6% în zona euro).

În octombrie 2024, rata șomajului în UE a atins un nou nivel mic istoric de 5,9%. Pentru anul 2024 în ansamblu, se estimează că ea se va situa la 6,1% (6,5% în zona euro) și va continua să scadă, ajungând la 5,9% în 2025 și 2026 (6,3% în zona euro).



Incertitudinile și riscurile de evoluție negativă în perspectivă au crescut. Războiul de agresiune prelungit al Rusiei împotriva Ucrainei și conflictul intensificat din Orientul Mijlociu alimentează riscurile geopolitice și riscurile care afectează securitatea energetică.

O nouă creștere a măsurilor protecționiste luate de partenerii comerciali ar putea perturba comerțul mondial, afectând economia extrem de deschisă a UE.

În România ritmul de creștere a economiei va încetini

Pe parcursul anului 2024, producția industrială, construcțiile, IT-ul și transporturile au încetinit din cauza diminuării cererii externe din partea principalilor parteneri comerciali ai României, a creșterii rapide a salariilor și a prețurilor ridicate la energie. În același timp, vânzările cu amănuntul au crescut puternic, pe măsură ce veniturile disponibile au crescut într-un ritm rapid. Cu toate acestea, consumul privat dinamic a fost contracarat în mare parte de contribuția negativă la creșterea PIB-ului a exporturilor, în timp ce creșterea investițiilor private a fost moderată de incertitudinea din jurul preconizatelor măsuri de consolidare fiscală. Ca urmare, se estimează că avansul economic real va încetini la 1,4% în 2024, de la 2,4% în 2023.

O revenire graduală a cererii externe și a exporturilor, o nouă relaxare a condițiilor financiare, consumul privat rezistent și o accelerare a investițiilor private vor duce la creșterea PIB-ului cu 2,5% în 2025 și cu 2,9% în 2026.

Deficitul este prognozat să rămână ridicat atât în 2025, cât și în 2026. În 2025, costul pe termen scurt al reformei pensiilor și o creștere suplimentară a cheltuielilor cu dobânzile (2,2% din PIB în 2026, față de 1,4% din PIB în 2022) sunt așteptate să mențină creșterea cheltuielilor guvernamentale la un nivel ridicat. Comisia subliniază însă că această prognoză nu include impactul potențialelor măsuri de reducere a deficitului asupra veniturilor sau cheltuielilor incluse în planul fiscal și structural pe termen mediu pe care România l-a prezentat Comisiei la 25 octombrie 2024.

Inflația a scăzut în România de la o medie de 10% în 2023, până la aproximativ 5,5% în 2024. Presiunile asupra prețurilor rămân ridicate din cauza cererii interne puternice, pe fondul majorării salariilor și pensiilor. Potrivit Comisiei Europene, indicele armonizat al prețurilor de consum va continua să scadă și, în cele din urmă, va ajunge în intervalul țintă al BNR, 3,6% plus/minus un punct procentual abia la finalul lui 2026.

INDICATOR	2024	2025	2026
Creștere PIB %	1,4	2,5	2,9
Inflație %	5,5	3,9	3,6
Rată șomaj %	5,5	5,5	5,4
Deficit Bugetar %PIB	-8	-7,9	-7,9
Datoria Publică %PIB	52,2	56,1	59,7

Deficit de Cont Curent %PIB	-8,3	-7,6	-6,9
------------------------------------	------	------	------

Evoluția indicatorilor macroeconomici pe termen mediu

- modificare procentuală față de anul anterior -

INDICATOR	2024	2025	2026	2027	2028
Produsul intern brut					
- prețuri curente – mld. lei	1.476,5	1.912,6	2.067,1	2.218,6	2.373,0
- creșterea reală - %	1,0	2,5	3,0	2,6	2,4
Contul curent			-		
- mil. euro	-28.099	-28.297	28.178	-27.460	-26.438
- % din PIB	-7,9	-7,4	-6,9	-6,3	-5,7
Creșterea prețurilor de consum, %					
- sfârșitul anului	5,1	3,8	2,9	2,7	2,5
- media anuală	5,6	4,4	3,3	3,0	3,0
Câștigul salarial mediu brut lunar - lei	8,118	8.620	9.195	9,786	10.381
Câștigul salarial mediu net lunar - lei	5,045	5,355	5,712	6,079	6,449
Castigul salarial real %	8,3	1,6	3,3	3,3	3,0
Numărul mediu de salariați					
-mii persoane	5.412,0	5.475,0	5.554,0	5.622,0	5.685,0
Numărul de șomeri înregistrați la sfârșitul anului					
- mii persoane	255	250	230	225	220
- rata somajului înregistrat, %	3,2	3,1	2,9	2,8	2,7

Planificarea bugetară pe anul 2025 și estimările pentru perioada 2026-2028 își mențin angajamentul de ajustare a deficitului bugetar printr-un efort de consolidare sustenabil și echilibrat, care să nu afecteze capacitatea de susținere a economiei și de promovare a investițiilor, vizând continuarea eforturilor de îmbunătățire a colectării veniturilor. În acest context, deficitul bugetar ESA în anul 2025 este estimat la 7,0% din PIB, urmând ca acesta să ajungă în anul 2028 la 5,0% din PIB, respectiv o reducere de 2 puncte procentuale față de anul 2025, urmând ca din anul 2031 să se conformeze regulamentelor europene.

La estimarea veniturilor bugetare pentru perioada 2025-2028 s-a avut în vedere menținerea repartizării anuale a unei cote de minimum 90% din profitul net realizat sub formă de dividende/vărsăminte la bugetul de stat pentru societățile naționale, companiile

naționale și societățile cu capital integral sau majoritar de stat, precum și regiile autonome, precum și influența măsurilor legislative introduse prin OUG nr. 156/2024:

- ✓ Reducerea plafonului de încadrare în sistemul de impozit pe veniturile microîntreprinderilor la echivalentul în lei a 250.000 euro începând cu 1 ianuarie 2025, respectiv la 100.000 euro, începând cu 1 ianuarie 2026 și eliminarea condiției privind ponderea veniturilor din consultanță și/sau management în veniturile totale, pentru încadrarea în sistemul de impozit pe veniturile microîntreprinderilor;
- ✓ Majorarea cotei de impozitare a impozitului pe dividende de la 8% la 10%, pentru dividendele distribuite începând cu data de 1 ianuarie 2025;
- ✓ Eliminarea facilităților fiscale acordate persoanelor fizice care realizează venituri din salarii și asimilate salariilor, ca urmare a desfășurării activității de creare pentru calculator sau de la angajatori din sectoarele construcții, agricol și industria alimentară în condițiile stabilite prin Codul fiscal, începând cu veniturile aferente lunii ianuarie 2025;
- ✓ Menținerea măsurii potrivit căreia, pentru suma de 300 lei/lună reprezentând venituri din salarii și asimilate salariilor nu se datorează impozit pe venit și contribuții sociale obligatorii, până la 31 decembrie 2025, în anumite condiții, prin derogare de la prevederile Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Reînstituirea impozitului pe construcții, care se calculează prin aplicarea unei cote de 1% asupra valorii construcțiilor existente în patrimoniul contribuabililor la data de 31 decembrie a anului anterior, inclusiv în situația în care sunt închiriate, luate în administrare/concesiune sau în folosință, inclusiv pentru cele care aparțin domeniului public;
- ✓ Menținerea în plată a cuantumului brut al salariilor de bază/soldelor de funcție/salariilor de funcție/indemnizațiilor de încadrare lunară la nivelul lunii noiembrie 2024;
- ✓ Prorogarea aplicării prevederilor legale pentru acordarea de pensii speciale primarilor și președinților de consilii județene;
- ✓ Menținerea în plată a pensiilor din sistemul public de pensii, precum și a celor din sistemul special de pensii la nivelul lunii noiembrie 2024;
- ✓ Menținerea cuantumului sporurilor, indemnizațiilor, compensațiilor, primelor și al celorlalte elemente ale sistemului de salarizare care fac parte, potrivit legii, din salariul brut lunar, solda lunară la nivelul cuantumului acordat pentru luna noiembrie 2024;

- ✓ Neacordarea în anul 2025 de premii/ore suplimentare/bonusuri, bilete de valoare cu excepția tichetelor de creșă;
- ✓ Quantumul voucherului de vacanță pentru sectorul public (instituții publice și operatori economici cu capital integral/majoritar de stat) este de 800 de lei, cu condiția ca beneficiarul să asigure o coplată de cel puțin 800 de lei;
- ✓ Menținerea normei de hrană/indemnizației de hrană pentru sectorul public inclusiv apărare națională, ordine publică, siguranță națională la nivelul lunii decembrie 2024;
- ✓ Menținerea în plată a normei de echipamente la nivelul lunii noiembrie 2024 pentru sectorul de apărare națională, ordine publică, siguranță națională;
- ✓ Menținerea în plată la nivelul lunii noiembrie 2024 a tuturor categoriilor de indemnizații acordate potrivit legii pentru: veteranii și văduvele de război, academicieni, rente viagere pentru sportivi și altele asemenea;
- ✓ Menținerea în plată la nivelul lunii noiembrie 2024 a alocațiilor pentru copii;
- ✓ Menținerea la nivelul valabil în trimestrul IV 2024 a valorilor garantate ale punctelor pentru serviciile medicale acordate în cadrul sistemului de asigurări sociale de sănătate;
- ✓ Interzicerea achiziționării de mobilier, clădiri necesare pentru desfășurarea de activități ale autorităților/instituțiilor publice, mijloace auto, aparatură, obiecte de inventar;
- ✓ Plata în tranșe pentru sentințele judecătorești devenite executorii în cursul anului 2025;
- ✓ Prorogarea intrării în vigoare a unor prevederi din noile legi ale educației, inclusiv a celor care prevăd alocarea unui procent de 15% din totalul cheltuielilor bugetului de stat;
- ✓ Prorogarea intrării în vigoare a prevederilor din O.G. nr. 57/2002 privind cercetarea științifică și dezvoltarea tehnologică, referitoare la alocarea a 1% din produsul intern brut pentru cercetare;
- ✓ Limitarea numărului de călătorii gratuite pentru transportul public feroviar de călători pentru anumite categorii sociale și modificarea procedurii de acordare a facilităților de călătorie pentru studenți.

Principalii indicatori macroeconomici folosiți de M.E.F. în construcția bugetară pe 2025

INDICATOR	VALOARE BUGET	VALOARE BUGET
	2024	2025
PIB - milioane lei	1.733.821	1.912.587
Creștere economică	3,4%	2,5%
Inflația medie anuală	6,0%	4,4%
Venituri BGC - milioane lei	586.131	667.523
Ponderea veniturilor totale în PIB	33,81	34,9
Cheltuieli BGC - milioane lei	672.766	802.170
Ponderea cheltuielilor totale în PIB	38,8%	41,9%
Deficit - milioane lei	86.635	134.647
Deficit - pondere în PIB	5,0	7,04
Șomeri (număr total persoane)	215.000	250.000
Câștig salarial mediu net lei lunar	4.733	5.355

2. PROIECȚII ALE PRINCIPALILOR INDICATORI FINANCIARI PENTRU 2025

Managementul Bucur Obor analizează în mod continuu toți factorii care pot afecta activitatea de bază a companiei și adoptă hotărâri pentru a reduce eventualul impact negativ al acestora asupra patrimoniului Bucur Obor/rezultatelor financiare. În anul 2025 va fi finalizată investiția de aproximativ 7 milioane de Euro pentru implementarea Noului Concept de Galerie Comercială. Proiectul presupune în primul rând eficientizarea energetică a complexului comercial, dar și desenarea unui nou layout, cu spații comerciale optimizate în ceea ce privește formatul, distribuite simplu de-a lungul unei singure zone generoase de galerie. Managementul Bucur Obor urmărește păstrarea specificului și a

coloristicii care au consacrat Bucur Obor, promițând același mix, aceeași diversitate, foarte prezente în conștiința colectivă a bucureștenilor și nu numai.



Principalii indicatori care stau la baza construcției bugetare pentru anul 2025 sunt:

INDICATOR		Realizat 2023 (mii lei)	Bugetat 2024 (mii lei)	Realizat 2024 (mii lei)	Bugetat 2025 (mii lei)
A	TOTAL VENITURI, din care:	40.037	38.628	39.983	39.129
1	Venituri din exploatare	36.842	35.223	36.747	35.349
2	Venituri financiare	3.196	3.405	3.237	3.780
3	Venituri extraordinare	0	0	0	0
B	TOTAL CHELTUIELI, din care:	20,651	21,241	20.834	21.265
1	Cheltuieli operaționale, din care:	19.432	20.761	19.839	21.024
a.	Mat. prime, marf., energ., apa etc.	3.714	4,824	3.323	3.928
b.	Prestări servicii	3.412	3,700	4.072	3.717
c.	Salarii personal	2.327	2,712	2.726	2.784
d.	Contribuții și impozite salarii	79	62	90	63
e.	Alte cheltuieli de exploatare	524	120	282	120
f.	Cheltuieli cu amortizarea	8,714	8,712	8,704	9.782
g.	Alte impozite și taxe (imp. clădiri; imp. teren..etc)	662	631	641	631
2	Cheltuieli financiare	130	120	42	1
3	Cheltuieli extraordinare	0	0	0	0
4	Ajustări de valoare privind activele circulante	1,200	360	1.038	240
5	Ajustări privind provizioanele	-111	0	-84	0
C	PROFIT BRUT	19,386	17,387	19.149	17.864
D	Cheltuieli cu impozitul pe profit	4,044	3,845	3.957	3.922
C-D	PROFIT NET	15.342	13,542	15,192	13.942
E	REZULTATUL REPORTAT REPREZENTÂND SURPLUSUL REALIZAT DIN REEVALUARE	6,648	6,648	6,648	6,648
F	Investiții curente din surse proprii	1.276	18,725	16.179	16.650

Veniturile societății Bucur Obor S.A. sunt realizate în principal din închirierea spațiilor comerciale din proprietatea sa exclusivă. Dată fiind complexitatea intervențiilor asupra complexului comercial și translatarea temporară a partenerilor de afaceri pentru a permite eliberarea etapizată a fiecărei zone de șantier, se estimează o corecție cu 2,1% a **veniturilor totale**, respectiv cu 3,8% a **veniturilor din exploatare**.

a. Veniturile financiare

Se preconizează o ușoară creștere (cu 16%) a acestor venituri față de cele realizate în anul 2024. Aceste venituri sunt estimate a se realiza din depozitele la termen deja constituite, scadente în anul curent. În anul 2024 managementul Bucur Obor și-a susținut investițiile din activitatea curentă și estimează că va proceda similar și în anul 2025.

b. Cheltuielile totale ale societății Bucur Obor S.A.

În 2025, cheltuielile totale sunt estimate în creștere cu aproximativ 2%.

c. Cheltuielile cu utilitățile

Se estimează o creștere în bugetul anului 2025 a cheltuielilor cu materiile prime, materialele auxiliare, energia și apa, cu 19% față de realizatul anului 2024. Acest fapt se datorează preponderent unei temporare creșteri a consumului în perioada imediat următoare ca urmare a decopertării etapizate a anvelopantei.

d. Cheltuielile cu prestările de servicii sunt considerate la același nivel cu cele înregistrate în exercițiul financiar anterior.

e. Cheltuielile cu salarii și contribuții și impozite aferente salariilor

Societatea a ajustat în 2024 o parte din salariile angajaților proprii, astfel că în 2025 indicatorul va înregistra o ușoară creștere de 2% față de 2024.

f. Alte impozite și taxe (taxe locale etc)

Se anticipează o scădere ușoară cu 1.5% a cuantumului impozitelor și taxelor locale datorate de Societate în anul 2025.

g. Analiza patrimonială a BUCUR OBOR S.A.
Activele imobilizate

Valoarea de piață a activelor imobilizate (construcții), în situațiile financiare, este determinată prin aplicarea metodei de evaluare bazată pe cost (costul de înlocuire net)

Poziție Bilanț	31.12.2021 (Lei)	31.12.2022 (Lei)	31.12.2023 (Lei)	31.12.2024 (Lei)
Active imobilizate – Total*	114.583.902	106.169.066	98.732.545	106.209.024
Active circulante - Total	16.769.557	36.427.577	58.710.367	66.613.059
Datorii ce trebuie plătite într-o perioadă de un an - Total	5.005.202	3.151.298	2.593.742	2.542.803
Active circulante, respectiv datorii curente nete	9.269.789	30.821.822	53.662.168	61.722.164
Total active minus datorii curente	123.853.691	136.990.888	152.394.713	167.931.188
Datorii ce trebuie plătite într-o perioadă mai mare de un an - Total	1.919.729	2.310.959	2.483.426	2.912.091
Total capitaluri proprii	121.575.628	133.794.315	149.136.271	164.328.026
Creanțe - Total	7.307.758	2.506.922	4.561.765	4.672.959
Datorii - Total	6.924.931	5.462.257	5.077.168	5.454.894

IMOBIL	Valoare de inventar la 31.12.2022 (Lei)	Valoare de inventar la 31.12.2023 (Lei)
Imobil ALMO 1 COLENTINA 2	11.909.800	11.909.800
Imobil ALMO 2 COLENTINA 2	5.363.285	5.363.285
Imobil ALMO 3 COLENTINA 2	10.742.962	10.742.962
Imobil ALMO 4 COLENTINA 2	1.917.907	1.917.907
Imobil ALMO 5 COLENTINA 2	1.197.907	1.197.907
Imobil ZONA CENTRALĂ COLENTINA 2	30.814.670	30.814.670
Imobil MIRAJ MIHAI BRAVU 2	3.406.623	3.406.623
Imobil COLENTINA 6 A	864.551	864.551
TOTAL	66.937.705	66.937.705

TEREN (Localizare)	Teren (Suprafață m²)	Valoare de inventar la 31.12.2022 (Lei)	Valoare de inventar la 31.12.2023 (Lei)
Șos. Colentina nr. 2, sector 2, București	14.695 din care: - 12.790 proprietate exclusivă	45.952.324	45.952.324

	- 1.905 proprietate în cotă parte indiviză cu asociațiile de proprietari		
Șos. Mihai Bravu nr. 2, sector 2, București	17,85		
Șos. Colentina nr. 6A, sector 2, București	431	1.488.234	1.488.234
TOTAL		47.440.558	47.440.558

Din analiza documentelor de atestare a dreptului de proprietate asupra imobilelor societății reiese următoarea situație privind gradul de uzură al acestora:

- **Imobilul ALMO 1** are numărul de inventar 1001 și ocupă latura dinspre Șos. Colentina, fiind constituit din subsolul, parterul și mezaninul blocului, ce are un regim de înălțime de P+10 și P+12. Imobilul a fost pus în funcțiune în luna mai 1977. Durata de amortizare conform prevederilor legale este de 48 de ani, cu 40 luni durată rămasă de amortizare.

În urma capitalizării investițiilor în anul 2021 din contul „Imobilizări în curs” și a reevaluării la valoarea justă, a fost prelungită durata normală de exploatare cu 10% din durata inițială, conform legislației în vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata rămasă de amortizat la 31.12.2024 este de 61 luni.

La 31.12.2024 valoarea justă de inventar a imobilului este de 11.909.800 lei.

- **Imobilul ALMO 2** are numărul de inventar 1002 și ocupă latura dinspre Șos. Mihai Bravu, fiind constituit din subsolul, parterul și mezaninul blocului, ce are un regim de înălțime de P+14, P+15 și P+16. Imobilul a fost pus în funcțiune în luna august 1975. Durata de amortizare conform prevederilor legale este de 48 de ani, iar durata rămasă de amortizat era de 19 luni. În urma capitalizării investițiilor în anul 2021 din contul „Imobilizări în curs” și a reevaluării la valoarea justă, a fost prelungita durata normală de exploatare cu 10% din durata inițială, conform legislației în vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata rămasă de amortizat la 31.12. 2024 este de 40 luni.

La 31.12.2024 valoarea justă de inventar a imobilului este de 5.363.285 lei.

- **Imobilul ALMO 3** are numărul de inventar 1003 și ocupă latura dinspre parcaj și Primăria Sector 2, fiind constituit din subsolul, parterul și mezaninul blocului, ce are un regim de înălțime de P+10, P+11 și P+12. Imobilul a fost pus în funcțiune în luna iunie 1976. Durata de amortizare conform prevederilor legale este de 48 de ani, iar durata ramasă de amortizat era de 29 luni. În urma capitalizării investițiilor în anul 2021 din contul „Imobilizări în curs” și a reevaluării la valoarea justă, a fost prelungită durata normală de exploatare cu 10% din durata inițială, conform legislației în vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata rămasă de amortizat la 31.12.2024 este de 50 luni.

La 31.12.2024 valoarea justă de inventar a imobilului este de 10.742.962 lei.

- **Imobilul ALMO 4** are numărul de inventar 1004 și ocupă latura dinspre Aleea Câmpul Moșilor, fiind constituit din subsolul, parterul și mezaninul blocului, ce are un regim de înălțime de P+12. Imobilul a fost pus în funcțiune în luna aprilie 1977. Durata normată rămasă de amortizat era de 40 luni. În urma capitalizării investițiilor în anul 2021 din contul „Imobilizări în curs” și a reevaluării la valoarea justă, a fost prelungită durata normală de exploatare cu 10% din durata inițială, conform legislației în vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata rămasă de amortizat la 31.12.2024 este de 61 luni.

La 31.12.2024 valoarea justă de inventar a imobilului este de 1.917.907 lei.

- **ALMO 5** are numărul de inventar 1008 și ocupă latura dinspre Aleea Câmpul Moșilor, fiind constituit din subsolul, parterul și mezaninul blocului, ce are un regim de înălțime de P+12. Imobilul a fost dat în folosință în luna aprilie 1977. Acest imobil are durata normată de funcționare de 48 de ani, rezultând astfel o durată rămasă de amortizat de 40 luni. În urma capitalizării investițiilor în anul 2021 din contul „Imobilizări în curs” și a reevaluării la valoarea justă, a fost prelungită durata normală de exploatare cu 10% din durata inițială, conform legislației în vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata rămasă de amortizat la 31.12.2024 este de 61 luni.

La 31.12.2024 valoarea justă de inventar a imobilului este de 1.917.907 lei.

Imobilul Zona Centrală are numărul de inventar 1005 și este mărginit de imobilele ALMO 1 – 5, fiind constituit din subsol, parter și parțial mezanin, fără bloc de locuințe deasupra. Imobilul Zona Centrală a fost pus în funcțiune în luna aprilie 1977. Durata de amortizare conform prevederilor legale de 48 de ani, iar durata rămasă de amortizat era de 40 luni. În urma capitalizării investițiilor în anul 2021 din contul „Imobilizări în curs” și a reevaluării la valoarea justă, a fost prelungită durata normală de exploatare cu 10% din durata inițială, conform legislației în vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata rămasă de amortizat la 31.12.2024 este de 61 luni.

La 31.12.2024 valoarea justă de inventar a imobilului este de 30.814.670 lei.

- **Imobilul Miraj** are numărul de inventar 1006 și face parte din lanțul de magazine aflat la parterul blocului de locuințe din Sos. Mihai Bravu nr. 2. Imobilul a fost pus în funcțiune în luna noiembrie 1979 și are o durată de amortizare conform prevederilor legale de 48 de ani. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2024 este de 35 luni.

La 31.12.2024 valoarea justă de inventar a imobilului este de 3.406.623 lei.

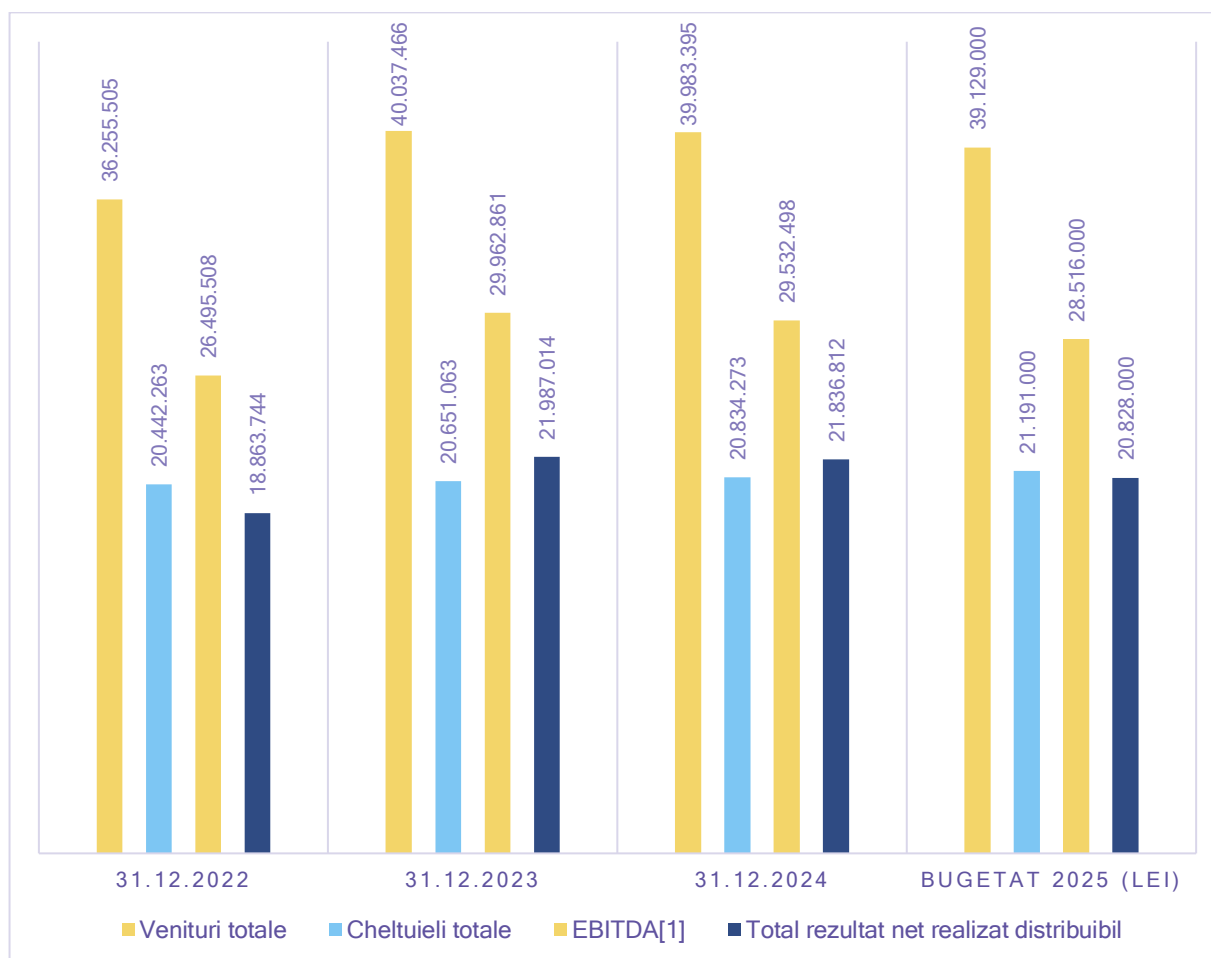
- **Imobilul din Șos. Colentina nr. 6A** are numărul de inventar 1007 și este compus din demisol, parter, etaj și mansardă parțială, fiind pus în funcțiune în luna noiembrie 1915.

La 31.12.2024 valoarea justă de inventar a imobilului este de 864.551 lei. Acest imobil a fost amortizat integral.

h. Contul de profit și pierdere

Poziție Cont Profit Pierdere	31.12.2022 (Lei)	31.12.2023 (Lei)	31.12.2024 (Lei)	Bugetat 2025 (Lei)
Cifra de afaceri netă	34.346.340	36.246.479	36.258.905	35.300.000
Venituri totale	36.255.505	40.037.466	39.983.395	39.129.000
Cheltuieli totale	20.442.263	20.651.063	20.834.273	21.265.000
Rezultat din exploatare (profit)	14.455.800	16.320.077	15.954.198	14.085.000
Rezultat financiar (profit)	1.357.442	3.066.326	3.194.924	3.779.000
Rezultat curent	15.813.242	19.386.403	19.149.122	17.864.000
EBITDA ²	26.495.508	29.962.861	29.532.498	28.516.000
Rezultat brut	15.813.242	19.386.403	19.149.122	17.864.000
Rezultat net	12.218.686	15.341.956	15.191.754	13.942.000
Total rezultat net realizat distribuibil	18.863.744	21.987.014	21.836.812	20.828.000

²Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization - Profitul înainte de dobânzi, impozite, deprecieri și amortizare EBITDA permite analiștilor să se concentreze pe rezultatele provenite din operațiuni, excluzând efectele deciziilor non-operaționale, cum sunt de exemplu cele legate de finanțare, de taxare sau costuri non -cash, ex. amortizarea.



Momentan, societatea plasează lichiditățile în depozite la termen, cu un randament de aproximativ de 6% la lei și 2,7% la Eur. Randamentul agregat al acestor plasamente la 31.12.2024 a fost:

$$\text{Randament mediu plasamente financiare} = \frac{\text{Rezultat financiar}}{\text{Lichidități}} \times 100 = \frac{3.194.924}{61.856.367} \times 100 = 5,1\%$$

(randament în ușoară scădere față de 2023 când a fost de 5,9%)

i. Rate de rentabilitate

i. ROA (Rentabilitatea activelor)

$$ROA = \frac{\text{Profit net}}{\text{Active Totale}} \times 100 = \frac{15.191.754}{172.822.083} \times 100 = 8,79\%$$

ii. Rotația activelor imobilizate

$$FAT = \frac{Cifra\ de\ afaceri}{Active\ Imobilizate} \times 100 = \frac{36.258.905}{106.209.024} \times 100 = 3,41\%$$

Societatea își exploatează activele totale cu un randament de 8.79% pe an, în scădere față de anul 2023 când a fost 9.7%. Scăderea indicatorului se datorează creșterii profitului net cu un procent inferior majorării activelor circulante, respectiv a plasamentelor financiare la un randament ușor în scădere față de cel obținut în 2023. Indicatorul este la un nivel superior celui din sectorul economic din care face parte societatea.

PROIECT DE BUGET DE VENITURI ȘI CHELTUIELI ANUL 2025

Nr. crt.	Indicator	TOTAL Bugetat 2025 (mii lei)	T1 2025				T2 2025				T3 2025				T4 2025			
			ianuarie (mii lei)	februarie (mii lei)	martie (mii lei)	I (mii lei)	aprile (mii lei)	mai (mii lei)	iunie (mii lei)	II (mii lei)	iulie (mii lei)	august (mii lei)	septembrie (mii lei)	III (mii lei)	octombrie (mii lei)	noiembrie (mii lei)	decembrie (mii lei)	IV (mii lei)
A	TOTAL VENITURI, din care:	39,129	3,076	3,105	3,115	9,296	3,125	3,140	3,160	9,425	3,220	3,280	3,438	9,938	3,480	3,490	3,500	10,470
1	Venituri din exploatare	35,349	2,816	2,835	2,835	8,486	2,835	2,840	2,850	8,525	2,900	2,950	3,098	8,948	3,130	3,130	3,130	9,390
2	Venituri financiare	3,780	260	270	280	810	290	300	310	900	320	330	340	990	350	360	370	1,080
3	Venituri extraordinare	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B	TOTAL CHELTUIELI, din care:	21,265	1,777	1,777	1,429	4,983	1,689	1,659	1,679	5,026	1,689	1,709	1,719	5,116	1,679	2,206	2,257	6,141
1	Cheltuieli operationale, din care:	21,024	1,757	1,757	1,409	4,923	1,669	1,639	1,659	4,966	1,669	1,689	1,699	5,056	1,659	2,186	2,236	6,080
a	Mat. prime, marf., energ., apa etc.	3,928	419	419	70	908	330	300	320	950	330	350	360	1,040	320	330	380	1,030
b	Prestari servicii din care	3,717	310	310	310	929	310	310	310	929	310	310	310	929	310	310	310	929
b.1	Remuneratie CA	462	38	38	38	115	38	38	38	115	38	38	38	115	38	38	38	115
c	Salarii personal din care	2,784	232	232	232	696	232	232	232	696	232	232	232	696	232	232	232	696
c.1	Director General	433	36	36	36	108	36	36	36	108	36	36	36	108	36	36	36	108
d	Contributii si impozite salarii	63	5	5	5	16	5	5	5	16	5	5	5	16	5	5	5	16
e	A lte cheltuieli de exploatare	120	10	10	10	30	10	10	10	30	10	10	10	30	10	10	10	30
f	Cheltuieli cu amortizarea	9,782	729	729	729	2,187	729	729	729	2,187	729	729	729	2,187	729	1,246	1,246	3,221
g	Alte impozite si taxe (imp. cladiri; imp. teren..etc)	631	53	53	53	158	53	53	53	158	53	53	53	158	53	53	53	158
2	Cheltuieli financiare	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
3	Cheltuieli extraordinare	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	Ajustari de valoare privind activele circulante	240	20	20	20	60	20	20	20	60	20	20	20	60	20	20	20	60
5	Ajustari privind provizioanele	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C	PROFIT BRUT	17,864	1,299	1,328	1,686	4,313	1,436	1,481	1,481	4,399	1,531	1,571	1,719	4,822	1,801	1,284	1,243	4,329
D	Cheltuieli cu impozitul pe profit	3,922	0	0	956	956			970	970			1,037	1,037			959	959
C-D	Profit net	13,942	1,299	1,328	730	3,357	1,436	1,481	511	3,429	1,531	1,571	682	3,785	1,801	1,284	284	3,370
E	REZULTATUL REPORTAT REPREZENTAND SURPLUSUL REALIZAT DIN REZERVE DIN REEVALUARE	6,648	554	554	554	1,662	554	554	554	1,662	554	554	554	1,662	554	554	554	1,662
F	TOTAL REZULTAT NET REALIZAT DISTRIBUIBIL	20,828																
G	Investitii din surse proprii	16,650	1,665	1,665	1,665	4,995	1,665	1,665	1,665	4,995	1,665	1,665	1,665	4,995	1,665	0	0	1,665



Programul de activitate pentru 2025

1. Analiza patrimoniala a BUCUR OBOR S.A.

1.1. Activele imobilizate

Pozitie Bilant	31.12.2022 (Lei)	31.12.2023 (Lei)	31.12.2024 (Lei)
Active imobilizate – Total*	106.169.066	98.732.545	106.209.024
Active circulante - Total	36.427.577	58.710.367	66.613.059
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada de un an - Total	3.151.298	2.593.742	2.542.803
Active circulante, respectiv datorii curente nete	30.821.822	53.662.168	61.722.164
Total active minus datorii curente	136.990.888	152.394.713	167.931.188
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an - Total	2.310.959	2.483.426	2.912.091
Total capitaluri proprii	133.794.315	149.136.271	164.328.026
Creante - Total	2.506.922	4.561.765	4.672.959
Datorii - Total	5.462.257	5.077.168	5.454.894

IMOBIL	Valoare de inventar la 31.12.2023 (Lei)	Valoare de inventar la 31.12.2025 (Lei)
Imobil ALMO 1 COLENTINA 2	11.909.800	11.909.800
Imobil ALMO 2 COLENTINA 2	5.363.285	5.363.285
Imobil ALMO 3 COLENTINA 2	10.742.962	10.742.962
Imobil ALMO 4 COLENTINA 2	1.917.907	1.917.907
Imobil ALMO 5 COLENTINA 2	1.197.907	1.197.907
Imobil ZONA CENTRALA COLENTINA 2	30.814.670	30.814.670
Imobil MIRAJ MIHAI BRAVU 2	3.406.623	3.406.623
Imobil COLENTINA 6 A	864.551	864.551
TOTAL	66.937.705	66.937.705

TEREN (Localizare)	Teren (Suprafata m ²)	Valoare de inventar la 31.12.2023 (Lei)	Valoare de inventar la 31.12.2024 (Lei)
Sos. Colentina nr. 2, sector 2, Bucuresti	14.695 din care: - 12.790 proprietate exclusiva - 1.905 proprietate in cota parte indiviza cu asociatiile de proprietari	45.952.324	45.952.324
Sos. Mihai Bravu nr. 2, sector 2, Bucuresti	17,85		
Sos. Colentina nr. 6A, sector 2, Bucuresti	431	1.488.234	1.488.234
TOTAL		47.440.558	47.440.558

Din analiza documentelor de atestare a dreptului de proprietate asupra imobilelor societatii reiese urmatoarea situatie privind gradul de uzura al acestora:

- **Imobilul ALMO 1** are numarul de inventar 1001 si ocupa latura dinspre Sos. Colentina, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+10 si P+12. Imobilul a fost pus in functiune in luna mai 1977. Durata de amortizare conform prevederilor legale este de 48 de ani, cu 40 luni durata ramasa de amortizare.

In urma capitalizarii investitiilor in anul 2021 din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2024 este de 61 luni.

La 31.12.2024 valoarea justa de inventar a imobilului este de 11.909.800 lei.

- **Imobilul ALMO 2** are numarul de inventar 1002 si ocupa latura dinspre Sos. Mihai Bravu, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+14, P+15 si P+16. Imobilul a fost pus in functiune in luna august 1975. Durata de amortizare conform prevederilor legale este de 48 de ani, iar durata ramasa de amortizat era de 19 luni. In urma capitalizarii investitiilor in anul 2021 din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata ramasa de amortizat la 31.12. 2024 este de 40 luni.

La 31.12.2024 valoarea justa de inventar a imobilului este de 5.363.285 lei.

- **Imobilul ALMO 3** are numarul de inventar 1003 si ocupa latura dinspre parcaj si Primaria Sector 2, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+10, P+11 si P+12. Imobilul a fost pus in functiune in luna iunie 1976. Durata de amortizare conform prevederilor legale este de 48 de ani, iar

durata ramasa de amortizat era de 29 luni. In urma capitalizarii investitiilor in anul 2021 din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2024 este de 50 luni.

La 31.12.2024 valoarea justa de inventar a imobilului este de 10.742.962 lei.

- **Imobilul ALMO 4** are numarul de inventar 1004 si ocupa latura dinspre Aleea Campul Mosilor, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+12. Imobilul a fost pus in functiune in luna aprilie 1977. Durata normata ramasa de amortizat era de 40 luni. In urma capitalizarii investitiilor in anul 2021 din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2024 este de 61 luni.

La 31.12.2024 valoarea justa de inventar a imobilului este de 1.917.907 lei.

- **ALMO 5** are numarul de inventar 1008 si ocupa latura dinspre Aleea Campul Mosilor, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+12. Imobilul a fost dat in folosinta in luna aprilie 1977. Acest imobil are durata normata de functionare de 48 de ani, rezultand astfel o durata ramasa de amortizat de 40 luni. In urma capitalizarii investitiilor in anul 2021 din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2024 este de 61 luni.

La 31.12.2024 valoarea justa de inventar a imobilului este de 1.917.907 lei.

- **Imobilul Zona Centrala** are numarul de inventar 1005 si este marginit de imobilele ALMO 1 – 5, fiind constituit din subsol, parter si partial mezanin, fara bloc de locuinte deasupra. Imobilul Zona Centrala a fost pus in functiune in luna aprilie 1977. Durata de amortizare conform prevederilor legale de 48 de ani, iar durata ramasa de amortizat era de 40 luni. In urma capitalizarii investitiilor in anul 2021 din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2024 este de 61 luni.

La 31.12.2024 valoarea justa de inventar a imobilului este de 30.814.670 lei.

- **Imobilul Miraj** are numarul de inventar 1006 si face parte din lantul de magazine aflat la parterul blocului de locuinte din Sos. Mihai Bravu nr. 2. Imobilul a fost pus in functiune in luna noiembrie 1979 si are o durata de amortizare conform prevederilor legale de 48 de ani. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2024 este de 35 luni.

La 31.12.2024 valoarea justa de inventar a imobilului este de 3.406.623 lei.

- **Imobilul din Sos. Colentina nr. 6A** are numarul de inventar 1007 si este compus din demisol, parter, etaj si mansarda partiala, fiind pus in functiune in luna noiembrie 1915.

La 31.12.2024 valoarea justa de inventar a imobilului este de 864.551 lei. Acest imobil a fost amortizat integral.

1.2. Contul de profit si pierdere al societatii

Pozitie Cont Profit Pierdere	31.12.2022 (Lei)	31.12.2023 (Lei)	31.12.2024 (Lei)	31.12.2025 (Bugetat Lei)
Cifra de afaceri neta	34.346.340	36.246.479	36.258.905	35.300.000
Venituri totale	36.255.505	40.037.466	39.983.395	39.129.000
Cheltuieli totale	20.442.263	20.651.063	20.834.273	21.265.000
Rezultat din exploatare(profit)	14.455.800	16.320.077	15.954.198	14.085.000
Rezultat financiar (profit)	1.357.442	3.066.326	3.194.924	3.779.000
Rezultat curent	15.813.242	19.386.403	19.149.122	17.864.000
EBITDA	26.495.508	29.962.861	29.532.498	28.516.000
Rezultat brut	15.813.242	19.386.403	19.149.122	17.864.000
Rezultat net	12.218.686	15.341.956	15.191.754	13.942.000
TOTAL REZULTAT NET REALIZAT DISTRIBUIBIL	18.863.744	21.987.014	21.836.812	20.828.000
Cheltuieli operationale	18.664.000	19.432.000	19.838.794	21.024.000
Lichiditate (numerar si echivalent in numerar)	33.828.110	54.063.747	61.856.367	71.856.000

Momentan, societatea plasează lichiditățile în depozite la termen, cu un randament de aproximativ de 6% la lei si 2,7% la Eur. Randamentul agregat al acestor plasamente la 31.12.2024 a fost:

$$\text{Randament mediu plasamente financiare} = \frac{\text{Rezultat financiar}}{\text{Lichiditati}} \times 100 = \frac{3.066.326}{51.661.578} \\ = 5,1\% \text{ (randament în ușoară scădere față de 2023 când a fost de 5,9\%)}$$

1.3. Rate de rentabilitate

i. ROA (Rentabilitatea activelor)

$$ROA = \frac{\text{Profit net}}{\text{Active Totale}} \times 100 = \frac{15.191.754}{172.822.083} \times 100 = 8,79\%$$

ii. Rotația activelor imobilizate

$$FAT = \frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active Imobilizate}} \times 100 = \frac{36.258.905}{106.209.024} \times 100 = 3,41\%$$

Societatea își exploatează activele totale cu un randament de 8.79% pe an, în scădere față de anul 2023 cand a fost 9.7%. Scăderea indicatorului se datorează creșterii profitului net cu un procent inferior majorării activelor circulante, respectiv a plasamentelor financiare la un randament ușor în scădere față de cel obținut în 2023. Indicatorul este la un nivel superior celui din sectorul economic din care face parte societatea.

2. Proiectia activitatii in anul 2025

Conform proiectiei de Buget de venituri si cheltuieli pentru anul 2025, managementul Bucur Obor pastrarea in limite optime a indicatorilor mai sus reliefati, pe fondul investitiilor pentru implementarea noului concept de galerie comerciala.

Rate de rentabilitate estimate pentru 2025

1.1. *ROA estimat 2025 (Rentabilitatea activelor)

$$RROA = \frac{\text{Profit net 2025}}{\text{Active Totale 2025}} \times 100 = \frac{14.180.000}{184.933.000} = 7,66\%$$

1.2. *Rotatia activelor imobilizate (estimat 2023)

$$FAT = \frac{\text{Cifra de afaceri 2025}}{\text{Active Imobilizate 2025}} \times 100 = \frac{35.300.000}{113.077.024} = 31.20\%$$

*Nota

Cheltuiala cu amortizarea, nu genereaza cash out-flow, fiind doar calculata si nu una efectiva.

Anexa 6 la „Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru 2024”

Actul Constitutiv al Societatii BUCUR OBOR S.A.



ACT CONSTITUTIV
al Societății "BUCUR OBOR"



- actualizat potrivit Hotărârilor Adunării Generale Extraordinare a acționarilor din
data de 18.04.2024 -

CAPITOLUL I DENUMIREA, FORMA JURIDICĂ, SEDIUL, DURATA

Art. 1. Denumirea Societății

- (1) Denumirea Societății este Societatea Comercială "BUCUR OBOR" S.A.
(2) În toate actele, facturile, anunțurile, publicațiile, emanând de la Societate, denumirea Societății va fi urmată de cuvintele "Societate pe acțiuni" sau inițialele S.A., de capitalul social, sediul Societății, numărul de înregistrare din registrul comerțului.

Art. 2. Forma juridică a Societății

Societatea comercială "BUCUR OBOR" S.A. este persoană juridică română, având forma juridică de societate pe acțiuni. Ea își desfășoară activitatea în conformitate cu legile române și cu prevederile prezentului Act Constitutiv, în condițiile prevăzute de lege pentru societățile deschise, privatizate în cadrul procesului de privatizare în masă.

Art. 3. Sediul Societății

- (3) Sediul Societății este în România, București, Sos. Colentina nr. 2, sector 2.
(4) Societatea își poate schimba sediul, poate înființa filiale, sucursale, reprezentanțe, agenții etc., în țară și străinătate, cu respectarea legii.

Art. 4. Durata

- (5) Durata Societății este nelimitată.
(6) Constituirea ei s-a făcut prin Hotărârea Guvernului nr. 1040, la data de 25.09.1990.

CAPITOLUL II OBIECTUL DE ACTIVITATE AL SOCIETĂȚII

Art. 5. (1) Domeniul principal de activitate al Societății este:

521 – Comerțul cu amănuntul în magazine nespecializate

Obiectul principal de activitate al Societății este:

5212 – Comerț cu amănuntul în magazine nespecializate, cu vânzare predominantă de produse nealimentare

- (2) Obiectul de activitate al Societății este următorul:



- 1039 Prelucrarea și conservarea fructelor și legumelor;
- 1072 Fabricarea biscuiților și pișcoturilor, fabricarea prăjiturilor și a produselor conservate de patiserie;
- 1075 Fabricarea pâinii; fabricarea prăjiturilor și a produselor proaspete de patiserie;
- 1082 Fabricarea produselor din cacao, a ciocolatei și a produselor zaharoase;
- 1083 Prelucrarea ceaiului și cafelei;
- 1085 Fabricarea de mâncăruri preparate;
- 1089 Fabricarea altor produse alimentare n.c.a.;
- 1107 Producția de băuturi răcoritoare, nealcoolice; producția de ape minerale și alte ape îmbuteliate;
- 1330 Finisarea materialelor textile;
- 1419 Fabricarea altor articole de îmbrăcăminte și accesorii n.c.a.;
- 1723 Fabricarea articolelor de papetărie;
- 1811 Tipărirea ziarelor;
- 1812 Alte activități de tipărire n.c.a.;
- 1813 Servicii pregătitoare pentru pretiparire;
- 1814 Legătorie și servicii conexe;
- 1820 Reproducerea înregistrărilor;
- 2222 Fabricarea articolelor de ambalaj din material plastic;
- 2223 Fabricarea articolelor din material plastic pentru construcții;
- 2229 Fabricarea altor produse din material plastic;
- 2620 Fabricarea calculatoarelor și a echipamentelor periferice;
- 2733 Fabricarea dispozitivelor de conexiune pentru fire și cabluri electrice și electronice;
- 2740 Fabricarea de echipamente electrice de iluminat;
- 3299 Fabricarea altor produse manufacturiere n.c.a.;
- 3312 Repararea mașinilor;
- 3319 Repararea altor echipamente;
- 3530 Furnizarea de abur și aer condiționat;
- 3831 Demontarea (dezasamblarea) mașinilor și echipamentelor scoase din uz pentru recuperarea materialelor;
- 3832 Recuperarea materialelor reciclabile sortate;
- 4110 Dezvoltare (promovare) imobiliară;

- 4120 Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale;
- 4321 Lucrări de instalații electrice;
- 4329 Alte lucrări de instalații pentru construcții;
- 4331 Lucrări de ipsoserie;
- 4332 Lucrări de tâmplărie și dulgherie;
- 4333 Lucrări de pardosire și placare a pereților;
- 4334 Lucrări de vopsitorie, zugrăveli și montări de geamuri;
- 4339 Alte lucrări de finisare;
- 4399 Alte lucrări speciale de construcții n.c.a.;
- 4511 Comerț cu autoturisme și autovehicule ușoare (sub 3,5 tone);
- 4519 Comerț cu alte autovehicule;
- 4520 Întreținerea și repararea autovehiculelor;
- 4531 Comerț cu ridicata de piese și accesorii pentru autovehicule;
- 4532 Comerț cu amănuntul de piese și accesorii pentru autovehicule;
- 4540 Comerț cu motociclete, piese și accesorii aferente; întreținerea și repararea motocicletelor;
- 4611 Intermedieri în comerțul cu materii prime agricole, animale vii, materii prime textile și cu bunuri semifinite;
- 4612 Intermedieri în comerțul cu combustibili, minereuri, metale și produse chimice pentru industrie;
- 4613 Intermedieri în comerțul cu material lemnos și materiale de construcții;
- 4614 Intermedieri în comerțul cu mașini, echipamente industriale, nave și avioane;
- 4615 Intermedieri în comerțul cu mobilă, articole de menaj și de fierărie;
- 4616 Intermedieri în comerțul cu textile, confecții din blană, încălțăminte și articole din piele;
- 4617 Intermedieri în comerțul cu produse alimentare, băuturi și tutun;
- 4618 Intermedieri în comerțul specializat în vânzarea produselor cu caracter specific n.c.a.;
- 4619 Intermedieri în comerțul cu produse diverse;
- 4631 Comerț cu ridicata al fructelor și legumelor;
- 4632 Comerț cu ridicata al cărnii și produselor din carne;
- 4633 Comerț cu ridicata al produselor lactate, ouălor, uleiurilor și grăsimilor comestibile;
- 4634 Comerț cu ridicata al băuturilor;
- 4635 Comerț cu ridicata al produselor din tutun;
- 4636 Comerț cu ridicata al zahărului, ciocolatei și produselor zaharoase;



- 4637 Comerț cu ridicata cu cafea, ceai, cacao și condimente;
- 4638 Comerț cu ridicata specializat al altor alimente, inclusiv pește, crustacee și moluște;
- 4639 Comerț cu ridicata nespecializat de produse alimentare, băuturi și tutun;
- 4641 Comerț cu ridicata al produselor textile;
- 4642 Comerț cu ridicata al îmbrăcăminte și încălțăminte;
- 4643 Comerț cu ridicata al aparatelor electrice de uz gospodăresc, al aparatelor de radio și televizoarelor;
- 4644 Comerț cu ridicata al produselor din ceramică, sticlărie și al produselor de întreținere;
- 4645 Comerț cu ridicata al produselor cosmetice și de parfumerie;
- 4647 Comerț cu ridicata al mobilei, covoarelor și al articolelor de iluminat;
- 4648 Comerț cu ridicata al ceasurilor și bijuteriilor;
- 4649 Comerț cu ridicata al altor bunuri de uz gospodăresc;
- 4651 Comerț cu ridicata al calculatoarelor, echipamentelor periferice și software-ului;
- 4652 Comerț cu ridicata de componente și echipamente electronice și de telecomunicații;
- 4665 Comerț cu ridicata al mobilei de birou;
- 4666 Comerț cu ridicata al altor mașini și echipamente de birou;
- 4669 Comerț cu ridicata al altor mașini și echipamente;
- 4671 Comerț cu ridicata al combustibililor solizi, lichizi și gazoși, al produselor derivate;
- 4673 Comerț cu ridicata al materialului lemnos și al materialelor de construcții și echipamentelor sanitare și de încălzire;
- 4674 Comerț cu ridicata al echipamentelor și furniturilor de fierărie pentru instalații sanitare și de încălzire;
- 4675 Comerț cu ridicata al produselor chimice;
- 4676 Comerț cu ridicata al altor produse intermediare;
- 4677 Comerțul cu ridicata al deșeurilor și resturilor;
- 4690 Comerț cu ridicata nespecializat;
- 4711 Comerț cu amănuntul în magazine nespecializate, cu vânzare predominantă de produse alimentare, băuturi și tutun;
- 4721 Comerț cu amănuntul al fructelor și legumelor proaspete, în magazine specializate;
- 4722 Comerț cu amănuntul al cărnii și al produselor din carne, în magazine specializate;
- 4723 Comerț cu amănuntul al peștelui, crustaceelor și moluștelor, în magazine specializate;

- 4724 Comerț cu amănuntul al pâinii, produselor de patiserie și produselor zaharoase, în magazine specializate;
- 4725 Comerț cu amănuntul al băuturilor, în magazine specializate;
- 4726 Comerț cu amănuntul al produselor din tutun, în magazine specializate;
- 4729 Comerț cu amănuntul al altor produse alimentare, în magazine specializate;
- 4730 Comerț cu amănuntul al carburanților pentru autovehicule, în magazine specializate;
- 4741 Comerț cu amănuntul al calculatoarelor, unităților periferice și software-ului în magazine specializate;
- 4742 Comerț cu amănuntul al echipamentului pentru telecomunicații în magazine specializate;
- 4743 Comerț cu amănuntul al echipamentului audio/video, în magazine specializate;
- 4751 Comerț cu amănuntul al textilelor, în magazine specializate;
- 4752 Comerț cu amănuntul al articolelor de fierărie, al articolelor din sticlă și al celor pentru vopsit, în magazine specializate;
- 4753 Comerț cu amănuntul al covoarelor, carpetelor, tapetelor și a altor acoperitoare de podea, în magazine specializate;
- 4754 Comerț cu amănuntul al articolelor și aparatelor electrocasnice;
- 4759 Comerț cu amănuntul al mobilei, al articolelor de iluminat și al articolelor de uz casnic n.c.a., în magazine specializate;
- 4761 Comerț cu amănuntul al cărților, în magazine specializate;
- 4762 Comerț cu amănuntul al ziarelor și articolelor de papetărie, în magazine specializate;
- 4763 Comerț cu amănuntul al discurilor și benzilor magnetice cu sau fără înregistrări audio/video, în magazine specializate;
- 4764 Comerț cu amănuntul al echipamentelor sportive, în magazine specializate;
- 4765 Comerț cu amănuntul al jocurilor și jucăriilor, în magazine specializate;
- 4771 Comerț cu amănuntul al îmbrăcăminte, în magazine specializate;
- 4772 Comerț cu amănuntul al încălțăminte și articolelor din piele, în magazine specializate;
- 4773 Comerț cu amănuntul al produselor farmaceutice, în magazine specializate;
- 4774 Comerț cu amănuntul al articolelor medicale și ortopedice, în magazine specializate;
- 4775 Comerț cu amănuntul al produselor cosmetice și de parfumerie, în magazine specializate;
- 4776 Comerț cu amănuntul al florilor, plantelor și semințelor; comerț cu amănuntul al animalelor de companie și a hranei pentru acestea, în magazine specializate;
- 4777 Comerț cu amănuntul al ceasurilor și bijuteriilor, în magazine specializate;



- 4778 Comerț cu amănuntul al altor bunuri noi, în magazine specializate;
- 4779 Comerț cu amănuntul al bunurilor de ocazie vândute prin magazine;
- 4781 Comerț cu amănuntul al produselor alimentare, băuturilor și produselor din tutun efectuat prin standuri, chioșcuri și piețe;
- 4782 Comerț cu amănuntul al textilelor, îmbrăcăminte și încălțămintei efectuat prin standuri, chioșcuri și piețe;
- 4789 Comerț cu amănuntul prin standuri, chioșcuri și piețe al altor produse;
- 4791 Comerț cu amănuntul prin intermediul caselor de comenzi sau prin internet;
- 4799 Comerț cu amănuntul efectuat în afara magazinelor, standurilor, chioșcurilor și piețelor;
- 4931 Transporturi urbane, suburbane și metropolitane de călători;
- 4932 Transporturi cu taxiuri;
- 4939 Alte transporturi terestre de călători n.c.a.;
- 4941 Transporturi rutiere de mărfuri;
- 4942 Servicii de mutare;
- 5210 Depozitări;
- 5221 Activități de servicii anexe pentru transporturi terestre;
- 5224 Manipulări;
- 5229 Alte activități anexe transporturilor;
- 5320 Alte activități poștale și de curier;
- 5510 Hoteluri și alte facilități de cazare similare;
- 5520 Facilități de cazare pentru vacanțe și perioade de scurtă durată;
- 5610 Restaurante;
- 5621 Activități de alimentație (catering) pentru evenimente;
- 5629 Alte activități de alimentație n.c.a.;
- 5630 Baruri și alte activități de servire a băuturilor;
- 5811 Activități de editare a cărților;
- 5812 Activități de editare de ghiduri, compendii, liste de adrese și similare;
- 5813 Activități de editare a ziarelor;
- 5814 Activități de editare a revistelor și periodicelor;
- 5819 Alte activități de editare;
- 5821 Activități de editare a jocurilor de calculator;
- 5829 Activități de editare a altor produse software;

- 5911 Activități de producție cinematografică, video și de programe de televiziune;
- 5912 Activități de post producție cinematografică, video și de programe de televiziune;
- 5913 Activități de distribuție a filmelor cinematografice, video și a programelor de televiziune;
- 5914 Proiecția de filme cinematografice;
- 5920 Activități de realizare a înregistrărilor audio și activități de editare muzicală;
- 6010 Activități de difuzare a programelor de radio;
- 6020 Activități de difuzare a programelor de televiziune;
- 6110 Activități de telecomunicații prin rețele cu cablu;
- 6120 Activități de telecomunicații prin rețele fără cablu (exclusiv prin satelit);
- 6130 Activități de telecomunicații prin satelit;
- 6190 Alte activități de telecomunicații;
- 6201 Activități de realizare a soft-ului la comandă (software orientat client);
- 6202 Activități de consultanță în tehnologia informației;
- 6203 Activități de management (gestiune și exploatare) al mijloacelor de calcul;
- 6209 Alte activități de servicii privind tehnologia informației;
- 6311 Prelucrarea datelor, administrarea paginilor web și activități conexe;
- 6312 Activități ale portalurilor web;
- 6399 Alte activități de servicii informaționale n.c.a.;
- 6420 Activități ale holdingurilor;
- 6612 Activități de intermediere a tranzacțiilor financiare;
- 6619 Activități auxiliare intermediierilor financiare, exclusive activități de asigurări și fonduri de pensii;
- 6810 Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii;
- 6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate;
- 6831 Agenții imobiliare;
- 6832 Administrarea imobilelor pe baza de comision sau contract;
- 6920 Activități de contabilitate și audit financiar; consultanță în domeniul fiscal;
- 7010 Activități ale direcțiilor (centralelor), birourilor administrative centralizate;
- 7021 Activități de consultanță în domeniul relațiilor publice și al comunicării;
- 7022 Activități de consultanță pentru afaceri și management;
- 7111 Activități de arhitectură;
- 7112 Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea;



- 7311 Activități ale agențiilor de publicitate;
- 7312 Servicii de reprezentare media;
- 7320 Activități de studiere a pieței și de sondare a opiniei publice;
- 7410 Activități de design specializat;
- 7420 Activități fotografice;
- 7490 Alte activități profesionale, științifice și tehnice n.c.a.;
- 7711 Activități de închiriere și leasing cu autoturisme și autovehicule rutiere ușoare;
- 7712 Activități de închiriere și leasing cu autoturisme și autovehicule rutiere grele;
- 7721 Activități de închiriere și leasing cu bunuri recreaționale și echipament sportiv;
- 7722 Închirierea de casete video și discuri (cd-uri, dvd-uri);
- 7729 Activități de închiriere și leasing cu alte bunuri personale și gospodărești n.c.a.;
- 7732 Activități de închiriere și leasing cu mașini și echipamente pentru construcții;
- 7733 Activități de închiriere și leasing cu mașini și echipamente de birou (inclusiv calculatoare);
- 7734 Activități de închiriere și leasing cu mașini și echipamente de transport pe apă;
- 7739 Activități de închiriere și leasing cu alte mașini, echipamente și bunuri tangibile;
- 7740 Leasing cu bunuri intangibile (exclusiv financiare);
- 7911 Activități ale agențiilor turistice;
- 7912 Activități ale tur-operatorilor;
- 7990 Alte servicii de rezervare și asistentă turistică;
- 8121 Activități generale (nespecializate) de curățenie interioară a clădirilor;
- 8122 Activități specializate de curățenie a clădirilor, mijloacelor de transport, mașinilor și utilajelor;
- 8129 Alte activități de curățenie n.c.a.;
- 8130 Activități de întreținere peisagistică;
- 8211 Activități combinate de secretariat;
- 8219 Activități de fotocopiere, de pregătire a documentelor și alte activități specializate de secretariat;
- 8220 Activități ale centrelor de intermediere telefonică (call center);
- 8230 Activități de organizare a expozițiilor, târgurilor și congreselor;
- 8291 Activități ale agențiilor de colectare și a birourilor (oficiilor) de raportare a creditului;
- 8292 Activități de ambalare;
- 8299 Alte activități de servicii support pentru întreprinderi n.c.a.;

- 8551 Învățământ în domeniul sportiv și recreațional;
- 8552 Învățământ în domeniul cultural (limbi străine, muzică, teatru, dans, arte plastic și alte arte);
- 8560 Activități de servicii suport pentru învățământ;
- 9001 Activități de interpretare artistică (spectacole);
- 9002 Activități suport pentru interpretare artistică (spectacole);
- 9003 Activități de creație artistică;
- 9004 Activități de gestionare a sălilor de spectacole;
- 9101 Activități ale bibliotecilor și arhivelor;
- 9200 Activități de jocuri de noroc și pariuri;
- 9311 Activități ale bazelor sportive;
- 9312 Activități ale cluburilor sportive;
- 9313 Activități ale centrelor de fitness;
- 9319 Alte activități sportive;
- 9329 Alte activități recreative și distractive n.c.a.;
- 9511 Repararea calculatoarelor și a echipamentelor periferice;
- 9512 Repararea echipamentelor de telecomunicații;
- 9521 Repararea aparatelor electronice, de uz casnic;
- 9522 Repararea dispozitivelor de uz gospodăresc și a echipamentelor pentru casă și grădină;
- 9523 Repararea încălțămintei și al articolelor din piele;
- 9525 Repararea ceasurilor și a bijuteriilor;
- 9529 Repararea articolelor de uz personal și gospodăresc n.c.a.;
- 9601 Spălarea și curățarea (uscată) articolelor textile și a produselor din blană;
- 9602 Coafură și alte activități de înfrumusețare;
- 9603 Activități de pompe funebre și similare;
- 9604 Activități de întreținere corporală.

Art. 6. (1) Obiectul de activitate menționat mai sus poate fi completat sau modificat în funcție de necesități și interese, hotărârea adoptându-se de către organele de conducere ale Societății.

(2) Obiectul de activitate al Societății se va realiza prin spații proprii sau ale terților, pe cont propriu sau în asociere cu alte persoane fizice și juridice din țară și străinătate, în conformitate cu prevederile legale.



(3) Atribuția de aprobare a modificărilor în activitățile secundare ale Societății (și actualizarea corespunzătoare a Actului Constitutiv pentru a reflecta asemenea modificări) este delegată în mod expres Consiliului de Administrație al Societății.

CAPITOLUL III CAPITALUL SOCIAL, ACȚIUNILE

Art. 7. Capitalul social al Societății este de 1.337.575 lei, divizat în 13.375.750 acțiuni nominative, cu o valoare nominală de 0,1 lei fiecare.

Art. 8. Datele de identificare ale fiecărui acționar, aportul fiecăruia la capitalul social, numărul de acțiuni la care are dreptul și cota de participare din totalul capitalului social sunt cuprinse în Registrul Acționarilor ținut în sistem computerizat de către un depozitar central care deservește piața pe care sunt admise la tranzacționare acțiunile emise de Societate.

Art. 9. Acțiunile Societății se tranzacționează pe sistemul multilateral/alternativ de tranzacționare administrat de Bursa de Valori București S.A.

Art. 10. Dreptul de proprietate asupra acțiunilor rezultă din registrul consolidat al acționarilor ținut de un depozitar central care deservește piața pe care sunt admise la tranzacționare acțiunile emise de Societate.

Art. 11. Majorarea capitalului și reducerea acestuia

Capitalul social poate fi redus sau majorat pe baza hotărârii Adunării Generale Extraordinare a acționarilor, în condițiile și cu respectarea procedurii prevăzute de lege.

Art. 12. Drepturi și obligații decurgând din acțiuni

(1) Fiecare acțiune conferă acționarilor dreptul la un vot în Adunarea Generală, dreptul de a alege și de a fi ales, dreptul de a participa la distribuirea beneficiilor, precum și alte drepturi prevăzute de lege și Actul Constitutiv al Societății.

(2) Deținerea uneia sau a mai multor acțiuni emise de Societate echivalează cu adeziunea respectivului deținător la dispozițiile prezentului Act Constitutiv.

Art. 13. Cesiunea acțiunilor

Acțiunile sunt indivizibile cu privire la Societate care nu recunoaște decât un singur proprietar pentru fiecare acțiune.

Art. 14. Dreptul de proprietate asupra acțiunilor se transmite în conformitate cu legislația pieței de capital aplicabilă.

CAPITOLUL IV ADUNAREA GENERALĂ A ACȚIONARILOR

Art. 15. Adunarea Generală a acționarilor este organul decizional suprem al Societății.

Art. 16. Adunările Generale sunt ordinare și extraordinare.

Art. 17. Adunarea Generală a acționarilor se întrunește la sediul Societății sau în orice alt loc indicat în convocare. Adunarea Generală a Acționarilor poate de asemenea să aibă loc prin corespondență, precum și prin intermediul oricăror mijloace electronice, inclusiv dar fără a se limita la, teleconferințe și conferințe video.

Art. 18. Atribuțiile principale ale Adunării Generale Ordinare a acționarilor sunt cele prevăzute de lege.

Art. 19. Adunarea Generală Extraordinară a acționarilor este competentă să adopte hotărâri cu privire la problematicele prevăzute de lege, precum și cu privire la piața pe care se tranzacționează acțiunile Societății și încheierea de acte de împrumut sau de dobândire, înstrăinare, schimb, constituire de garanții personale, constituire în garanție a unor active imobilizate ale Societății, a căror valoare depășește, individual sau cumulativ, pe durata unui exercițiu financiar, 5% din totalul activelor imobilizate ale Societății, mai puțin creanțele, precum și plăți a căror valoare depășește pentru un cocontractant, pe durata unui exercițiu financiar, 5% din totalul activelor imobilizate ale Societății, mai puțin creanțele.

Art. 20. (1) Adunarea Generală a acționarilor este convocată de Consiliul de Administrație.

(2) Adunările Generale Ordinare au loc cel puțin o dată pe an, în cel mult 4 luni de la încheierea exercițiului financiar.

Art. 21. (1) Adunarea Generală Extraordinară se convoacă ori de câte ori este nevoie, în condițiile prevăzute de lege.

(2) Consiliul de Administrație convoacă de îndată Adunarea Generală, la cererea acționarilor reprezentând, individual sau împreună, cel puțin 5% din capitalul social, în conformitate cu prevederile Legii societăților nr. 31/1990 și legislația pieței de capital aplicabilă.

Art. 22. Convocarea Adunării Generale se face în conformitate cu prevederile Legii societăților nr. 31/1990 și legislația pieței de capital aplicabilă.

Art. 23. Prezidarea lucrărilor adunării

(1) Adunarea Generală a acționarilor este prezidată de președintele Consiliului de Administrație, iar în lipsa acestuia de către unul din administratori, desemnat de președinte.





(2) Adunarea Generală alege dintre acționari un secretar care va întocmi procesul verbal al ședinței, în condițiile prevăzute de lege, și care va fi semnat de președintele de ședință și de secretar.

Art. 24. (1) Adunarea Generală Ordinară a acționarilor poate lua hotărâri, dacă la prima convocare sunt prezenți sau reprezentați acționarii care reprezintă cel puțin jumătate din numărul total de drepturi de vot. În cazul întrunirii cvorumului, hotărârile vor fi adoptate cu majoritatea voturilor exprimate de acționarii prezenți sau reprezentați.

(2) Adunarea întrunită la a doua convocare poate delibera asupra problemelor puse la ordinea de zi a celei dintâi adunări, oricare ar fi partea de capital reprezentată de acționarii prezenți, cu majoritate.

Art. 25. (1) Adunarea Generală Extraordinară a acționarilor poate lua hotărâri, dacă la prima convocare sunt prezenți sau reprezentați acționarii care dețin cel puțin jumătate din numărul total de drepturi de vot. În cazul întrunirii cvorumului, hotărârile vor fi adoptate cu votul unui număr de acționari care să reprezinte cel puțin jumătate din numărul total de drepturi de vot.

(2) Adunarea Generală Extraordinară a acționarilor întrunită la a doua convocare poate decide cu privire la problemele incluse pe ordinea de zi a primei adunări convocate, dacă sunt prezenți sau reprezentați acționarii care dețin cel puțin jumătate din numărul total de drepturi de vot. Hotărârile vor fi adoptate cu votul acționarilor reprezentând cel puțin jumătate din numărul total de drepturi de vot.

(3) Hotărârile de modificare a obiectului principal de activitate al Societății, de reducere sau majorare a capitalului social cu aport în numerar, de schimbare a formei juridice, de fuziune, divizare sau de dizolvare a Societății se adoptă cu o majoritate de 2/3 din votul exprimat de acționarii prezenți sau reprezentați în adunare.

(4) Majorarea capitalului social cu aport în natură și ridicarea dreptului de preferință al acționarilor de a subscrie noi acțiuni în operațiunile de majorare a capitalului social trebuie să fie hotărâte în Adunarea Generală Extraordinară a acționarilor și se fac cu cvorumurile de prezență și de vot speciale prevăzute de legislația pieței de capital.

CAPITOLUL V CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

Art. 26. Numire, organizare

(1) Societatea este administrată de către un Consiliu de Administrație format din 3 (trei) membri. Administratorii sunt aleși pentru un mandat de 4 ani.

- (2) Când se creează un loc vacant în Consiliul de Administrație, Adunarea Generală a acționarilor numește un nou administrator.
- (3) Sunt incompatibile cu calitatea de administrator, auditor intern și director persoanele care, potrivit legii, sunt incapabile sau au fost condamnate pentru gestiune frauduloasă, abuz de încredere, fals, înșelăciune, delapidare, mărturie mincinoasă, dare sau luare de mită, precum și pentru alte infracțiuni prevăzute de Legea nr. 31/1990.
- (4) Consiliul de Administrație se întrunește cel puțin o dată la trei luni sau ori de câte ori este nevoie, în locul indicat în convocator.
- (5) La fiecare ședință, se va întocmi un proces-verbal, care va cuprinde ordinea deliberărilor, deciziile luate, numărul de voturi întrunite și opiniile separate.
- (6) Consiliul de Administrație are atribuțiile stabilite de lege, precum și următoarele atribuții:
- a. numește și revocă Directorii Societății, inclusiv Directorul General, precum și auditorul intern al Societății, și stabilește remunerația acestora;
 - b. aprobă contractele de mandat ale Directorului General și ale Directorilor numiți, stabilind astfel modul de organizare a activității Directorilor;
 - c. verifică dacă activitatea desfășurată în numele și pe seama Societății este în conformitate cu legea, cu Actul Constitutiv și cu orice hotărâre relevantă a Adunării Generale a acționarilor;
 - d. reprezintă Societatea în raporturile cu Directorul General și cu Directorii numiți;
 - e. aprobă și modifică organigrama Societății;
 - f. aprobă înființarea, desființarea de posturi, planuri de concedieri colective, planuri de retragere voluntară, externalizarea de activitate, precum și orice alte aspecte cu privire la personalul Societății;
 - g. aprobă regulamentul de organizare și funcționare al Consiliului de Administrație;
 - h. aprobă încheierea de acte de împrumut sau de dobândire, înstrăinare, schimb, constituire de garanții personale, constituire în garanție a unor active imobilizate ale Societății, a căror valoare nu depășește individual sau cumulativ, pe durata unui exercițiu financiar, 5% din totalul activelor imobilizate ale Societății, mai puțin creanțele, precum și plăți a căror valoare nu depășește pentru un cocontractant, pe durata unui exercițiu financiar, 5% din totalul activelor imobilizate ale Societății, mai puțin creanțele, cu posibilitatea Consiliului de Administrație al Societății de a stabili prin decizie, în interiorul acestui plafon, prerogative pentru Directorii Societății.
- (7) Consiliul de Administrație poate delega o parte din puterile sale unui comitet de direcție compus din membrii aleși dintre administratori, fixându-le în același timp și remunerația.



rișă



(8) Președintele Consiliului de Administrație este ales de către Consiliul de Administrație dintre membrii săi. Președintele Consiliului de Administrație poate fi și Director General al Societății. Președintele Consiliului de Administrație este numit pe o perioadă care nu poate depăși durata mandatului său de administrator și poate fi revocat oricând de către Consiliul de Administrație.

Art. 27. Directorul General și Directorii

- (1) Consiliul de Administrație delegă conducerea Societății unui Director General.
- (2) Directorul General poate fi numit dintre administratori, care devine astfel administrator executiv, sau din afara Consiliului de Administrație. În înțelesul prezentului Act Constitutiv, prin noțiunea de „Director” se înțelege acea persoană căreia i-au fost delegate atribuții de conducere a Societății prin decizie a Consiliului de Administrație și care încheie un contract de mandat cu Societatea, în conformitate cu prevederile Legii societăților nr. 31/1990 republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- (3) Directorul General reprezintă Societatea în relațiile cu terții și în justiție. Președintele Consiliului de Administrație reprezintă Societatea în relația cu Directorii.
- (4) Directorii sunt responsabili cu luarea tuturor măsurilor aferente conducerii Societății, în limitele obiectului de activitate al Societății și cu respectarea competențelor exclusive rezervate de lege sau de Actul Constitutiv Consiliului de Administrație și Adunării Generale a acționarilor.
- (5) Directorul General și Directorii numiți de Consiliul de Administrație vor avea atribuțiile stabilite prin contractele de mandat aprobate prin decizie a Consiliului de Administrație. Directorul General va coordona și monitoriza activitatea Directorilor numiți de Consiliul de Administrație.

CAPITOLUL VI CONTROLUL SOCIETĂȚII

Art. 28. Auditul financiar

- (1) Auditarea situațiilor financiare se va efectua de către un auditor financiar, membru al Camerei Auditorilor Financieri din România, numit de Adunarea Generală Ordinară a acționarilor, în baza unui contract de prestări de servicii de specialitate.
- (2) Auditorul financiar are obligația de a audita situațiile financiare ale Societății, respectiv de a verifica reflectarea corectă a situației patrimoniale și performanțelor financiare ale Societății.
- (3) Auditorul financiar va întocmi și prezenta Adunării Generale a acționarilor un raport cu privire la situațiile financiare anuale.

Art. 29. Auditul intern

Societatea numește un auditor intern și își organizează auditul intern în conformitate cu dispozițiile legale.

Art. 30. Atribuțiile auditorului intern

(1) Auditorul intern este obligat să supravegheze gestiunea Societății, să verifice dacă situațiile financiare sunt legal întocmite și în concordanță cu registrele, dacă acestea din urmă sunt ținute regulat și dacă evaluarea elementelor patrimoniale s-a făcut conform regulilor stabilite pentru întocmirea și prezentarea situațiilor financiare.

(2) Auditorul intern va aduce la cunoștință membrilor Consiliului de Administrație neregulile în administrație și încălcarea dispozițiilor legale și ale prevederilor Actului Constitutiv pe care le constată, iar cazurile mai importante le va aduce la cunoștință Adunării Generale.

Art. 31. Este interzis auditorului financiar și auditorului intern să comunice acționarilor în particular sau terților datele referitoare la operațiunile Societății, constatate cu ocazia exercitării mandatului lor, cu excepția datelor care, prin lege, au caracter de informații destinate publicului.

CAPITOLUL VII ACTIVITATEA SOCIETĂȚII

Art. 32. Exercițiul economic-financiar

Exercițiul economic-financiar începe la 1 ianuarie și se încheie la 31 decembrie ale fiecărui an. Primul exercițiu începe la data constituirii Societății.

Art. 33. Contabilitatea

Societatea va ține evidența contabilă în lei și va întocmi anual bilanțul și contul de profit și pierderi, având în vedere Normele metodologice elaborate de Ministerul Finanțelor.

Art. 34. Calculul și repartizarea profitului

(1) Rezultatul exercițiului financiar se determină la sfârșitul anului și reprezintă soldul final al contului de profit și pierdere.

(2) Profitul Societății rămas după plata impozitului pe profit se va repartiza conform hotărârii Adunării Generale a acționarilor și dispozițiilor legale.

Art. 35. Personalul Societății

(1) Personalul Societății este angajat și/sau concediat de către Directorul General.

(2) Drepturile și obligațiile personalului Societății se stabilesc prin regulamentul de ordine interioară al Societății, regulamentul intern, contractul colectiv de muncă, contractul individual de muncă și fișa postului.

(3) Directorul General aprobă și modifică regulamentul de ordine interioară al Societății și regulamentul intern.

Art. 36. Amortizarea fondurilor proprii

Consiliul de Administrație stabilește, în condițiile legii, modul de amortizare a fondurilor fixe.

CAPITOLUL VIII MODIFICAREA FORMEI JURIDICE, DIZOLVAREA, LICHIDAREA

Art. 37. Transformarea Societății

Societatea va putea fi transformată în altă formă de societate prin hotărârea Adunării Generale Extraordinare a acționarilor.

Art. 38. Dizolvarea societății

(1) Dizolvarea Societății poate avea loc în situațiile reglementate de prevederile legale.

(2) Dizolvarea Societății trebuie să fie înscrisă la Oficiul Registrului Comerțului competent teritorial și publicată în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, cu respectarea legislației în materie.

Art. 39. Lichidarea Societății

Lichidarea se face de unul sau mai mulți lichidatori, cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare în materie în acel moment.

CAPITOLUL IX LITIGIILE SOCIETĂȚII

Art. 40. Litigiile Societății cu persoanele fizice și juridice vor fi supuse spre soluționare instanțelor judecătorești competente sau Comisiei de Arbitraj de pe lângă Camera de Comerț și Industrie a României.

Art. 41. Prezentul Act Constitutiv se completează cu prevederile actelor normative aplicabile în materie.

Gabriel-Ciprian ȚIRIPA, Director General și împuternicit prin Hotărârile AGEA din data de 18.04.2024



Anexa 7 la „Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru 2024”

DECLARATIA PRIVIND INDEPLINIREA PRINCIPIILOR DE GUVERNANTA CORPORATIVA IN ANUL 2024





BUCUR OBOR S.A.

Declaratia privind indeplinirea principiilor de Guvernanta Corporativa in anul 2024

In conformitate cu Codul Bursei de Valori Bucuresti, Principiile de Guvernanta Corporativa
pentru AeRO – piata de actiuni a BVB

nr. crt.	Principiile de Guvernanta Corporativa	Respecta	Nu respecta sau respecta partial	Motivarea neconformitatii
A.1.	Societatea trebuie sa detine un regulament intern al Consiliului care sa includa termeni de referinta cu privire la Consiliu si la functiile de conducere cheie ale societatii. Administrarea conflictului de interese la nivelul Consiliului trebuie, de asemenea, sa fie tratat in regulamentul Consiliului.	X		
A.2.	Orice alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv pozitia de membru executiv sau neexecutiv al Consiliului in alte societati (excluzand filiale ale societatii) si institutii non-profit, vor fi aduse la cunostinta Consiliului inainte de numire si pe perioada mandatului.	X		
A.3.	Fiecare membru al Consiliului va informa Consiliul cu privire la orice legatura cu un actionar care detine direct sau indirect actiuni reprezentand nu mai putin de 5% din numarul total de drepturi de vot. Aceasta obligatie are in vedere orice fel de legatura care poate afecta pozitia membrului respectiv pe aspecte ce tin de decizii ale Consiliului.	X		
A.4.	Raportul anual trebuie sa informeze daca a avut loc o evaluare a Consiliului, sub conducerea presedintelui. Trebuie sa contina, de asemenea, numarul de sedinte ale Consiliului.	X		
A.5.	Procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in care aceasta cooperare este impusa de Bursa de Valori Bucuresti va contine cel putin urmatoarele:			Nu este cazul.
A.5.1.	Persoana de legatura cu Consultantul			Nu este cazul

Societatea Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J40/365/1991, RO19



	Autorizat;			
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 inca Consultantul Autorizat sa poata fi consultat;			Nu este cazul.
A.5.3.	Obligatia de a furniza Consultantului Autorizat toate informatiile relevante si orice informatie pe care in mod rezonabil o solicita Consultantul Autorizat sau este necesara Consultantului Autorizat pentru indeplinirea responsabilitatilor ce-i revin;			Nu este cazul.
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.			Nu este cazul.
B.1.	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.	X		Nu are filiale.
B.2.	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.	X		
C.1.	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 tuturor bonusurilor sau a oricaror compensatii variabile si, de asemenea, ipotezele cheie si principiile pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus.	X		
D.1.	Suplimentar fata de informatiile prevazute in prevederile legale, pagina de internet a societatii va contine o sectiune dedicata Relatiei cu Investitorii, atat in limba romana cat si in limba engleza, cu toate informatiile relevante de interes pentru investitori, incluzand:	X (partial)		Societatea disemineaza informatiile doar in limba romana.
D.1.1	Principalele regulamente ale societatii, in particular actul constitutiv si	X		

Societatea Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J40/365/1991, RO19



	regulamentele interne ale organelor statutare			
D.1.2	CV-urile membrilor organelor statutare	X		
D.1.3	Rapoartele curente si rapoartele periodice	X		
D.1.4.	Informatii cu privire la adunarile generale ale actionarilor: ordinea de zi si materialele aferente; hotararile adunarilor generale	X		
D.1.5.	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.	X		
D.1.6.	Alte informatii de natura extraordinara care ar trebui facute publice: anulara/ modificarea/ initierea cooperarii cu un Consultant Autorizat; semnarea/ reinnoirea/ terminarea unui acord cu un Market Maker			Nu este cazul.
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 datele de contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza, la cerere, informatiile corespunzatoare	X		
D.2.	O societate trebuie sa aiba adoptata o politica de dividend a societatii, ca un set de directii referitoare la repartizarea profitului net, pe care societatea declara ca o va respecta. Principiile politicii de dividend trebuie sa fie publicate pe pagina de internet a societatii.		X	Adunarea Generala a Actionarilor, in calitate de organ suprem de conducere al Societatii, hotaraste anual repartizarea profitului in dividende sau cu alte destinatii, respectiv inregistrarea ca venituri a dividendelor neridicate si prescrise (daca este cazul)
D.3.	O societate trebuie sa aiba adoptata o politica cu privire la prognoze si daca acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezinta concluziile cuantificate ale studiilor care vizeaza determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare (asa-numitele ipoteze). Politica trebuie sa prevada frecventa, perioada avuta in vedere si continutul prognozelor. Prognozele, daca sunt publicate, vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale. Politica cu privire la prognoze trebuie sa fie publicata pe pagina de internet a societatii.		X	Toate informatiile sunt publicate pe pagina de internet a societatii www.bucurobor.ro/informatii-actionariat/ .

Societatea Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J40/365/1991, RO19



D.4.	O societate trebuie sa stabileasca data si locul unei adunari generale astfel incat sa permita participarea unui numar cat mai mare de actionari.	X		
D.5.	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.	X (partial)		Societatea disemineaza informatiile doar in limba romana.
D.6.	Societatea va organiza cel putin o intalnire/ conferinta telefonica cu analisti si investitori, 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.		X	Toate informatiile sunt publicate pe pagina de internet a societatii Noutati investitori 2025 – Bucur Obor

Bucur Obor S.A.**Director General****Tiripa Gabriel-Ciprian**

Anexa 8 la „Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru 2024”

**Declaratia pe proprie raspundere a
persoanelor responsabile din cadrul Societatii
BUCUR OBOR S.A.**



DECLARATIE

Prin prezenta,

SAMOILA Valentin-Cosmin – Presedintele Consiliului de Administratie

TIRIPA Gabriel-Ciprian – Director General

SCARLAT Alin-Nicolae – Sef Departament Financiar – Contabil si Comercial

in cadrul Societatii BUCUR OBOR S.A., avand CUI RO19, J40/365/1991 (in continuare "**Emitentul**"), declaram ca:

*“dupa cunostintele noastre, **situatia financiar-contabila pentru anul 2024**, care a fost intocmita in conformitate cu standardele contabile aplicabile, ofera o imagine corecta si conforma cu realitatea a activelor, obligatiilor, pozitiei financiare, contului de profit si pierdere ale Societatii BUCUR OBOR S.A.*

De asemenea, Raportul Anual al Consiliului de Administratie cuprinde o analiza corecta a dezvoltarii si performantelor Emitentului, precum si o descriere a principalelor riscuri si incertitudini specifice activitatii desfasurate.”

SAMOILA Valentin-Cosmin

Presedintele Consiliului de Administratie

TIRIPA Gabriel-Ciprian

Director General

SCARLAT Alin-Nicolae

Contabil Sef



Anexa 9 la „Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru 2024”

Raportul auditorului independent

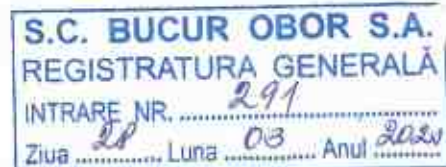
„S.C. Societatea de Contabilitate, Expertiza si Consultanta Contabila”

SOCECC S.R.L.

**Asupra situatiilor financiare intocmite de BUCUR OBOR pentru exercitiul
financiar incheiat la 31.12.2024**



S.C. Societatea de Contabilitate, Expertiză și Consultanță Contabilă
S O C E C C S.R.L.



RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT
ASUPRA
SITUAȚIILOR FINANCIARE INDIVIDUALE ÎNTOCMITE DE
S.C. BUCUR OBOR S.A.
PENTRU EXERCIȚIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA
31 DECEMBRIE 2024

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT CĂTRE ACȚIONARIII S.C. BUCUR OBOR S.A.

Raport cu privire la auditul situațiilor financiare

Opinie fără rezerve

Am auditat situațiile financiare individuale anexate ale S.C. BUCUR OBOR S.A. ("Societatea"), care cuprind bilanțul la 31 decembrie 2024, contul de profit și pierdere, situația modificărilor capitalului propriu și situația fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul încheiat la această dată, precum și un sumar al politicilor contabile semnificative și alte note explicative.

Situațiile financiare individuale la 31 decembrie 2024 se identifică astfel:

- total capitaluri proprii: 164.328.026 lei
- profitul net al exercițiului financiar: 15.191.754 lei

În opinia noastră, situațiile financiare întocmite de Societate pentru exercițiul financiar 2024 redau o imagine fidelă, în toate aspectele semnificative, a poziției financiare a Societății la data de 31 decembrie 2024, a rezultatelor pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, precum și a fluxurilor de trezorerie în conformitate cu reglementările contabile românești aprobate prin Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 (OMFP nr. 1802/2014).

Baza pentru opinia fără rezerve

Noi am efectuat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit ("ISA") și Legea nr. 162/2017. Responsabilitățile noastre sunt descrise detaliat în secțiunea *Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare* din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (codul IESBA), conform cerințelor etice relevante pentru auditul situațiilor financiare din România și Legea nr. 162/2017, și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice, conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a constitui baza opiniei noastre de audit.

Alte informații – Raportul Administratorilor

Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea altor informații. Acele alte informații cuprind Raportul administratorilor, dar nu cuprind situațiile financiare și raportul auditorului cu privire la acestea. Conducerea este responsabilă pentru alte informații.

Opinia noastră de audit asupra situațiilor financiare nu acoperă alte informații și nu exprimăm nicio formă de concluzie de asigurare asupra acestora.

În legătură cu auditul efectuat de noi asupra situațiilor financiare, responsabilitatea noastră este să citim Raportul administratorilor și, în acest demers, să apreciem dacă există neconcordanțe semnificative între Raportul administratorilor și situațiile financiare, dacă Raportul administratorilor include, în toate aspectele semnificative, informațiile cerute de OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Regulamentele contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, și dacă în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre dobândite în cursul auditului situațiilor financiare cu privire la Societate și la mediul acesteia, informațiile incluse în Raportul administratorilor sunt eronate semnificativ. Ni se solicită să raportăm cu privire la aceste aspecte. În baza activității desfășurate, raportăm ca:

- în Raportul administratorilor nu am identificat informații care să nu fie în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu informațiile prezentate în situațiile financiare anexate;
- Raportul administratorilor identificat mai sus include, în toate aspectele semnificative, informațiile cerute de OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Regulamentele contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercitiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2024 cu privire la Societate și la mediul acesteia, nu am identificat informații incluse în Raportul administratorilor care să fie eronate semnificativ.

Responsabilitatea conducerii pentru situațiile financiare

Conducerea este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea fidelă a acestor situații financiare în conformitate cu OMFP nr. 1802/2014 și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare, care nu conțin denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.

La întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru aprecierea capacității Societății de a-și continua activitatea, prezentând, dacă este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activității și utilizând contabilitatea pe baza continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Societatea sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio alternativă realistă în afara acestora.

Persoanele responsabile cu administrarea sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară.

Responsabilitatea auditorului

Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile că situațiile financiare, în ansamblu, nu cuprind denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu ISA-urile va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, că acestea, individual sau cumulativ vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare.

Ca parte a unui audit în conformitate cu standardele ISA, ne exercităm raționamentul profesional și ne menținem scepticismul profesional pe întreg parcursul auditului. De asemenea:

- Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, stabilim și efectuăm proceduri de audit care să răspundă acestor riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a constitui o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate include complicitate, falsuri, omisiuni intenționate, declarații false sau evitarea controlului intern.
- Înțelegem controlul intern relevant pentru audit pentru a stabili procedurile de audit adecvate în circumstanțele date, dar nu și în scopul exprimării unei opinii asupra eficacității controlului intern al Societății.
- Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și rezonabilitatea estimărilor contabile și a prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere.
- Formulăm o concluzie asupra caracterului adecvat al utilizării de către conducerea Societății a principiului continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoieli semnificative privind capacitatea Societății de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția, în raportul de audit, asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, trebuie să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului nostru de audit. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina ca Societatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.

- Evaluăm în ansamblu prezentarea, structura și conținutul general al situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele de baza într-o manieră care realizează prezentarea fidelă.

Comunicăm persoanelor responsabile cu administrarea, printre alte aspecte, obiectivele planificate și programarea în timp a auditului, precum și constatările semnificative ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului nostru.

În numele,

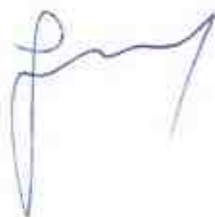
S.C. Societatea de Contabilitate, Expertiză și

Consultanță Contabilă - S O C E C C S.R.L.

cu sediul în București, înregistrat în Registrul Public Electronic cu nr. FA227

prin Zegrea Emanuel, înregistrat în Registrul Public Electronic cu nr. AF2783

București, 28 martie 2025



Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Firma de Audit:
SOCECC S.R.L.
Registrul Public Electronic: FA227

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar:
ZEGREA EMANUEL
Registrul Public Electronic: AF2783