

## RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE

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

pentru exercițiul financiar 2024

Data raportului: 14 martie 2025

Denumirea societății comerciale: **BUCUR S.A.**

Sediul social: **București, str. Vișinilor, nr.25, sector 2**

Număr de telefon/fax: **021. 323.67.30**

Codul unic de înregistrare: **RO 1584234**

Număr de ordine la Oficiul Registrului Comerțului: **J1991000392402**

Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise:

**BVB – ATS ( AeRO - Premium)**

Capital social subscris și vărsat: **8.327.559,40 lei**

**COD LEI: 254900XVWDSWNPO6FB56**

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

### 1. Analiza activitatii societatii

#### 1.1. a) Descrierea activitatii de baza a societatii:

Activitatea principala a societatii este comerțul cu ridicata nespecializat de produse alimentare, bauturi si tutun Cod CAEN 4639. Societatea a desfasurat in anul 2024 activitati de inchiriere a bunurilor imobiliare detinute in proprietate ( activitate cod CAEN 6820 inclusa in obiectul de activitate: inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate), achizitie/vanzare de imobile ( activitate cod CAEN 6810 inclusa in obiectul de activitate: cumpararea si vanzarea de bunuri imobiliare proprii ) si activitati care au inclus si prestari de servicii in legatura cu furnizarea utilitatilor catre chiriasi, in spatiile inchiriate.

#### b) Precizarea datei de infiintare a societatii:

I.C.R.A. București (Întreprinderea de Comerț cu Ridicata pentru Produse Alimentare), transformată în anul 1956 din fosta „Bază de aprovizionare” care se afla în subordinea Ministerului Industriei Alimentare, era o întreprindere comercială de interes republican și avea ca obiect de activitate aprovizionarea întregii rețele comerciale cu amănuntul, atât din capitală cât și din întreaga țară și formarea de stocuri strategice pentru alte obiective.

Până în anul 1981, I.C.R.A. București și-a desfășurat activitatea atât în spațiile de depozitare din municipiul București, cât și în cele deținute în Oltenița și Giurgiu, unde funcționau filiale teritoriale. În

anul 1981, urmare a dispozițiilor Decretului 70, aceste filiale s-au desprins de I.C.R.A. București, devenind independente.

În anul 1990, I.C.R.A. București s-a transformat (în temeiul dispozițiilor H.G. nr.1040/1990), în BUCUR S.A., persoană juridică română, de drept privat, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr.J40/392/1991, având CUI 1584234.

**Sediul social al societății** se află în **București, str. Vișinilor, nr.25, sector 2**, centru de coordonare a activității întregii societăți, activitatea acesteia desfășurându-se și prin următoarele puncte de lucru:

**Depozite:**

- Complexul Militari – București, Bd. Timișoara, nr.56, sector 6,– activitate de comerț en gros, cumpararea si vanzarea de bunuri imobiliare proprii și prestări de servicii (administrare directă)
- Complexul Industriilor – București, Șos. Industriilor, nr.53, sector 3,– activitate de prestări de servicii (administrare directă)
- Complexul Rahova – București, Calea Rahovei, nr.198(fost 196), sector 5,– activitate de prestări de servicii (administrare directă)

**Spatii comerciale:**

- București, Bd. Ion Mihalache, nr.121, sector 1
- București, Șos. Pantelimon, nr.350, sector 2
- București, Bd. Liviu Rebreanu, nr.14, sector 3
- București, Str. Romancierilor, nr.5, bl.C14, sector 6
- Oltenita, Str. Argesului nr. 39-43/45-47, bloc 105/106, parter.

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

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

La data de 31.10.2024, in conformitate cu Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor Bucur S.A. din data de 24.09.2024, s-a semnat Contractul de vanzare cumparare, prin care societatea a achizitionat/cumparat:

- 500 de parti sociale, reprezentand 100% din capitalul social al societatii Centrul de Afaceri Nord S.R.L., cu sediul in Bucuresti, Sector 1, str. Siriului, nr. 6-8, etaj P, inregistrata la ONRC sub nr. J40/10142/2005 si avand CUI 17662835, in calitate de proprietara a imobilului cladire identificat cu numar cadastral 202543-C1, compusa din S+P+2E +M, cu o suprafata construita la sol de 417 mp.

**d) Descrierea achizitiilor si / sau instrainarilor de active:**

Situația modificărilor survenite în anul 2024, cu privire la imobilizările corporale, necorporale și financiare, se prezintă astfel:

-lei -

Elemente de active imobilizate	Valoarea brută				Deprecieri (amortizare si provizioane)			
	Sold la 1 ianuarie 2024	Creșteri	Reduceri	Sold la 31 decembrie 2024	Sold la 1 ianuarie 2024	Deprecierea anuală	Reduceri sau reluări	Sold la 31 decembrie 2024
	1	2	3	4=1+2-3	5	6	7	8=5+6-7
Active imobilizate- Total	113.374.855	49.278.907	34.479.687	128.174.075	6.522.922	661.594	6.729.261	455.255

La sfârșitul exercițiului financiar 2024, Societatea deține active imobilizate în valoare netă de 127.718.820 lei (valoare de intrare – amortizare cumulată) având următoarea structură:

- lei -

Denumirea elementului de imobilizari	Sold la 1 ianuarie 2024	Sold la 31 decembrie 2024
1.Concesiuni, brevete, licente, marci comerciale, si alte imobilizari corporale	-	-
<b>Total imobilizari necorporale</b>	-	-
1.Terenuri si constructii	150.129	217.105
2.Instalatii tehnice si masini	441.961	384.723
3.Alte instalatii, utilaje si mobilier	55.294	24.886
4. Investitii imobiliare	106.178.815	113.666.860
5.Imobilizari corporale in curs de executie	-	-
6. Investitii imobiliare in curs de executie	25.734	25.734
7. Avansuri	-	-
<b>Total imobilizari corporale</b>	<b>106.851.933</b>	<b>114.319.308</b>
1.Interese de participare	-	9.401.994
2.Investitii detinute ca imobilizari	-	-
3.Alte imprumuturi	-	3.997.518
<b>Total imobilizari financiare</b>	-	<b>13.399.512</b>
<b>Total active imobilizate</b>	<b>106.851.933</b>	<b>127.718.820</b>

Situația modificărilor survenite în anul 2024, cu privire la imobilizările corporale, necorporale și financiare, se prezintă astfel:

Date privind active imobilizate	Valori brute					
	Nr. rând	Sold la 1 ianuarie 2024	Creșteri	Reduceri		Sold la 31 decembrie 2024 (col. 5=1+2-3)
				total	din care: dezmembrări și casări	
<b>A</b>	<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>Imobilizări necorporale</b>						
Cheltuieli de constituire și de dezvoltare	01	-	-	-	-	-
Alte imobilizări	02	7.481	-	-	-	7.481
Avansuri și imobilizări necorporale în curs	03	-	-	-	-	-
<b>TOTAL (rd. 01 la 03)</b>	<b>04</b>	<b>7.481</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.481</b>
<b>Imobilizări corporale</b>						
Terenuri	05	-	-	-	x	-
Construcții	06	257.828	71.789	112.512	87.885	217.105
Instalații tehnice și mașini	07	844.431	4.790	80.039	15.315	769.182
Alte instalații, utilaje și mobilier	08	182.646	-	94.445	73.031	88.201
Imobilizări corporale în curs	09	-	-	-	-	-
Investitii imobiliare in curs de executie	10	25.734	-	-	-	25.734
Investitii imobiliare	11	112.056.735	35.802.816	34.192.691	2.849.641	113.666.860
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	12	-	-	-	-	-
<b>TOTAL(rd.05 la 12)</b>	<b>13</b>	<b>113.367.374</b>	<b>35.879.395</b>	<b>34.479.687</b>	<b>3.025.872</b>	<b>114.767.082</b>
Imobilizări financiare	14	-	13.399.512	-	-	13.399.512
<b>ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL (rd. 04+13+14)</b>	<b>15</b>	<b>113.374.855</b>	<b>49.278.907</b>	<b>34.479.687</b>	<b>3.025.872</b>	<b>128.174.075</b>

În anul 2024, în planul de afaceri al Bucur S.A. nu au avut loc schimbări majore, aceasta desfășurându-și în mod constant activitatea, conform obiectului de activitate.

#### e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății:

##### 1.1.1. Elemente de evaluare generală:

- a) profit contabil – 14.638.225 lei
- b) cifra de afaceri – 30.366.257 lei
- c) export – nu este cazul
- d) alte venituri din exploatare – 11.299.104 lei
- e) costuri – 21.994.668 lei (costuri de exploatare)
- f) procentaj din piață deținut – nesemnificativ.
- g) lichiditate (disponibil în cont, etc) – 30.365.866 lei.

##### 1.1.2 Evaluarea nivelului tehnic al societății

Descrierea principalelor produse realizate și / sau servicii prestate cu:

- a) **Precizarea principalelor piețe de desfacere pentru fiecare produs sau serviciu și metodele de distribuție.**

Societatea desfășoară activități de prestări de servicii închiriere spații comerciale, activități de comerț cu ridicata, nespecializat de produse alimentare, băuturi, tutun și activități de cumpărare și vânzare de bunuri imobiliare proprii.

Cu privire la activitatea de închiriere a bunurilor imobiliare, societatea valorifică, în prezent, prin închirierea proprietăților sale, o suprafață de aproximativ 17.800 m.p. Societatea asigură chiriilor sale utilitățile necesare desfășurării activității în spațiile închiriate (energia electrică, energia termică, gaze naturale, apă/canal).

- b) **Precizarea ponderii fiecărei categorii de produse sau servicii în veniturile și în totalul cifrei de afaceri ale societății pentru ultimii trei ani.**

Ponderea fiecărei categorii de produse sau servicii în veniturile societății.

Venituri	Pondere în total venituri %	Pondere în total venituri %	Pondere în total venituri %
	2022	2023	2024
<b>Venituri din exploatare din care:</b>	<b>99,36</b>	<b>98,29</b>	<b>97,04</b>
- venituri din vânzarea mărfurilor	0,18	-	52,75
-venituri din închirieri	80,03	77,35	17,69
- alte venituri	19,15	20,94	26,60
<b>Venituri financiare</b>	0,64	1,71	2,96
<b>Total venituri</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Preponderent în cadrul veniturilor, sunt veniturile obținute din vânzarea marfurilor – apartamente și locuri de parcare, în procent de 52,75%.

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

Se continua programul de reabilitare, modernizare si amenajare a proprietatilor imobiliare, pentru inchiriere.

Pentru anul 2025, societatea isi propune ca sumele obtinute in anul 2024 din vanzarea activelor imobiliare si vanzarea apartamentelor, sa fie reinvestite in achizitia de noi active imobiliare amplasate in zone cat mai bine cotate, care sa permita obtinerea de venituri mai mari si care sa conduca in mod implicit la o crestere net superioara a marjei de profit pe care societatea o inregistreaza in momentul de fata.

### **1.1.3 Evaluarea activității de aprovizionare tehnico-materială**

#### **a) Surse de aprovizionare**

Aprovizionarea cu materii prime, materiale consumabile, piese de schimb si servicii, s-a facut de la furnizori autohtoni parteneri.

Pentru energie electrica: PPC Energie SA

Pentru energie termica: Termoenergetica

Pentru gaze: Premier Energy

Pentru apa: Apa Nova.

Pentru materiale: Dedeman

#### **b) Preturi pentru materiale**

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

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

### **1.1.4 Evaluarea activității de vânzare**

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

Politica investitionala la nivelul societatii s-a axat pe reabilitarea, modernizarea si intretinerea cladirilor detinute in proprietate, in scopul asigurarii unor conditii optime de inchiriere catre diversi beneficiari si de negociere / stabilire a unor preturi corespunzatoare de chirie.

Sursele de finantare a acestor investitii au fost surse proprii.

Investitiile viitoare vor fi destinate, ca perspectiva imediata, aceluasi tip de activitati.

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

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

In anul 2024 Societatea a vandut toate unitatile locative din incinta Constructiei Corp L, primite conform Contractului de schimb nr. 204/26.02.2024, incheiat cu Novum Business Invest S.R.L.

Pentru apartamentele din Corp U incheierea Contractelor de vanzare-cumparare in forma autentica se va face cel tarziu la data de 15.10.2025.

**b) Descrierea situatiei concurențiale în domeniul de activitate al societății, a ponderii pe piața a produselor sau serviciilor societății și a principalilor competitori.**

În domeniul închirierilor, marii dezvoltatori imobiliari constituie concurența cea mai puternică în zonele în care acționează societatea.

Nu sunt neglijate, în continuare, posibile influențe în piața imobiliară, la nivel local și european, determinate de situațiile politice din anumite regiuni precum și de evoluția și nivelul dobânzilor la creditele imobiliare.

Concurența în domeniul comerțului cu produse alimentare este acerbă, pe piață existând un număr mare de competitori puternici.

**c) Descrierea oricărei dependente semnificative a societății de un singur client sau față de un grup de clienți a cărui pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor societății.**

Nu este cazul.

Pentru activitatea de închiriere spații, am urmărit permanent creșterea calității serviciilor prestate către clienți, atragerea de clienți noi, care să închirieze spații mari, astfel încât să se poată obține lunar venituri care să asigure acoperirea cheltuielilor generate de activitatea de închiriere. S-a acordat o deosebită atenție pentru realizarea planului de investiții și reparații, în scopul creșterii gradului de confort al chiriașilor și fidelizării acestora.

**1.1.5 Evaluarea aspectelor legate de angajații/personalul societății comerciale:**

**a) Pregătirea numărului și a nivelului de pregătire a angajaților societății precum și a gradului de sindicalizare a forței de muncă:**

În anul 2024 societatea și-a desfășurat activitatea cu un număr mediu de 26 salariați, angajați cu contract de muncă pe durată nedeterminată, forța de muncă înalt calificată în activitatea compartimentelor economice, tehnice, comerciale și administrative ale societății și în activitatea de întreținere a clădirilor și instalațiilor.

Gradul de sindicalizare a forței de muncă este de 98%.

**b) Descrierea raporturilor dintre manager și angajați precum și a oricărui elemente conflictuale ce caracterizează aceste raporturi.**

Raporturile juridice dintre conducerea societății și salariați sunt stabilite prin contracte individuale de muncă. La nivelul societății s-a încheiat contractul colectiv de muncă, contract negociat între conducerea societății și sindicatul salariaților Bucur S.A. Documentul a fost înregistrat la ITM sub nr. 291 din data de 17.08.2022. În cadrul negocierii acestui contract s-au avut în vedere în primul rând interesele majore ale societății, acoperirea tuturor punctelor de lucru, serviciilor și birourilor cu oameni competenți, precum și interesele și cointeresarea angajaților, cu respectarea legislației din domeniul muncii și protecției sociale. Aceasta a condus la desfășurarea unei activități fără conflicte de muncă susținută prin cooperare, implicare cointereseată și atmosferă pozitivă de lucru.

**1.1.6 Evaluarea aspectelor legate de impactul activității de bază a emitentului asupra mediului înconjurător. Descrierea sintetică a impactului activităților de bază ale emitentului asupra mediului înconjurător precum și a oricărui litigii existente sau preconizate cu privire la încălcarea legislației privind protecția mediului înconjurător.**

Nu există litigii și nici nu sunt preconizate cu privire la încălcarea legislației privind protecția mediului înconjurător.

Societatea monitorizeaza lunar calitatea apelor uzate, conform Acordului de preluare ape uzate, emis de Apa Nova Bucuresti.

Bucur S.A. colecteaza selectiv deseurile, tinand o evidenta stricta a acestora pe fiecare tip de deseu. In acest sens, exista contracte pentru toate locatiile, avand ca obiect colectarea tuturor tipurilor de deseuri .

### **1.1.7 Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare. Precizarea cheltuielilor in exercitiul financiar precum si a celor ce se anticipeaza in exercitiul financiar urmator pentru activitatea de cercetare dezvoltare.**

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

### **1.1.8 Evaluarea activității societății privind managementul riscului. Descrierea expunerii societatii fata de riscul de pret, de credit, de lichiditate, de cash flow.**

#### **Descrierea politicilor si a obiectivelor societatii privind managementul riscului.**

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

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

**Riscul de lichiditate** este riscul ca o entitate sa intalneasca dificultati in procurarea fondurilor necesare pentru indeplinirea angajamentelor aferente instrumentelor financiare.

Riscul de lichiditate apare din gestionarea mijloacelor circulante, a cheltuielilor de finantare si a rambursarilor sumei de principal pentru imprumutul contractat.

Politica societatii este orientata spre asigurarea unui flux de numerar care sa ii permita sa isi indeplineasca obligatiile ajunse la scadenta, cautand sa mentina solduri de numerar sau sa convina facilitati adecvate pentru a satisface nevoile de plati. Conducerea societatii analizeaza periodic fluxul de numerar si disponibilitatile banesti ale companiei si se asigura ca societatea are resurse lichide suficiente pentru a-si onora obligatiile de plata in toate imprejurarile rezonabile preconizate.

#### **Riscul fiscal**

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

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

Legislatia fiscala din Romania include “valoarea de piata”, in conformitate cu care tranzactiile cu partile afiliate ar trebui sa fie efectuate la valoarea de piata . Contribuabili localii care efectueaza tranzactii cu partile afiliate trebuie sa pregateasca si sa puna la dispozitia autoritatilor fiscale romane, la cererea acestora, dosarul de documentare a preturilor de transfer in termenul acordat de catre autoritati.

Netransmiterea fisierelor cu documentatia preturilor de transfer, de stabilire a preturilor sau prezentarea unui dosar incomplet poate duce la aplicarea unor sanctiuni pentru nerespectare.

Cu toate acestea, indiferent de continutul dosarului preturilor de transfer, autoritatile fiscale pot avea interpretari diferite asupra tranzactiilor si circumstante decat conducerea firmei si, prin urmare, pot

impune obligatii fiscale suplimentare rezultate in urma ajustarilor preturilor de transfer (materializate in cresterea veniturilor , reducerea cheltuielilor deductibile ceea ce duce la o crestere in baza de calcul a impozitului pe profit).

Managementul companiei considera ca aceasta nu va suferi pierderi in cazul unui control fiscal pentru verificarea preturilor de transfer. Cu toate acestea, impactul diferitelor interpretari ale autoritatilor fiscale nu poate fi estimat in mod fiabil. Acest lucru poate avea un impact in pozitia financiara si / sau a operatiunilor Companiei.

### **Riscul privind impactul asupra activitatii societatii in contextul razboiului din Ucraina**

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

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

#### **1.1.9 Elemente de perspectivă privind activitatea societății comerciale**

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

Perspectivile anului 2024 nu s-au schimbat semnificativ fata de anul precedent.

Societatea are in vedere creșterea calității serviciilor prestate catre clienți, atragerea de noi clienti, care sa inchirieze spatii mari, astfel încât să se poată obține lunar venituri care să asigure acoperirea cheltuielilor generate de această activitate.

Elementele de incertitudine sunt legate de contextul mediului economic, cum ar fi: nerespectarea scadentelor de plata convenite in contractele comerciale de catre clientii semnificativi, cresterea pretului serviciilor si materialelor, fluctuatii in piata valutara.

La aceasta data nu se cunosc factori de incertitudine sau evenimente care sa afecteze lichiditatea societatii.

**b) Prezentarea si analizarea efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situatiei financiare a societatii comparativ cu aceeași perioada a anului trecut.**

Societatea capitalizeaza cheltuielile pentru finantarea programului de reabilitare, modernizare, amenajare si utilare a cladirilor detinute in proprietate astfel incat acestea sa aiba atractivitatea corespunzatoare unor inchirieri profitabile pentru societate.

**c) Prezentare si analizarea evenimentelor, tranzactiilor, schimbarilor economice care afecteaza semnificativ veniturile din activitatea de baza.**

Nu se pot raporta schimbari de esenta in activitatea societatii.

In ceea ce privește evenimentele și schimbările economice care își pun amprenta asupra societății și a veniturilor pe care aceasta le realizează, considerăm că acestea rezidă în pătrunderea pe piața internă a investitorilor din domeniul comerțului en gros, care promovează o politică de prețuri concurențiale datorată în special, unui volum mare de mărfuri și unei mari diversificări a acestora.

O atenție deosebită acordam măsurilor de modernizare și revitalizare tehnică a depozitelor pentru asigurarea funcționării lor în condiții de normalitate, atât din punct de vedere al confortului, cât și din punct de vedere tehnic:

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

## 2. Activele corporale ale societății

### 2.1. Precizarea amplasării și caracteristicilor principalelor capacități de producție în proprietatea societății.

Principalele active ale societății aflate în proprietate sunt:

#### TERENURI :

AMPLASARE	VALOARE CONTABILĂ* (mii lei)	STATUT JURIDIC**	DESTINAȚIE
Bd. Timișoara nr. 56, sector 6	60.653	P Certificat seria M08 nr. 0051 și 0080	depozit
Șos. Industriilor nr. 53, sector 3	20.599	P Certificat seria M08 nr. 0051	depozit
Str. Vișinilor nr. 25, sector 2	2.249	P Certificat seria M08 nr. 0051	sediu
Str. Siriului nr. 6-8, sector 1	5.527	P Contract de vânzare cumpărare nr. 1333/31.10.2024	punct de lucru

#### CLĂDIRI/CONSTRUCȚII PRINCIPALE :

Nr. crt.	AMPLASARE	DATA PIF	VALOARE CONTABILĂ (mii lei)	STATUT JURIDIC	DESTINAȚIE
1.	Bd. Timișoara nr. 56, sect. 6	01.06.1969 31.12.1981	12.094	P	depozit
2.	Șos. Industriilor nr. 53, sect. 3	01.06.1983	3.353	P	depozit
3.	Str. Vișinilor nr. 25, sect. 2	01.07.2003	1.570	P	sediu
4.	Oltenița, str. Argeșului nr.39-43/45-47, bl. 105-106, parter, jud. Călărași	04.07.2001	1.902	P	spatiu comercial

#### Spatii comerciale:

- București, Bd. Ion Mihalache, nr.121, sector 1
- București, Str. Vișinilor, nr.25, sector 2
- București, Șos. Pantelimon, nr.350, sector 2
- București, Bd. Liviu Rebreanu, nr.14, sector 3
- București, Str. Romancierilor, nr.5, bl.C14, sector 6

Toate spațiile comerciale ale societății sunt în deplină proprietate, au destinația de depozite, magazine și sunt închiriate la diverse grade de ocupare.

În conformitate cu Hotărârile Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 28.04.2020 a fost încheiat în data de 26.02.2024, între Bucur S.A. și Novum Business Invest S.R.L., Contractul de schimb nr. 204/26.02.2024 prin care Bucur S.A. transmite Societății Novum Business Invest S.R.L. dreptul de proprietate, asupra unor imobile teren în suprafața totală de 5.861,88 mp situate în Mun. București, sector 6, B-dul Timișoara nr. 56 B.

La data de 09.08.2024, a fost semnat Contractul de vanzare-cumparare avand ca obiect transferul dreptului de proprietate asupra activului imobil (*teren si constructii*), proprietatea Bucur S.A., situat in Municipiul Bucuresti, Sectorul 5, Calea Rahovei, nr. 198 (fost nr.196).

La data de 31.10.2024, in conformitate cu Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor Bucur S.A. din data de 24.09.2024, s-a semnat Contractul de vanzare cumparare, prin care societatea a achizitionat/cumparat imobilul - teren intravilan situat in municipiul Bucuresti Sectorul 1, Strada Siriului nr. 6-8 (fosta Valea Morii nr. 7-15), in suprafata masurata de 1.050 mp, avand numar cadastral 202543, inscris in Cartea Funciara a municipiului Bucuresti sub nr. 202543;

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

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

Proiectul imobiliar se va realiza in 2 Faze: Faza 1 si Faza 2.

#### **Faza 1**

In acest sens, a fost obtinuta Autorizatia de Construire nr. 218/19.08.2021 in baza careia, la finele lunii septembrie 2021, au fost demarate de catre Dezvoltatorul Novum Business Invest S.R.L. lucrarile de construire a doua imobile – „*Corp L*” si „*Corp U*” – cu functiunea de locuinte colective/spatii comerciale/showroom, cu regim de inaltime 2S+P+11E, si a unui imobil cu functiunea de parcare, cu regim de inaltime 2S+P+2E+terasa circulabila, pe terenul situat in B-dul Timisoara nr. 56, Sector 6, Bucuresti.

In cursul anului 2024 s-au finalizat lucrarile de construire pentru imobil „*Corp L*”

Termenul estimat de finalizare a lucrarilor de construire pentru imobil „*Corp U*” este luna octombrie 2025.

#### **Faza 2**

In luna iunie 2023 Novum a obtinut urmatoarele Autorizatii de Construire care vizeaza Faza 2 a proiectului imobiliar:

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

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

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

Proprietățile societății prezentate mai sus, sunt constituite din terenuri si clădiri, construite între anii 1970 - 1980, fapt ce a condus la efectuarea de modernizari, consolidări și lucrari de întreținere curenta.

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

În legătură cu dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societății s-au derulat o serie de litigii pe rolul instanțelor de judecată care au fost soluționate.

### 3. Piata valorilor mobiliare emise de societate

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

Acțiunile societății Bucur S.A. sunt tranzacționate, în cadrul sistemului alternativ de tranzacționare administrat de BVB ( AeRO ), Secțiunea Instrumente financiare listate pe ATS, Sectorul Titluri de Capital, Categoria Actiuni.

În data de 19.09.2017, societatea a obținut codul de identificare al entității juridice (Legal Entity Identifier – codul LEI), în vederea alinierii la cerințele impuse, inclusiv emitentilor de instrumente financiare, de pachetul legislativ adoptat la nivelul Uniunii Europene (UE), în scopul creșterii transparenței și integrității pietelor financiare din UE.

Codul LEI al Bucur S.A. este: 254900XVWDSWNPO6FB56.

#### 3.2. Descrierea politicii societatii cu privire la dividende. Precizarea dividendelor cuvenite / platite / acumulate în ultimii 3 ani și, dacă este cazul, a motivelor pentru eventuala micșorare a dividendelor pe parcursul ultimilor 3 ani.

Situația dividendelor în sold la 31.12.2024:

Lei

Detalii privind distribuirea dividendelor	Data invalidare	Valoare
<b>Dividende de plata din profitul anului 2021</b>	<b>31.08.2025</b>	<b>1.830.124</b>
Dividende platite 2022		-1.570.939
Dividende platite an 2023		-5.201
Dividende platite an 2024		-5.941
<b>Dividende neridicate</b>		<b>248.043</b>

Lei

Detalii privind distribuirea dividendelor	Data invalidare	Valoare
<b>Dividende de plata din profitul anului 2022</b>	<b>15.10.2026</b>	<b>2.918.625</b>
Dividende platite 2023		- 2.511.982
Dividende platite 2024		-13.056
<b>Dividende neridicate</b>		<b>393.587</b>

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

Societatea nu a achiziționat propriile acțiuni.

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

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

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

Bucur S.A. nu a emis obligațiuni și/sau titluri de creanță.

## **4. Conducerea societatii**

### **4.1. Prezentarea listei administratorilor societatii si a urmatoarelor informatii:**

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

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

- Adunarea Generală a Acționarilor;
- Consiliul de Administrație;
- Director General - Manager.

Adunarea Generală a Acționarilor reprezintă totalitatea acționarilor societății, competențele acesteia fiind cele prevăzute de lege și de actul constitutiv.

Potrivit actului constitutiv, Societatea este administrată de către Consiliul de Administrație, care este format din 3 membri, persoane fizice, alese de către Adunarea Generală a Acționarilor, pentru un mandat de 4 ani, fiind reeligibili. În acest sens, s-a încheiat cu aceștia contract de mandat.

Consiliul de Administrație alege din rândul membrilor săi, un președinte, stabilindu-i totodată competențele.

Consiliul de Administrație al Societății este format din următorii membrii:

- HRISCA BOGDAN IUSTIN- Președinte CA
- BLINDU EMILIA - IULIA – Administrator
- STEFAN ANDREI GABRIEL – Administrator

**HRISCA BOGDAN IUSTIN** - președinte Consiliul de Administrație, absolvent al Universitatii Politehnice din București - Facultatea de Inginerie (1988-1994), Diploma „Manager in Turism”, cu experienta in urmatoarele pozitii ocupate anterior: Sef Departament Calculatoare si Articole de papetarie – Metro Cash & Carry Romania (1996 – 1997), Cumparator – Steilmann Bucuresti (1997 – 1998), Country Manager Romania, Ungaria, Serbia si Bulgaria – Karstadt Quelle International (1998-2006), Country Manager Romania, Ungaria, Serbia si Bulgaria – Lion Rock Services (2006 – 2009), Director Vanzari cu atributii Director Administrativ si Director Resurse Umane – SC FEPER S.A. (2009 - in prezent), vechime in munca 28 ani.

**BLINDU EMILIA – IULIA** - administrator, inginer, absolventă a Institutului Politehnic București - Facultatea de Tehnologie Chimica- Tehnologia Silicatilor si a Compusilor Oxidici (1988), Universitatea

Nicolae Titulescu – Facultatea Finante Banci (2010), Institutul Politehnic Bucuresti – Pedagogie si practica pedagogica (specializare-1987), Universitatea Populara Bucuresti – Birotica pe calculator (specializare-1994), Agenția Națională de Privatizare și ANEVAR – Metode de evaluare a societăților comerciale (specializare-1995), Institutul Bancar Român București – Centrul de Formare si Specializare Bancara (specializare-1997), ANEVAR Bucuresti, Evaluarea Intreprinderilor (specializare-2002), Academia de Studii Economice – Managementul afacerilor (specializare-2004), Societatea Longshield Investment Group S.A. din 1994 până în prezent – manager fond în cadrul Compartimentului Strategie si Calcul Activ Net, vechime în muncă - 36 ani.

**STEFAN ANDREI – GABRIEL** – administrator, absolvent al Liceului bilingv Miguel de Cervantes (15.06.2006), Administrator Public - Scoala nationala de stiinte politice si administrative (15.09.2005-14.06.2008), Atestat de Competente Profesionale – Competente lingvistice de nivel avansat limba spaniola – Liceul bilingv Miguel de Cervantes (15.06.2006), Administrator in Societatea Vicos Partner Distribution S.R.L. ( 11.08.2011 - in prezent), Director General Bucur S.A. din 01.05.2023 pana in prezent, vechime in munca – 15 ani.

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

Nu este cazul.

**c) participarea administratorilor la capitalul societății:**

HRISCA BOGDAN IUSTIN – nu detine actiuni ale societatii;  
STEFAN ANDREI GABRIEL - nu detine acțiuni ale societatii;  
BLINDU EMILIA-IULIA - nu detine acțiuni ale societatii.

**d) lista persoanelor afiliate societății comerciale – nu este cazul**

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

**a) Lista membrilor conducerii executive:**

STEFAN ANDREI GABRIEL – Director General – durata contractuala 01 mai 2023 – 30 aprilie 2025;  
LAKIS NABIL - Manager – perioada nedeterminata;  
PREDA NICOLETA – Contabil Sef – perioadă nedeterminată.

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

Nu este cazul

**c) participarea membrilor conducerii executive la capitalul social:**

STEFAN ANDREI GABRIEL – nu detine actiuni ale societatii;  
LAKIS NABIL - nu detine actiuni ale societatii;  
PREDA NICOLETA – nu detine actiuni ale societatii.

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

Persoanele mai sus-menționate, administratorii și membrii conducerii executive, **NU** au fost implicate în litigii sau proceduri administrative în ultimii 5 ani, cât privește activitatea Societatii, având deplină capacitate de a-și îndeplini atribuțiile în cadrul societății.

## **5. Situația financiar-contabila**

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

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

În ceea ce privește situația economico-financiară actuală a Societatii în comparație cu cea a ultimilor 3 ani, constatăm următoarele:

Elementele de bilanț pe perioada analizată, se prezintă astfel:

<b>Denumire</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
<b>ACTIVE IMOBILIZATE</b>			
<b>I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE</b>	-	-	-
<b>II. IMOBILIZĂRI CORPORALE</b>	110.137.601	106.851.933	114.319.308
<b>III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE</b>	1.084.333	-	13.399.512
<b>ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL</b>	<b>111.221.934</b>	<b>106.851.933</b>	<b>127.718.820</b>
<b>ACTIVE CIRCULANTE</b>			
<b>I. STOCURI</b>	1.009	650	2.760.871
<b>II. CREAŢE</b>	1.102.334	1.302.686	1.575.951
<b>III. INVESTIȚII FINANCIARE PE TERMEN SCURT</b>	-	-	-
<b>IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI</b>	1.784.678	8.979.652	30.365.866
<b>ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL</b>	<b>2.888.021</b>	<b>10.282.988</b>	<b>34.702.688</b>
<b>CHELTUIELI ÎN AVANS</b>	152.994	131.989	119.027
<b>DATORII CE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN</b>	3.163.874	8.964.636	9.813.715
<b>ACTIVE CIRCULANTE NETE, RESPECTIV DATORII CURENTE NETE</b>	-787.567	703.133	24.568.049
<b>TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE</b>	<b>110.545.153</b>	<b>107.656.212</b>	<b>152.377.736</b>

<b>DATORII CE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ MAI MARE DE UN AN</b>	137.088	306.590	203.756
<b>PROVIZIUNE PENTRU RISCURI ȘI CHELTUIELI</b>	-	-	-
<b>VENITURI ÎN AVANS</b>	592.781	676.048	379.070
din care:			
- subvenții pentru investiții	18.374	8.873	0
- venituri înregistrate în avans	574.407	667.175	379.070
<b>CAPITAL</b>	<b>8.327.559</b>	<b>8.327.559</b>	<b>8.327.559</b>
<b>REZERVE DIN REEVALUARE</b>	<b>92.520.481</b>	<b>92.370.139</b>	<b>95.877.954</b>
<b>REZERVE</b>	<b>2.156.246</b>	<b>1.245.165</b>	<b>1.665.512</b>
<b>REZULTATUL REPORTAT</b>	<b>5.156.433</b>	<b>5.431.582</b>	<b>32.055.091</b>
<b>REZULTATUL EXERCITIULUI</b>	<b>2.324.723</b>	<b>(54.809)</b>	<b>14.638.225</b>
Repartizarea profitului	116.236	-	420.347
<b>CAPITALURI PROPRII - TOTAL</b>	<b>110.369.206</b>	<b>107.319.636</b>	<b>152.143.994</b>

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

<b>INDICATORI</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
<b>Venituri exploatare, din care:</b>	<b>9.504.201</b>	<b>11.077.291</b>	<b>41.832.027</b>
- venituri din vânzarea mărfurilor	16.820	-	22.739.560
- venituri din chirii	7.655.397	8.717.836	7.626.697
- venituri din reevaluarea imobilizarilor corporale	-	-	166.666
- alte venituri din exploatare	1.831.984	2.359.455	11.299.104
<b>Cheltuieli exploatare</b>	<b>7.039.690</b>	<b>11.149.304</b>	<b>21.994.668</b>
<b>Rezultat exploatare</b>	<b>2.464.511</b>	<b>(72.013)</b>	<b>19.837.359</b>
<b>Rezultat financiar</b>	<b>(139.788)</b>	<b>239.592</b>	<b>1.273.250</b>
<b>Rezultat brut</b>	<b>2.324.723</b>	<b>167.579</b>	<b>21.110.609</b>
<b>Impozit pe profit</b>	<b>-</b>	<b>222.388</b>	<b>6.472.384</b>
<b>Pierdere</b>	<b>-</b>	<b>54.809</b>	<b>-</b>
<b>Profit</b>	<b>2.324.723</b>	<b>-</b>	<b>14.638.225</b>

c) **Cash flow:** toate schimbările intervenite în nivelul numerarului în cadrul activității de bază, investițiilor și activității financiare, nivelul numerarului la începutul și la sfârșitul perioadei.

Situația schimbărilor intervenite în activitatea de bază a societății la nivelul numerarului:

- lei -

<b>CASH FLOW</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
<b>Cash flow-ul operațional:</b>			
(a) încasări	11.189.963	20.683.860	36.881.089
(b) plăți	8.672.719	13.332.679	19.516.106
<b>Cash flow-ul de investiții:</b>			
(a) încasări	1.788.832	14.721.199	190.480.651
(b) plăți	3.161.093	13.515.084	186.459.420
<b>Cash flow-ul financiar:</b>			
(a) încasări	-	-	-
(b) plăți	2.215.517	1.362.323	-
<b>Numerarul la începutul perioadei</b>	<b>2.855.213</b>	<b>1.784.679</b>	<b>8.979.652</b>
<b>Numerarul la sfârșitul perioadei</b>	<b>1.784.679</b>	<b>8.979.652</b>	<b>30.365.866</b>

## 6. GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

### Principii de Guvernare Corporativă – Declarația privind Guvernarea Corporativă

<b>Indicativ</b>	<b>Prevederi ce trebuie respectate</b>	<b>Respecta</b>	<b>Nu respecta sau respecta parțial</b>	<b>Motivul pentru neconformitate</b>
A.1.	Societatea trebuie să dețină un regulament intern al Consiliului care să includă termeni de referință cu privire la Consiliu și la funcțiile de conducere cheie ale societății. Administrarea conflictului de interese la nivelul Consiliului trebuie să fie prevăzută în regulamentul Consiliului.	DA		
A2	Orice alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv poziția de membru executiv sau neexecutiv al Consiliului în alte societăți și instituții non-profit, vor fi aduse la cunoștința Consiliului înainte de numire și pe perioada mandatului.	DA		

A3	Fiecare membru al Consiliului trebuie să informeze Consiliul cu privire la orice legatura cu un acționar care deține direct sau indirect acțiuni reprezentând nu mai puțin de 5% din numărul total de drepturi de vot. Această obligație se referă la orice fel de legatura care poate afecta poziția membrului cu privire la aspecte ce tin de decizii ale Consiliului.	DA		
A4	Raportul anual va informa dacă a avut loc o evaluare a Consiliului sub conducerea Președintelui . Trebuie sa contina, de asemenea, numărul de sedinte ale Consiliului.		PARTIAL	Informatia privind numărul de sedinte al Consiliului de Administratie se regasese in continutul Raportului anual.
A 5	Procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in care aceasta cooperare este impusa de Bursa de Valori Bucuresti, care va cuprinde cel puțin urmatoarele:	DA		
A 5.1	Persoana de legatura cu Consultantul Autorizat	DA		
A 5.2	Frecventa intalnirilor cu Consultantul Autorizat, care va fi cel puțin o data pe luna si ori de cate ori evenimente sau informatii noi implica transmiterea de rapoarte curente sau periodice astfel incat Consultantul Autorizat sa poata fi consultat.	DA		
A 5.3	Obligatia de a furniza Consultantului Autorizat toate informatiile relevante si orice informatie pe care in mod rezonabil o solicita consultantul autorizat pentru indeplinirea responsabilitatilor ce-i revin.	DA		
A 5.4	Obligatia de a informa Bursa de Valori Bucuresti cu privire la orice disfunctionalitate aparuta in cadrul cooperarii cu Consultantul Autorizat sau schimbarea Consultantului Autorizat.	DA		
B1	Consiliul va adopta o politica astfel incat orice tranzactie a societatii cu o filiala reprezentand 5% sau mai mult din activele nete ale societatii, conform celei mai recente raportari financiare, sa fie aprobata de Consiliu.	DA		

B2	Auditul intern trebuie sa fie realizat de catre o structura organizatorica separata ( departamentul de audit intern) din cadrul societatii sau prin serviciile unei terte parti independente, care va raporta Consiliului, iar, in cadrul societatii ii va raporta direct Directorului general.	DA		
C1	Societatea va publica in raportul anual o sectiune care va include veniturile totale ale membrilor Consiliului si ale Directorului general aferente anului financiar respectiv si valoarea totala a bonusurilor sau a oricaror compensatii variabile si, de asemenea, ipotezele cheie si principiile pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus.	DA		
D1	Societatea trebuie să organizeze un serviciu de Relații cu Investitorii – făcut cunoscut publicului larg prin persoana/persoanele responsabile sau ca unitate organizatorică. În afară de informațiile impuse de prevederile legale, societatea trebuie să includă pe pagina sa de internet o secțiune dedicată Relațiilor cu Investitorii, în limbile română și engleză, cu toate informațiile relevante de interes pentru investitori, inclusiv:		PARTIAL	Societatea are in cadrul paginii de internet o sectiune dedicata actionarilor, structurata pe ani, unde se regasesc informatiile prevazute la punctele D1.1., D1.2., D1.3., D1.4. Se vor efectua demersuri pentru a se crea o sectiune distincta destinata Relatiei cu investitorii.
D1.1	Principalele regulamente ale societatii:  Actul constitutiv si regulamentele interne ale organelor statutare;	DA		
D1.2	CV-urile membrilor organelor statutare;	DA		
D1.3	Rapoartele curente și rapoartele periodice;	DA		
D1.4	Informații referitoare la adunările generale ale acționarilor: ordinea de zi și materialele aferente; hotărârile adunarilor generale;	DA		

D1.5	Informatii cu privire la evenimente corporative precum plata dividendelor sau alte evenimente care au ca rezultat obtinerea sau limitari cu privire la drepturile unui actionar, incluzand termenele limita si principiile unor astfel de operatiuni;	DA		
D1.6	Alte informatii de natura extraordinara care ar trebui facute publice: anularea/modificarea/initierea cooperarii cu un Consultant Autorizat; semnarea / reinoirea/terminarea unui acord cu un Market Maker.		NU	Se vor efectua demersuri in vederea implementarii acestei cerinte, aceasta urmand a fi avuta in vedere la momentul includerii pe pagina de internet a Societatii a sectiunii dedicată Relației cu Investitorii
D.1.7	Societatea trebuie sa aiba o functie de Relatii cu Investitorii si sa includa in sectiunea dedicata acestei functii, pe pagina de internet a societatii, numele si datele de contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza la cerere informatiile corespunzatoare.		NU	A se vedea explicatia de la pct-ul D1.6
D2	O societate trebuie sa aiba adoptata o politică de dividend a societatii ca un set de directii referitoare la repartizarea profitului net. Principiile politicii de dividend vor fi publicate pe pagina de internet a societății.		PARTIAL	Societatea a distribuit dividende in ultimii 2 ani. Plata dividendelor este aprobata de Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor, avand la baza propunerile formulate de catre Consiliul de Administratie al Societatii.
D3	O societate trebuie sa aiba adoptata o politică cu privire la prognoze si daca acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezinta concluzii cuantificate ale studiilor care vizează determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare (așa numitele ipoteze). Politica trebuie sa		NU	Societatea nu are adoptata o politica privind prognozele. Se vor efectua demersuri in vederea implementarii acestei cerinte.

	prevada frecvența, perioada avută în vedere și conținutul prognozelor. Dacă sunt publicate, prognozele vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale. Politica privind prognozele va fi publicată pe pagina de internet a societății.			
D4	O societate trebuie sa stabileasca data si locul unei adunari generale astfel incat sa permita participarea unui numar cat mai mare de actionari.	DA		
D5	Rapoartele financiare vor include informatii atat in romana cat si in engleza, cu privire la principalii factori care influenteaza schimbari la nivelul vanzarilor, profitului operational, profitului net sau orice alt indicator financiar relevant.		PARTIAL	Rapoartele financiare includ deocamdata informatii doar in limba romana. Se vor face demersuri in vederea implementarii acestei cerinte.
D6	O societate va organiza cel putin o intalnire/conferinta telefonică 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.		NU	In masura in care vor exista solicitari in acest sens, societatea va evalua posibilitatea organizarii unor astfel de evenimente.

A se vedea documentația anexată care face parte integrantă din prezentul raport, conform cerințelor impuse de dispozițiile Legii nr. 24/2017 și Regulamentului nr. 5/2018 al ASF:

- Situația financiar – contabilă anuală elaborată în conformitate cu reglementările aplicabile
- Declarația în conformitate cu prevederile art. 30 din Legea contabilității nr. 82/1991 a președintelui Consiliului de Administrație
- Raportul auditorului financiar
- Actul constitutiv al Bucur S.A. a fost modificat în cursul anului 2024.

**Consiliul de Administratie**

**Hrisca Bogdan Iustin – Presedinte C.A.**

**Blindu Emilia Iulia – Administrator**

**Stefan Andrei Gabriel - Administrator**

**Data: 14 martie 2025**

**BUCUR S.A.**

**SITUATII FINANCIARE INDIVIDUALE**

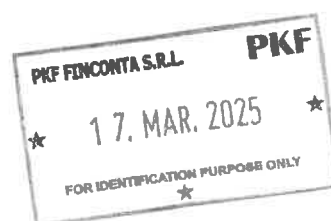
**Întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului  
Finanțelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea  
Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale  
individuale si situatiile financiare anuale consolidate, cu  
modificările și completările ulterioare**

**31 decembrie 2024**



## CUPRINS:

Raportul auditorului independent	1 – 3
Bilanț contabil	4 – 6
Contul de profit și pierdere	7 – 10
Situația modificărilor capitalului propriu	11 – 12
Situația fluxurilor de trezorerie	13
Note explicative la situațiile financiare	14 – 45



## RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

**Catre actionarii,  
Bucur S.A.**

### Opinia cu rezerva

1. Am auditat situatiile financiare individuale anexate ale societatii **Bucur S.A. ("Societatea")**, cu sediul social în Bucuresti, Sector 2, Strada Visinilor, nr. 25, identificata prin codul unic de înregistrare fiscala RO 1584234, care cuprind bilantul la data de 31 decembrie 2024, contul de profit si pierdere, situatia modificarilor capitalului propriu si situatia fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, precum si un sumar al politicilor contabile semnificative si notele explicative.
2. Situatiile financiare individuale la 31 decembrie 2024 se identifica astfel:
  - Activ net/Total capitaluri proprii: 152.143.994 lei
  - Rezultatul net al exercitiului financiar – profit: 14.638.225 lei
3. In opinia noastra, cu exceptia efectelor unor ajustari, care poate ar fi fost necesare ca urmare a aspectelor mentionate la paragraful 4, situatiile financiare individuale anexate ofera o imagine fidela a pozitiei financiare a Societatii la data de 31 decembrie 2024, precum si a performantei financiare si a fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate („OMFP 1802/2014”), cu modificarile ulterioare.

### Baza pentru opinia cu rezerva

4. Asa cum am mentionat in raportul nostru emis in data de 15 martie 2024 asupra situatiilor financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023, am inclus o rezerva cu privire la faptul ca Societatea nu a reevaluat imobiliarile corporale la 31 decembrie 2023. Avand in vedere cele mentionate, noi nu am putut determina impactul unor eventuale ajustari suplimentare asupra imobiliarilor corporale raportate de catre Societate, precum si impactul acestora asupra pozitiei financiare a Societatii la 31 decembrie 2024 si a performantei financiare la aceeasi data.
5. Am desfasurat auditul nostru in conformitate cu Standardele Internationale de Audit (“ISA”), Regulamentul UE nr. 537 al Parlamentului si al Consiliului European (in cele ce urmeaza „Regulamentul”) si Legea nr. 162/2017 („Legea”). Responsabilitatile noastre in baza acestor standarde sunt descrise detaliat in sectiunea “Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare” din raportul nostru. Suntem independenti fata de Societate, conform Codului Etic al Profesionistilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internationale de Etica pentru Contabili (codul IESBA), conform cerintelor etice care sunt relevante pentru auditul situatiilor financiare in Romania, inclusiv Regulamentul si Legea, si ne-am indeplinit responsabilitatile etice conform acestor cerinte si conform Codului IESBA. Credem ca probele de audit pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra cu rezerva.

### Alte aspecte

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

### Alte informatii – Raportul Administratorilor

8. Administratorii sunt responsabili pentru intocmirea si prezentarea altor informatii. Acele alte informatii cuprind

Raportul Administratorilor, dar nu cuprind situațiile financiare și raportul auditorului cu privire la acestea.

Opinia noastră cu privire la situațiile financiare nu acopera și aceste alte informații și cu excepția cazului în care se menționează explicit în raportul nostru, nu exprimăm nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

În legătură cu auditul situațiilor financiare pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024 responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt semnificativ înconsecvente cu situațiile financiare, sau cu cunoștințele pe care noi le-am obținut în timpul auditului, sau dacă ele par a fi denaturate semnificativ.

În ceea ce privește Raportul Administratorilor, am citit și raportăm dacă acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu cerințele OMFP 1802/2014, punctele 489-492.

În baza exclusiv a activităților care trebuie desfășurate în cursul auditului situațiilor financiare, în opinia noastră:

- a) Informațiile prezentate în Raportul Administratorilor pentru exercitiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare.
- b) Raportul Administratorilor a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu cerințele OMFP 1802/2014, punctele 489-492.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercitiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2024, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul Administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

#### **Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situațiile financiare**

9. Conducerea Societății este responsabilă pentru întocmirea situațiilor financiare care să ofere o imagine fidelă în conformitate cu OMFP 1802/2014 și pentru acel control intern pe care conducerea îl considera necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.
10. În întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru evaluarea capacității Societății de a-și continua activitatea, pentru prezentarea, dacă este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activității și pentru utilizarea contabilității pe baza continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Societatea sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.
11. Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Societății.

#### **Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare**

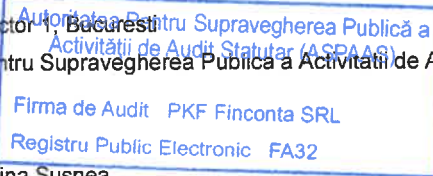
12. Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu ISA 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, ca acestea, individual sau cumulativ, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare.
13. Ca parte a unui audit în conformitate cu ISA, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
  - Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza 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 presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.
  - Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Societății.

- Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere.
  - Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza 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 auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Societatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.
  - Evaluăm prezentarea, structura și conținutul situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele care stau la baza acestora într-o manieră care să rezulte într-o prezentare fidelă.
14. Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.

În numele: PKF Finconta SRL

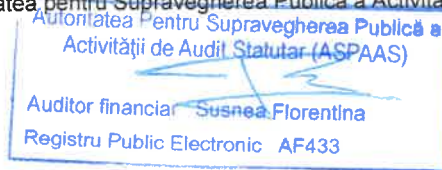
Str. Grigore Mora, nr. 37, Sector 1, București

Înregistrată la Autoritatea pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutar cu numărul FA32



Nume partener audit: Florentina Susnea

Înregistrată la Autoritatea pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutar cu numărul AF433



București, 17 martie 2025



S1003 A1.0.0 07.02.2025 Tip situație financiară: BS

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

An Semestru Anul 2024

Suma de control 8.327.559

Entitatea BUCUR SA

**Adresa**

Județ: București Sector: Sector 2 Localitate: București

Strada: VISINILOR Nr.: 25 Bloc: Scara: Ap.: Telefon: 0745075126

Număr din registrul comerțului: J1991000392402 Cod unic de înregistrare: 1 5 8 4 2 3 4

Forma de proprietate: 34—Societati pe actiuni Cod LEI (Legal Entity Identifier, conform ISO 17442): 2 5 4 9 0 0 X V W D S W N P O 6 F B 5 6

Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN): 4639—Comert cu rid.nespecializat de prod.alimentare, bauturi si tutun

Activitatea preponderenta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN): 6810—Cumpararea si vanz.de bunuri imob.proprii

**Situatii 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 Români

Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2024 de către entitățile prevazute la pct.9 alin.(3) din Reglementările contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, al caror exercitiu financiar corespunde cu anul calendaristic

**F10 - BILANT PRESCURTAT**  
**F20 - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE**  
**F30 - DATE INFORMATIVE**  
**F40 - SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE**

Indicatori :		
Capitaluri - total		152.143.994
Capital subscris		8.327.559
Profit/ pierdere		14.638.225

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

Numele si prenumele STEFAN ANDREI GABRIEL

Semnătura

INTOCMIT,

Numele si prenumele

PREDA NICOLETA

Calitatea

12—CONTABIL SEF

Entitatea are obligația legală de auditare a situațiilor financiare anuale?  DA  NU

Entitatea a optat voluntar pentru auditarea situațiilor financiare anuale?  DA  NU

**AUDITOR**

Nume si prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit

PKF FINCONTA SRL

Nr.de înregistrare in Registrul ASPAAS

32/27.07.2021

CIF/ CUI

6 3 8 3 9 8 3

Semnătura

Situațiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii

SEMNATURA DEVINE VIZIBILA DUPA O VALIDARE CORECTA

Entitatea are obligația legală de verificare a situațiilor financiare anuale de către cenzori?  DA  NU

Formular VALIDAT

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

 An  Semestru Anul **2024**

Suma de control 8.327.559

Entitatea BUCUR SA

Adresa

Județ București Sector 2 Localitate București

Strada VISINILOR Nr. 25 Bloc Scara Ap. Telefon 0745075126

Număr din registrul comerțului J1991000392402

Cod unic de înregistrare 1 5 8 4 2 3 4

Forma de proprietate

Cod LEI (Legal Entity Identifier, conform ISO 17442)

34--Societati pe actiuni

2 5 4 9 0 0 X V W D S W N P O 6 F B 5 6

Activitatea preponderanta (cod si denumire clasa CAEN)

4639

Activitatea preponderanta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)

6810

**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 prevazute la pct.9 alin.(3) din Reglementările contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, al caror exercițiu financiar corespunde cu anul calendaristic

**F10 - BILANT PRESCURTAT****F20 - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE****F30 - DATE INFORMATIVE****F40 - SITUAȚIA ACTIVELOR IMOBILIZATE****Indicatori :**

Capitaluri - total 152.143.994

Capital subscris 8.327.559

Profit/ pierdere 14.638.225

INTOCMIT,

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

Numele și prenumele

STEFAN ANDREI GABRIEL

Semnătura

Numele și prenumele

PREDA NICOLETA

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Nr.de înregistrare în organismul profesional

CIF/CUI membru CECCAR

Entitatea are obligația legală de auditare a situațiilor financiare anuale?  DA  NUEntitatea a optat voluntar pentru auditarea situațiilor financiare anuale?  DA  NU**AUDITOR**

Nume și prenume auditor persoană fizică/ Denumire firmă de audit

PKF FINCONTA SRL

Nr.de înregistrare în Registrul ASPAAS

32/27.07.2021

CIF/ CUI

6 3 8 3 9 8 3

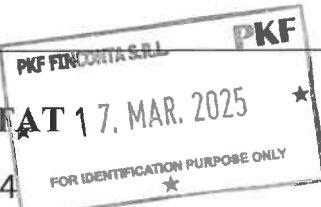
Entitatea are obligația legală de verificare a situațiilor financiare anuale de către cenzori ?

 DA  NU

Semnătura

Situațiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii SEMNATURA DEVINE VIZIBILA  
DUPA O VALIDARE CORECTA

Formular VALIDAT



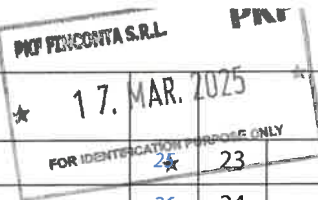
Cod 10

## BILANT PRESCURT AT 17. MAR. 2025

la data de 31.12.2024

- lei -

Denumirea elementului <small>(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)</small>	Nr. rd.	Sold la:		
		01.01.2024	31.12.2024	
A	B	1	2	
<b>A. ACTIVE IMOBILIZATE</b>				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094+208-280-290 - 4904)	01	01	0	0
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224+227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	02	02	106.851.933	114.319.308
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*)	03	03	0	13.399.512
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	106.851.933	127.718.820
<b>B. ACTIVE CIRCULANTE</b>				
I. STOCURI (ct.301+302+303+321+322+/-308+323+326+327+328+331+332+341+345+346+347+/-348+351+354+356+357+358+361+/-368+371+/-378-381+/-388+4091- 391- 392-393-394-395-396-397-398 - din ct.4428 - 4901)	05	05	650	2.760.871
<b>II. CREAŢE</b>				
1. (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+4282+431**+436**+437**+4382+441**+4424+din ct.4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453**+456**+4582+461+4662+473** - 491 - 495 - 496 - 4902 +5187)	06	06a (301)	1.302.686	1.575.951
2. CreaŢe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)	0	0
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	1.302.686	1.575.951
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ din ct.508*+5113+5114-591-595-596-598)	09	07	0	0
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (din ct.508* +ct. 5112+512+531+532+541+542)	10	08	8.979.652	30.365.866
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	10.282.988	34.702.688
<b>C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)</b>	12	10	131.989	119.027
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	13	11	30.843	28.160
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 471*)	14	12	101.146	90.867
<b>D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN</b> (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419+421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423+4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+457+4581+462+4661+467+473***+509+5186+519)	15	13	8.964.636	9.813.715
<b>E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)</b>	16	14	703.133	24.568.049
<b>F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)</b>	17	15	107.656.212	152.377.736
<b>G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN</b> (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419+421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423+4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+4581+462+4661+467+473***+509+5186+519)	18	16	306.590	203.756
<b>H. PROVIZIOANE (ct. 151)</b>	19	17	0	0
<b>I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)</b>	20	18	676.048	379.070
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)	21	19	8.873	0
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	22	20	8.873	0
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	23	21	0	0
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)	24	22	667.175	379.070



Sume de reluat într-o perioadă de pana la un an (din ct. 472*)			637.189	349.084
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)	26	24	29.986	29.986
<b>3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27)</b>	27	25	0	0
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	28	26	0	0
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	29	27	0	0
Fondul comercial negativ (ct.2075)	30	28	0	0
<b>J. CAPITAL ȘI REZERVE</b>				
<b>I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)</b>	31	29	8.327.559	8.327.559
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	8.327.559	8.327.559
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	33	31	0	0
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	34	32	0	0
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	35	33	0	0
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	36	34	0	0
<b>II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)</b>	37	35	0	0
<b>III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)</b>	38	36	92.370.139	95.877.954
<b>IV. REZERVE (ct.106)</b>	39	37	1.245.165	1.665.512
Acțiuni proprii (ct. 109)	40	38	0	0
Căștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	41	39	0	0
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	42	40	0	0
<b>V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)</b>				
<b>SOLD C (ct. 117)</b>	43	41	5.431.582	32.055.091
<b>SOLD D (ct. 117)</b>	44	42	0	0
<b>VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR</b>				
<b>SOLD C (ct. 121)</b>	45	43	0	14.638.225
<b>SOLD D (ct. 121)</b>	46	44	54.809	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45	0	420.347
<b>CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)</b>	48	46	107.319.636	152.143.994
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47	0	0
Patrimoniul privat (ct. 1017) 1)	50	48	0	0
<b>CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)</b>	51	49	107.319.636	152.143.994

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

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

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

INTOCMIT,

Numele si prenumele

STEFAN ANDREI GABRIEL

Numele si prenumele

PREDA NICOLETA

Semnătura

Calitatea

12—CONTABIL SEF

Semnătura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular  
VALIDAT

## CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

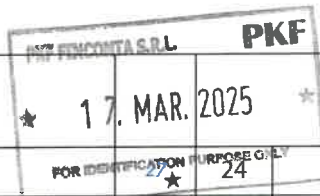
la data de 31.12.2024



Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
			2023	2024
A		B	1	2
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)				
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+06)	01	01	8.717.836	30.366.257
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)	8.492.697	22.739.560
- din care, cifra de afaceri netă realizată din operațiuni desfășurate pe teritoriul național	03	01b (318)	8.492.697	22.739.560
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	04	02	8.717.836	7.626.697
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	05	03	0	22.739.560
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	06	04	0	0
Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.766*)		05		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	07	06	0	0
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)				
Sold C	08	07	0	0
Sold D	09	08	0	0
3. Venituri din producția de imobilizari necorporale și corporale (ct.721+ 722)	10	09	0	0
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	11	10	0	166.666
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	12	11	0	0
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	13	12	0	0
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	14	13	2.359.455	11.299.104
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	15	14	9.501	8.873
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	16	15	0	0
<b>VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)</b>	17	16	11.077.291	41.832.027
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	18	17	55.536	52.515
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	19	18	18.160	10.527
b) Cheltuieli privind utilitățile (ct.605), din care:	20	19	1.979.748	1.291.035
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	21	19a (302)	1.731.999	1.058.655
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	22	19b (303)	68.031	45.728
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	23	20	0	15.737.661
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	24	21	0	0
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	25	22	3.025.802	2.796.727
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	26	23	2.934.116	2.715.850



b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)			91.686	80.877
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 25a + 26 - 27)	28	25	3.329.177	-1.909.416
a.1) Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor (ct. 6811)	29	25a (306)	760.430	661.594
a.2) Alte cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818)	30	26	2.571.010	0
a.3) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	31	27	2.263	2.571.010
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	32	28	4.822	-11.617
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	33	29	83.624	36.092
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	34	30	78.802	47.709
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32+33+33d+33f+33h+33j+34+35+36+37)	35	31	2.736.059	4.027.236
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	36	32	1.951.174	3.058.082
11.2. Cheltuieli cu redevențele, locațiile de gestiune și chirile (ct. 612), din care:	37	33	49.997	0
- cheltuieli cu redevențe (ct. 6121)	38	33a (307)	0	0
- cheltuieli cu locațiile de gestiune (ct. 6122)	39	33b (308)	0	0
- cheltuieli cu chirile (ct. 6123)	40	33c (309)	49.997	0
11.3. Cheltuieli aferente drepturilor de proprietate intelectuală (ct. 616), din care:	41	33d (310)	0	0
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	42	33e (311)	0	0
11.4. Cheltuieli de management (ct. 617), din care:	43	33f (312)	0	0
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	44	33g (313)	0	0
11.5. Cheltuieli de consultanță (ct. 618), din care:	45	33h (314)	0	71.274
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	46	33i (315)	0	0
11.6. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale (ct. 635 + 6586*)	47	33j (316)	668.255	682.084
11.7. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	48	34	235	310
11.8. Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	49	35	0	0
11.9. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	50	36	0	0
11.10. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	51	37	66.398	215.486
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	0	0
- Cheltuieli (ct.6812)	53	40	0	0
- Venituri (ct.7812)	54	41	0	0
<b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17+18+19+20 - 21+22+25+28+31+ 39)</b>	55	42	11.149.304	21.994.668
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:</b>				
- Profit (rd. 16 - 42)	56	43	0	19.837.359
- Pierdere (rd. 42 - 16)	57	44	72.013	0
13. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	58	45	0	0
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	59	46	0	0

				F20 - pag. 3	
14. Venituri din dobânzi (ct. 766)	60	47	192.615		1.273.843
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	61	48	0		0
15. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	62	49	0		0
16. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	63	50	176		99
- din care, venituri din alte imobilizări financiare ( ct. 7615)	64	51	0		
<b>VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)</b>	65	52	192.791		1.273.942
17. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	66	53	-1.000.000		0
- Cheltuieli (ct.686)	67	54	0		0
- Venituri (ct.786)	68	55	1.000.000		0
18. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	69	56	38.590		0
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	70	57	0		0
19. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	71	58	914.609		692
<b>CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)</b>	72	59	-46.801		692
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):</b>					
- Profit (rd. 52 - 59)	73	60	239.592		1.273.250
- Pierdere (rd. 59 - 52)	74	61	0		0
<b>VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)</b>	75	62	11.270.082		43.105.969
<b>CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)</b>	76	63	11.102.503		21.995.360
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):</b>					
- Profit (rd. 62 - 63)	77	64	167.579		21.110.609
- Pierdere (rd. 63 - 62)	78	65	0		0
20. Impozitul pe profit (ct.691)	79	66	222.388		6.472.384
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)	0		0
22. Venituri din impozitul pe profit, respectiv impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri, rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit(ct. 794)	81	66b (305)	0		0
— 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)	0		0
24. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	83	68	0		0
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:</b>					
- Profit (rd. 64 + 66b) - (65 + 66 + 66a + 67 + 67a + 68)	84	69	0		14.638.225
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 66a + 67 + 67a + 68) - (64 + 66b)	85	70	54.809		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 si prenumele

STEFAN ANDREI GABRIEL

Semnătura



Formular  
VALIDAT

Numele si prenumele

PREDA NICOLETA

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnătura



Nr.de inregistrare in organismul profesional:



## DATE INFORMATIVE la data de 31.12.2024

F30 - pag. 1

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

- lei -

<b>I. Date privind rezultatul inregistrat</b>	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>		<b>2</b>
Unitați care au inregistrat profit	01	01	1		14.638.225
Unitați care au inregistrat pierdere	02	02			
Unitați care nu au inregistrat nici profit, nici pierdere	03	03			
<b>II Date privind platile restante</b>	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	Total, din care:	Pentru activitatea curenta	Pentru activitatea de investitii
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1=2+3</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
Plati restante – total (rd.05 + 09 + 15 la 17 + 18)	04	04	0	0	0
Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08)	05	05	0	0	0
- peste 30 de zile	06	06	0	0	0
- peste 90 de zile	07	07	0	0	0
- peste 1 an	08	08	0	0	0
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total(rd.10 la 14)	09	09	0	0	0
- contributi pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariatii si alte persoane asimilate	10	10	0	0	0
- contributi pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate	11	11	0	0	0
- contribuția pentru pensia suplimentară	12	12	0	0	0
- contributi pentru bugetul asigurarilor pentru somaj	13	13	0	0	0
- alte datorii sociale	14	14	0	0	0
Obligatii restante fata de bugetele fondurilor speciale si alte fonduri	15	15	0	0	0
Obligatii restante fata de alti creditorii	16	16	0	0	0
Impozite, taxe si contributi neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:	17	17	0	0	0
- contributia asiguratorie pentru munca	18	17a (301)	0	0	0
Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale	19	18	0	0	0
<b>III. Numar mediu de salariatii</b>	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	<b>31.12.2023</b>		<b>31.12.2024</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>		<b>2</b>
Numar mediu de salariatii	20	19	26		26
Numarul efectiv de salariatii existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20	28		22
<b>IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante</b>	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	Sume (lei)		
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>		
Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, primite în concesiune, din care:	22	21	0		
- redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat	23	22	0		
Redevență minieră plătită la bugetul de stat	24	23	0		

<b>Redevență</b> petrolieră plătită la bugetul de stat	25	24		0
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri 1)	26	25		0
Venituri brute din <b>servicii</b> plătite către <b>persoane nerezidente, din care:</b>	27	26		0
- impozitul datorat la bugetul de stat	28	27		0
Venituri brute din <b>servicii</b> plătite către <b>persoane nerezidente</b> din statele membre ale Uniunii Europene, <b>din care:</b>	29	28		0
- impozitul datorat la bugetul de stat	30	29		0
<b>Subvenții</b> încasate în cursul perioadei de raportare, <b>din care:</b>	31	30		0
- subvenții încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor	32	31		0
- subvenții aferente veniturilor, <b>din care:</b>	33	32		0
- subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă *)	34	33		0
- subvenții pentru energie din surse regenerabile	35	33a (316)		0
- subvenții pentru combustibili fosili	36	33b (317)		0
<b>Creanțe restante</b> , care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, <b>din care:</b>	37	34		167.020
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	38	35		0
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	39	36		167.020
<b>V. Tichete acordate salariaților</b>	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	<b>Sume (lei)</b>	
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	40	37		177.560
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații	41	37a (302)		0
<b>VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)</b>	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :	42	38	0	0
- 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)	0	0
- după surse de finanțare (rd. 40+41)	44	39	0	0
- din fonduri publice	45	40	0	0
- din fonduri private	46	41	0	0
- după natura cheltuielilor (rd. 43+44)	47	42	0	0
- cheltuieli curente	48	43	0	0
- cheltuieli de capital	49	44	0	0
<b>VII. Cheltuieli de inovare ***)</b>	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Cheltuieli de inovare	50	45	0	0
- 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)	0	0
<b>VIII. Alte informații</b>	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094), <b>din care:</b>	52	46	0	0

- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	53	46a (303)	0	0
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	54	46b (304)	0	0
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093), <b>din care:</b>	55	47	0	0
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	56	47a (305)	0	0
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	57	47b (306)	0	0
Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)	58	48	0	13.399.512
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50 + 51 + 52 + 53)	59	49	0	9.401.994
- acțiuni necotate emise de rezidenți	60	50	0	0
- părți sociale emise de rezidenți	61	51	0	9.401.994
- acțiuni și părți sociale emise de nerezidenți, <b>din care:</b>	62	52	0	0
- dețineri de cel puțin 10%	63	52a (307)	0	0
- obligațiuni emise de nerezidenți	64	53	0	0
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	65	54	0	3.997.518
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	66	55	0	3.997.518
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	67	56	0	
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), <b>din care:</b>	68	57	1.561.958	900.921
- creanțe comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	69	58	0	0
- creanțe comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	70	58a (308)	0	0
Creanțe neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	71	59	584.751	167.020
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	72	60	0	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	90.767	986.294
- creanțe în legătura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4382)	74	62	90.540	103.808
- creanțe fiscale în legătura cu bugetul de stat (ct.436+441+4424+4428+444+446)	75	63	227	882.486
- subvenții de încasat(ct.445)	76	64	0	0
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	77	65	0	0
- alte creanțe în legătura cu bugetul de stat(ct.4482)	78	66	0	0
Creanțele entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), <b>din care:</b>	79	67	0	0

- creanțe cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451), <b>din care:</b>	80	68	0	0
- creanțe comerciale cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451)	81	69	0	0
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat neîncasate la termenul stabilit (din ct. 431+ din ct. 436 + din ct. 437 + din ct. 4382 + din ct. 441 + din ct. 4424 + din ct. 4428 + din ct. 444 + din ct. 445 + din ct. 446 + din ct. 447 + din ct. 4482)	82	70	90.767	103.808
Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), <b>din care:</b>	83	71	143.267	121.406
- decontari privind interesele de participare ,decontari cu actionarii/ asociatii privind capitalul ,decontari din operatiuni in participatie (ct.453+456+4582)	84	72	0	0
- alte creante in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat creantele in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) (din ct. 461 + din ct. 471 + din ct.473+4662)	85	73	143.267	121.406
- sumele preluate din contul 542 'Avansuri de trezorerie' eprezentând avansurile de trezorerie, acordate potrivit legii și nedecontate până la data de raportare (din ct. 461)	86	74	0	0
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , <b>din care:</b>	87	75	44	10
- de la nerezidenti	88	76	0	0
Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	89	76a (313)	0	0
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici ****)	90	77	0	0
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), <b>din care:</b>	91	78	0	0
- acțiuni necotate emise de rezidenti	92	79	0	0
- părți sociale emise de rezidenti	93	80	0	0
- actiuni emise de nerezidenti	94	81	0	0
- obligatiuni emise de nerezidenti	95	82	0	0
- dețineri de obligațiuni verzi	96	82a (320)	0	0
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	97	83	0	0
Casa în lei și în valută ( <b>rd.85+86</b> )	98	84	14.230	2.148
- în lei (ct. 5311)	99	85	14.230	2.148
- în valută (ct. 5314)	100	86	0	0
Conturi curente la bănci în lei și în valută ( <b>rd.88+90</b> )	101	87	1.408.438	20.313.407
- în lei (ct. 5121), <b>din care:</b>	102	88	1.403.132	20.308.452
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	103	89	0	0
- în valută (ct. 5124), <b>din care:</b>	104	90	5.306	4.955
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	105	91	0	0
Alte conturi curente la bănci și acreditive, ( <b>rd.93+94</b> )	106	92	0	0
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	107	93	0	0
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	108	94	0	0
Datorii ( <b>rd. 96 + 99 + 102 + 103 + 106 + 108 + 110 + 111 + 116 + 119 + 122 + 128</b> )	109	95	9.938.402	10.396.540

Credite bancare externe pe termen scurt (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este <u>mai mica de 1 an</u> ) (din ct. 519), (rd. 97+98)	110	96	0	0
- în lei	111	97	0	0
- în valută	112	98	0	0
Credite bancare externe pe termen lung (credite primite de la 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	0	0
- în lei	114	100	0	0
- în valută	115	101	0	0
Credite de la trezoreria statului si dobanzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	116	102	0	0
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 104+105)	117	103	0	0
- în lei si exprimate in lei, a caror decontare se face in functie de cursul unei valute	118	104	0	0
- în valută	119	105	0	0
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	120	106	715.182	373.133
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	121	107	0	0
- valoarea obligațiunilor verzi emise de entitate	122	107a (321)	0	0
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	123	108	7.358.921	8.663.872
- 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	0	0
- 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)	0	0
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	126	110	124.899	129.801
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	411.555	209.024
- datorii in legatura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	128	112	79.708	80.817
- datorii fiscale in legatura cu bugetul de stat (ct.436+441+4423+4428+444+446)	129	113	331.847	128.207
- fonduri speciale - taxe si varsaminte asimilate (ct.447)	130	114	0	0
- alte datorii in legatura cu bugetul de stat (ct.4481)	131	115	0	0
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	132	116	0	0
- datorii cu entități afiliate nerezidente 2) (din ct. 451), din care:	133	117	0	0
- cu scadența inițială mai mare de un an	134	118	0	0
- datorii comerciale cu entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct. 451)	135	118a (310)	0	0
Sume datorate acționarilor / asociaților (ct.455), din care:	136	119	0	

- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.fizice	137	120	0	0
- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.juridice	138	121	0	0
Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 472 + 473 + 478 + 509), <b>din care:</b>	139	122	1.327.845	1.020.710
-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	660.628	641.631
-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	667.217	379.079
- subventii nereluate la venituri (din ct. 472)	142	125	0	0
- varsaminte de efectuat pentru imobilizari financiare si investitii pe termen scurt (ct.269+509)	143	126	0	0
- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)	144	127	0	0
Dobânzi de plătit (ct. 5186), <b>din care:</b>	145	128	0	0
- către nerezidenți	146	128a (311)	0	0
Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	147	128b (314)	0	0
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici ****)	148	129	0	0
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	149	130	8.327.559	8.327.559
- acțiuni cotate 4)	150	131	8.327.559	8.327.559
- acțiuni necotate 5)	151	132	0	0
- părți sociale	152	133	0	0
- capital subscris varsat de nerezidenti (din ct. 1012)	153	134	0	0
Brevete si licente (din ct.205)	154	135	7.481	7.481
<b>IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii</b>	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	155	136	0	0
<b>X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului</b>	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare	156	137	0	0
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune	157	138	0	0
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate	158	139	0	0
<b>XI. Informații privind bunurile imobile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii în conf. cu preved.art.356 din OUG nr.57/2019</b>	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	159	140	0	0

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
<b>Capital social vărsat (ct. 1012) 7), (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)</b>	160	141	8.327.559	X	8.327.559	X
- deținut de instituții publice, (rd. 143+144)	161	142	0	0,00	0	0,00
- deținut de instituții publice de subord. centrală	162	143	0	0,00	0	0,00
- deținut de instituții publice de subord. locală	163	144	0	0,00	0	0,00
- deținut de societățile cu capital de stat, <b>din care:</b>	164	145	0	0,00	0	0,00
- cu capital integral de stat	165	146	0	0,00	0	0,00
- cu capital majoritar de stat	166	147	0	0,00	0	0,00
- cu capital minoritar de stat	167	148	0	0,00	0	0,00
- deținut de regii autonome	168	149	0	0,00	0	0,00
- deținut de societăți cu capital privat	169	150	6.018.198	72,27	6.014.834	72,23
- deținut de persoane fizice	170	151	2.309.361	27,73	2.312.725	27,77
- deținut de alte entități	171	152	0	0,00	0	0,00
			<b>Sume (lei)</b>			
A		B	2023		2024	
<b>XIII. Dividende/vărsăminte convenite bugetului de stat sau local, de repartizat din profitul exercițiului financiar de către companiile naționale, societățile naționale, societățile și regiile autonome, din care:</b>	172	153		0		0
- către instituții publice centrale;	173	154		0		0
- către instituții publice locale;	174	155		0		0
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale/instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	175	156		0		0
			<b>Sume (lei)</b>			
A		B	2023		2024	
<b>XIV. Dividende/vărsăminte convenite 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:</b>	176	157		0		0
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiului financiar al anului precedent, <b>din care virate:</b>	177	158		0		0
- către instituții publice centrale	178	159		0		0
- către instituții publice locale	179	160		0		0
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	180	161		0		0
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiilor financiare anterioare anului precedent, <b>din care virate:</b>	181	162		0		0
- către instituții publice centrale	182	163		0		0

- către instituții publice locale	183	164	0	0
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora	184	165	0	0
<b>XV. Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor din profitul raportat</b>	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	<b>Sume (lei)</b>	
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul raportat	185	165a (312)	2.994.761	0
<b>XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018</b>	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	<b>Sume (lei)</b>	
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
- dividendele interimare repartizate 8)	186	165b (315)	0	0
<b>XVII. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)</b>	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	<b>Sume (lei)</b>	
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2024</b>
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), <b>din care:</b>	187	166	0	0
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	188	167	0	0
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), <b>din care:</b>	189	168	0	0
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	190	169	0	0
<b>XVIII. Venituri obținute din activități agricole *****)</b>	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	<b>Sume (lei)</b>	
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2024</b>
Venituri obținute din activități agricole	191	170	0	0
<b>XIX. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:</b>	192	170a (322)	0	0
- inundații	193	170b (323)	0	0
- secetă	194	170c (324)	0	0
- alunecări de teren	195	170d (325)	0	0

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

INTOCMIT,

Numele si prenumele

STEFAN ANDREI GABRIEL

Numele si prenumele

PREDA NICOLETA

Semnatura

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnatura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular  
VALIDAT

\* 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 pensia 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 Deciziei nr. 1.608/2003/CE a Parlamentului European și a Consiliului privind producția și dezvoltarea statisticilor comunitare în domeniul științei și al tehnologiei.

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

\*\*\*\*\*) Pentru 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 exploatației sale, inclusiv sprijinul din partea Uniunii din Fondul european de garantare agricolă (FEGA) și din Fondul european agricol pentru dezvoltare rurală (FEADR), precum și orice ajutor național acordat pentru activități agricole, cu excepția plăților directe naționale complementare în temeiul articolelor 18 și 19 din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

Veniturile obținute din prelucrarea produselor agricole în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013 ale exploatației sunt considerate venituri din activități agricole cu condiția ca produsele prelucrate să rămână proprietatea fermierului și ca o astfel de prelucrare să aibă ca rezultat un alt produs agricol în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

(2) În sensul alineatului (1), 'venituri' înseamnă veniturile brute, înaintea deducerii costurilor și impozitelor aferente. ...'.

- 1) Se vor include chiriile plătite pentru terenuri ocupate (culturi agricole, pășuni, fânețe etc.) și aferente spațiilor comerciale (terase etc.) aparținând proprietarilor privați sau unor unități ale administrației publice, inclusiv chiriile pentru folosirea luciului de apă în scop recreativ sau în alte scopuri (pescuit etc.).
- 2) Valoarea înscrisă la rândul 'datorii cu entități afiliate nerezidente (din ct.451), din care: NU se calculează prin însumarea valorilor de la rândurile „cu scadența inițială mai mare de un an” și 'datorii comerciale cu 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 incidente 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 final (col.5=1+2-3)
		Sold initial	Cresteri 1)	Reduceri 2)		
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
<b>I.Imobilizari necorporale</b>						
1.Cheltuieli de constituire	01	0			X	0
2.Cheltuieli de dezvoltare	02	0			X	0
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	03	7.481	0	0	X	7.481
4.Fond comercial	04	0	0	0	X	0
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	05	0	0	0	X	0
6.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	06	0	0	0	X	0
<b>TOTAL (rd. 01 la 06)</b>	<b>07</b>	<b>7.481</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>X</b>	<b>7.481</b>
<b>II.Imobilizari corporale</b>						
1.Terenuri și amenajări de terenuri	08	0	0	0	X	0
2.Constructii	09	257.828	71.789	112.512	87.885	217.105
3.Instalatii tehnice si masini	10	844.431	4.790	80.039	15.315	769.182
4.Alte instalatii , utilaje si mobilier	11	182.646	0	94.445	73.031	88.201
5.Investitii imobiliare	12	112.056.735	35.802.816	34.192.691	2.849.641	113.666.860
5.Imobilizari corporale in curs de executie	13	0	0	0	0	0
7.Investitii imobiliare in curs de executie	14	25.734	0	0	0	25.734
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	15	0	0	0	0	0
9.Active biologice productive	16	0	0	0	0	0
10.Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	17	0	0	0	0	0
<b>TOTAL (rd. 08 la 17)</b>	<b>18</b>	<b>113.367.374</b>	<b>35.879.395</b>	<b>34.479.687</b>	<b>3.025.872</b>	<b>114.767.082</b>
<b>III.Imobilizari financiare</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>13.399.512</b>	<b>0</b>	<b>X</b>	<b>13.399.512</b>
<b>ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.07+18+19)</b>	<b>20</b>	<b>113.374.855</b>	<b>49.278.907</b>	<b>34.479.687</b>	<b>3.025.872</b>	<b>128.174.075</b>

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 <sup>1)</sup>	Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării <sup>2)</sup>	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
<b>I.Imobilizari necorporale</b>					
1.Cheltuieli de constituire	21	0	0	0	0
2.Cheltuieli de dezvoltare	22	0	0	0	0
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	23	7.481	0	0	7.481
4.Fond comercial	24	0	0	0	0
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	25	0	0	0	0
<b>TOTAL (rd.21 la 25)</b>	<b>26</b>	<b>7.481</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.481</b>
<b>II.Imobilizari corporale</b>					
1.Amenajari de terenuri	27	0	0	0	0
2.Constructii	28	31.319	5.118	36.437	0
3.Instalatii tehnice si masini	29	402.470	52.276	70.287	384.459
4.Alte instalatii ,utilaje si mobilier	30	127.352	13.390	77.427	63.315
5.Investitii imobiliare	31	3.383.290	590.810	3.974.100	0
6.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	32	0	0	0	0
7.Active biologice productive	33	0	0	0	0
<b>TOTAL (rd.27 la 33)</b>	<b>34</b>	<b>3.944.431</b>	<b>661.594</b>	<b>4.158.251</b>	<b>447.774</b>
<b>AMORTIZARI - TOTAL (rd.26 +34)</b>	<b>35</b>	<b>3.951.912</b>	<b>661.594</b>	<b>4.158.251</b>	<b>455.255</b>

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
<b>I.Imobilizari necorporale</b>					
1.Cheptuiele de dezvoltare	36	0	0	0	0
2.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	37	0	0	0	0
3.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	38	0	0	0	0
4.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	39	0	0	0	0
<b>TOTAL (rd.36 la 39)</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>II.Imobilizari corporale</b>					
1.Terenuri și amenajări de terenuri	41	0	0	0	0
2.Constructii	42	76.380	0	76.380	0
3.Instalatii tehnice si masini	43	0	0	0	0
4.Alte instalatii, utilaje si mobilier	44	0	0	0	0
5.Investitii imobiliare	45	2.494.630	0	2.494.630	0
6.Investitii corporale in curs de executie	46	0	0	0	0
7.Investitii imobiliare in curs de executie	47	0	0	0	0
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	48	0	0	0	0
9.Active biologice productive	49	0	0	0	0
10.Avansuri acordate pentru mobilizări corporale	50	0	0	0	0
<b>TOTAL (rd. 41 la 50)</b>	<b>51</b>	<b>2.571.010</b>	<b>0</b>	<b>2.571.010</b>	<b>0</b>
<b>III.Imobilizari financiare</b>	<b>52</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.40+51+52)</b>	<b>53</b>	<b>2.571.010</b>	<b>0</b>	<b>2.571.010</b>	<b>0</b>

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

INTOCMIT,

Numele si prenumele

STEFAN ANDREI GABRIEL

Semnătura

Numele si prenumele

PREDA NICOLETA

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnătura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular  
VALIDAT

## ATENȚIE!

Conform prevederilor pct. 1.8(4) 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, fisierul 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 alb-negru, lizibil".

## 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.

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

- pentru societățile reglementate de Legea nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, societățile/companiile naționale, regiile autonome, institutelor naționale de cercetare-dezvoltare, până la data de 31 mai inclusiv a exercițiului financiar următor celui de raportare;
- 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 exercițiului financiar următor celui de raportare.

În cazul în care aceste date corespund unor zile nelucrătoare, 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
- persoanele 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 exercițiului 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. Declarație de inactivitate, potrivit art. 36 alin. (2) din legea contabilității, depusă de

entitățile care nu au desfășurat activitate de la constituire până la sfârșitul exercițiului financiar de raportare

Entitățile care nu au desfășurat activitate de la constituire până la sfârșitul exercițiului 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 exercițiului 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 corectării 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

Ori 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 exercițiului financiar curent A.2), respectiv exercițiului 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 acționari/ asociați – se efectuează în contul 455 3) „Sume datorate acționarilor/asociaților”.

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

1) Acesta se referă la primul exercițiu financiar pentru care situațiile financiare anuale se reîntorc 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 exercițiului financiar curent (2025), respectiv exercițiului financiar precedent celui de raportare (2024).

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

**BUCUR S.A.**  
**SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2024**

2024

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

Situațiile financiare de la pagina 4 la pagina 45 au fost autorizate de Consiliul de Administrație/Directorat pentru aprobarea AGA la data de 14 martie 2025.

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



**BUCUR S.A.**  
**SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2024**

2023

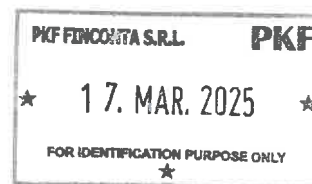
Denumirea elementului	Sold la începutul exercițiului financiar		Cresteri		Reduceri		Sold la sfârșitul exercițiului financiar
	1	2	Total, din care	Prin transfer	Total, din care	Prin transfer	
<b>A</b>		<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>		
Capital subscris	8.327.559	-	-	-	8.327.559		
Rezerve din reevaluare	92.520.481	-	150.342	150.342	92.370.139		
Rezerve legale	1.245.165	-	-	-	1.245.165		
Alte rezerve	911.081	-	911.081	-	-		
Rezultatul reportat reprezentând profitul nerepartizat sau pierderea neacoperită	Sold C 51.754	2.208.487	2.208.487	-	176.561		
Rezultatul reportat provenit din corectarea erorilor contabile	Sold D 14.753	-	-	-	-		14.753
Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare		150.342	150.342	-	5.240.268		
Profitul sau pierderea exercițiului financiar	Sold C 5.089.926	54.809	-	2.324.723	54.809	2.324.723	54.809
Repartizarea profitului financiar	Sold D 2.324.723	-	-	116.236	-	116.236	-
Total capitaluri proprii	<b>110.369.206</b>	<b>2.304.020</b>	<b>2.358.829</b>	<b>5.353.590</b>	<b>107.319.636</b>	<b>2.358.829</b>	<b>107.319.636</b>

Situațiile financiare de la pagina 4 la pagina 45 au fost autorizate de Consiliul de Administrație/Directorat pentru aprobarea AGA la data de 14 martie 2025.

Director General,	Intocmit,
Numele și prenumele STEFAN GABRIEL ANDREI	Numele și prenumele PREDA NICOLETA
Semnătura	Calitatea CONTABIL SEF
	Semnătura



**BUCUR S.A.**  
**SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2024**

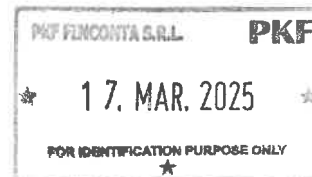


Denumirea elementului	Exercitiul financiar	
	2023	2024
A	1	2
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare:</b>		
Incasari din vanzarea de bunuri si prestarea de servicii	20.683.860	36.881.089
Plati către furnizori, angajati si platile catre autoritati pentru taxe si impozite	(13.228.240)	(12.043.287)
Plati impozit pe profit	(104.439)	(7.472.819)
<b>Trezorerie neta din activitati de exploatare</b>	<b>7.351.181</b>	<b>17.364.983</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de investitie:</b>		
Plati pentru achizitionarea de imobilizari corporale	(165.084)	(5.527.506)
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale	65.701	21.668.342
Incasari din imobilizari financiare	131.823	-
Incasari din depozite pe termen lung	1.000.000	-
Plati pentru achizitionarea de imobilizari financiare	-	(9.401.994)
Incasari din depozite pe termen scurt	13.350.000	167.550.000
Plati pentru depozite pe termen scurt	(13.350.000)	(167.550.000)
Dobanzi incasate	173.675	1.262.309
Plati imprumuturi acordate	-	(3.979.920)
<b>Trezorerie neta utilizata in activitati de investitie</b>	<b>1.206.115</b>	<b>4.021.231</b>
Incasari din contractarea de credite	-	-
Plati privind rambursarile de credite	(1.311.489)	-
Dobanzi platite	50.834	-
<b>Trezorerie neta utilizata in activitati de finantare:</b>	<b>(1.362.323)</b>	<b>-</b>
Descrerea/cresterea netă a trezoreriei și echivalentelor de trezorerie	<b>7.194.973</b>	<b>21.386.214</b>
<b>Trezorerie și echivalente de trezorerie la începutul exercițiului financiar</b>	<b>1.784.679</b>	<b>8.979.652</b>
<b>Trezorerie și echivalente de trezorerie la sfârșitul exercițiului financiar</b>	<b>8.979.652</b>	<b>30.365.866</b>

Situatiile financiare de la pagina 4 la pagina 45 au fost autorizate de Consiliul de Administratie/Directorat pentru aprobarea AGA la data de 14 martie 2025.

<b>Director General,</b>	<b>Intocmit,</b>
Numele si prenumele	Numele si prenumele
STEFAN ANDREI GABRIEL	PREDA NICOLETA
	Calitatea
	CONTABIL SEF
Semnatura	Semnatura

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2024**



**NOTA 1: INFORMATII DESPRE SOCIETATE**

BUCUR S.A. este o societate pe actiuni infiintata in anul 1991, inregistrată la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J40/392/1991, CUI 1584234, avand ca obiect principal de activitate „Comertul cu ridicata nespecializat de produse alimentare, bauturi si tutun” si obiect secundar de activitate „Inchirierea bunurilor imobiliare proprii” si „ Cumpararea si vanzarea de bunuri imobiliare proprii”.

Societatea isi desfasoara activitatea în conformitate cu legislatia romana aplicabila in vigoare, coroborat cu prevederile Actului Constitutiv.

Evidentele contabile ale Societatii se țin in limba romana si în moneda națională.  
Sediul social al Societatii se afla in Bucuresti, Str. Visinilor, Nr.25, sector 2, Romania.

Activitatea Societatii se desfasoara si prin următoarele puncte de lucru:

**Depozite:**

Complex Militari	Bucuresti, Bd. Timisoara, nr.56, sector 6, – activitate de comert en gros și prestari de servicii (administrare directa);
Complex Industriilor	Bucuresti, Sos. Industriilor, nr.53, sector 3,– activitate de prestari de servicii (administrare directa);

**Spatii comerciale:**

- Bucuresti, Bd. Ion Mihalache, nr.121, sector 1;
- Bucuresti, Sos. Pantelimon, nr.350, sector 2;
- Bucuresti, Bd. Liviu Rebreanu, nr.14, sector 3;
- Bucuresti, str. Romancierilor, nr.5, bl.C14, sector 6;
- Municipiul Oltenita, strada Argesului nr. 39-43/45-47, bloc 105/106, parter.

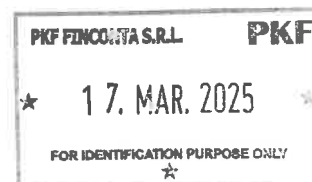
Societatea comercializeaza produse alimentare si nealimentare en gros.

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

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

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2024**

**NOTA 2: PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE**



**2.1. Bazele intocmirii Situatiilor Financiare**

Situatiile financiare individuale ale Societatii Bucur S.A. pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024 au fost intocmite in conformitate cu:

- Legea Contabilitatii nr.82/1991 (republicata in 2008), cu modificarile și completările ulterioare;
- Prevederile Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate ("OMFP nr. 1802/2014"), cu modificarile si completările ulterioare;
- Alte reglementari emise de Ministerul Finantelor Publice (M.F.P) in aplicarea Legii 82/1991.

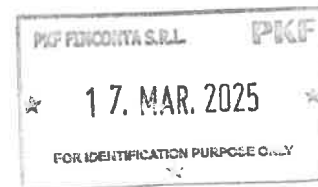
Politicele contabile adoptate pentru intocmirea si prezentarea situatiilor financiare sunt in conformitate cu principiile contabile prevazute de OMFP 1802/2014.

Aceste situatii financiare cuprind:

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

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

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



## **2.2. Principii contabile**

Evaluarea elementelor cuprinse în situațiile financiare ale Societății este efectuată în raport cu următoarele principii:

### **Principiul continuității activității**

Conducerea apreciază că Societatea nu are intenția de lichidare sau reducere semnificativă a activității în viitorul previzibil și ca urmare, a întocmit situațiile financiare în baza principiului continuității activității.

### **Principiul permanenței metodelor**

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

### **Principiul prudenței**

La întocmirea situațiilor financiare anuale, recunoașterea și evaluarea s-a realizat pe o bază prudentă și, în special:

- a) în contul de profit și pierdere a fost inclus numai profitul realizat la data bilanțului;
- b) datoriile aparute în cursul exercitiului financiar curent sau al unui exercitiu precedent, au fost recunoscute chiar dacă acestea devin evidente numai între data bilanțului și data întocmirii acestuia;
- c) deprecierile au fost recunoscute, indiferent dacă rezultatul exercițiului financiar este pierdere sau profit.

### **Principiul contabilității de angajamente**

Efectele tranzacțiilor și ale altor evenimente au fost recunoscute atunci când tranzacțiile și evenimentele s-au produs (și nu pe măsura ce numerarul sau echivalentul sau a fost încasat sau plătit) și au fost înregistrate în contabilitate și raportate în situațiile financiare ale perioadelor aferente.

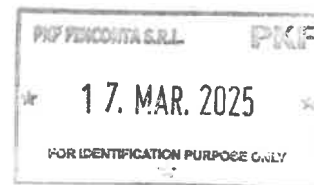
Au fost luate în considerare toate veniturile și cheltuielile exercitiului, fără a se ține seama de data încasării sau efectuării plății.

Veniturile și cheltuielile care au rezultat direct și concomitent din aceeași tranzacție au fost recunoscute simultan în contabilitate, prin asocierea directă între cheltuielile și veniturile aferente, cu evidențierea distinctă a acestor venituri și cheltuieli.

### **Principiul evaluării separate a elementelor de activ și de datorii**

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

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2024**



**Principiul intangibilității**

Bilanțul de închidere al anului 2023 corespunde cu bilanțul de deschidere al anului 2024.

**Principiul necompensării**

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

**Principiul prevalenței economicului asupra juridicului**

Informațiile prezentate în situațiile financiare reflectă mai ales realitatea economică a evenimentelor și tranzacțiilor, nu numai forma lor juridică.

**Principiul pragului de semnificație**

Toate elementele cu valoare semnificativa sunt prezentate în cadrul situațiilor financiare. Elementele cu valori ne semnificative care au aceeași natura sau funcții similare sunt însumate.

**2.3 Moneda de raportare**

Situațiile financiare sunt prezentate în RON, moneda națională a României. Societatea ține evidența contabilă în RON, își întocmește și prezintă situațiile financiare în acord cu legislația specifică în materie și cu Reglementările privind contabilitatea și raportările financiar-contabile emise de Ministerul Finantelor Publice. Soldurile disponibilităților în moneda străină, sunt convertite în RON, la cursul de schimb publicat de Banca Națională a României pentru 31 decembrie 2024. Câștigurile și pierderile rezultate din conversia disponibilităților exprimate în moneda străină sunt recunoscute în contul de profit și pierdere, în cadrul rezultatului financiar.

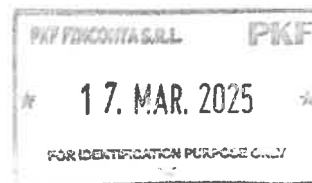
**2.4 Situatii comparative**

Situațiile financiare întocmite la 31 decembrie 2024 prezintă comparabilitate cu situațiile financiare ale exercitiului financiar precedent.

**2.5 Utilizarea estimarilor contabile**

Intocmirea situațiilor financiare în conformitate cu OMF 1802/2014, cu modificările ulterioare, presupune efectuarea de către conducere a unor estimări și presupuneri care influențează valorile raportate ale activelor și datoriilor și prezentarea activelor și datoriilor contingente la data situațiilor financiare, precum și valorile veniturilor și cheltuielilor din perioada de raportare. Rezultatele reale pot fi diferite de cele estimate. Aceste estimări sunt revizuite periodic și, dacă sunt necesare ajustări, acestea sunt înregistrate în contul de profit și pierdere în perioada când acestea devin cunoscute.

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2024**



## 2.6 Continuitatea activității

Prezentele situații financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității, care presupune că Societatea își va continua activitatea și în viitorul previzibil.

Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumții, conducerea analizează previziunile referitoare la intrările viitoare de numerar.

Pe baza acestor analize, conducerea consideră că Societatea va putea să-și continue activitatea în viitorul previzibil și prin urmare, aplicarea principiului continuității activității în întocmirea situațiilor financiare este justificată.

## 2.7 Conversii valutare

Tranzacțiile realizate în valută sunt înregistrate inițial la cursul de schimb valutar comunicat de Banca Națională a României de la data tranzacției.

La data bilanțului elementele monetare exprimate în valută și creanțele și datoriile exprimate în RON a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute se evaluează și se prezintă în situațiile financiare anuale la cursul de schimb valutar comunicat de Banca Națională a României, valabil la data încheierii exercitiului financiar.

Castigurile și pierderile din diferențele de curs valutar, realizate și nerealizate, între cursul de schimb de pe piața valutară, comunicat de Banca Națională a României de la data înregistrării creanțelor sau datoriilor în valută și a celor exprimate în RON a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute, sau cursul la care acestea sunt înregistrate în contabilitate și cursul de schimb de la data încheierii exercitiului financiar, sunt înregistrate în contul de profit și pierdere al exercitiului financiar respectiv.

Elementele nemonetare achiziționate cu plată în valută și înregistrate la cost istoric (imobilizări, stocuri) se prezintă în situațiile financiare anuale utilizând cursul de schimb valutar de la data efectuării tranzacției. Elementele nemonetare achiziționate cu plată în valută și înregistrate la valoarea justă (de exemplu, immobilizările corporale reevaluate) se prezintă în situațiile financiare anuale la această valoare. Cursurile de schimb RON/USD și RON/EUR comunicate de Banca Națională a României la 31 decembrie 2023 și 31 decembrie 2024, au fost după cum urmează:

Moneda	31 decembrie 2024	29 decembrie 2023
RON/EUR	4,9741	4,9746
RON/USD	4,7768	4,4958

## 2.8 Politici și metode contabile

### 2.8.1 Imobilizări necorporale

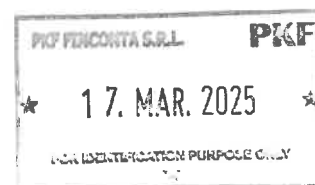
#### Evaluare inițială și ulterioară

Imobilizările necorporale achiziționate de la terți sunt înregistrate în contabilitate la cost de achiziție. Ulterior, imobilizările necorporale sunt prezentate în bilanț la cost istoric, minus amortizare cumulată, minus eventualele pierderi din depreciere.

#### Amortizare

Amortizarea se calculează la cost, prin metoda liniară, de-a lungul duratei utile de viață estimată a activelor.

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2024**



Valorile de referință sunt prezentate în Nota 3.

Imobilizările necorporale se amortizează prin aplicarea cotelor de amortizare asupra valorii de intrare a imobilizărilor, folosind metoda de amortizare liniară, pe baza duratei utile de viață estimată a activelor și condițiile de utilizare a acestora, astfel:

*Cheltuieli cu brevete, patente, licențe până la 5 ani*

Amortizarea se calculează începând cu luna următoare punerii în funcțiune și până la recuperarea integrală a valorii de intrare. Societatea nu înregistrează activele sale necorporale la o valoare care să depășească valoarea lor de intrare, sau la o valoare care să depășească valoarea lor recuperabilă. Dacă au loc evenimente care indică posibilitatea nerecuperării valorii contabile a unui activ prin fluxurile de numerar viitoare, atunci Societatea aplică corecții pentru reflectarea pierderii de valoare a activului imobilizat.

### **2.8.2 Imobilizări corporale**

#### **Evaluare inițială și ulterioară**

Imobilizările corporale sunt recunoscute inițial și înregistrate în contabilitate la cost istoric. Imobilizările corporale sunt prezentate în bilanț la valoarea de intrare diminuată cu ajustările cumulate de valoare, sau la valoarea reevaluată.

La 31 decembrie 2024 în baza OMF 1802/2014 și a deciziei conducerii s-a procedat la reevaluarea investițiilor imobiliare, terenurilor și cladirilor aflate în proprietatea Societății. Scopul evaluării a fost aducerea valorilor de inventar existente în evidentele contabile la valoarea justă a acestora care, conform OMF 1802/2014, se determină pe baza unor evaluări efectuate, de regulă, de profesioniști calificați. Diferența de reevaluare este reflectată în rezervele de reevaluare.

Societatea a procedat la reevaluarea imobilizărilor corporale terenurilor și cladirilor la data bilanțului în conformitate cu prevederile OMF 1802/2014, pe baza unui raport de evaluare, fiind utilizate următoarele metode: metoda capitalizării venitului pentru clădiri și metoda comparației directe pentru terenuri.

Diferența dintre valoarea rezultată în urma reevaluării și valoarea contabilă netă este prezentată la rezerva din reevaluare, ca un subelement distinct în "Capital și rezerve".

Dacă rezultatul reevaluării este o creștere față de valoarea contabilă netă, atunci aceasta se tratează astfel:

- ca o creștere a rezervei din reevaluare prezentată în cadrul elementului "Capital și rezerve", dacă nu a existat o descreștere anterioară recunoscută ca o cheltuială aferentă aceluși activ, sau
- ca un venit care să compenseze cheltuiala cu descreșterea recunoscută anterior la acel activ.

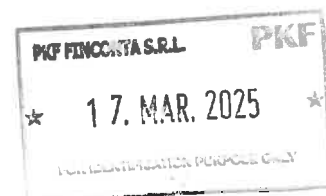
Dacă rezultatul reevaluării este o descreștere a valorii contabile nete, aceasta se tratează astfel:

- ca o cheltuială cu întreaga valoare a deprecierei atunci când în rezerva din reevaluare nu este înregistrată o sumă referitoare la acel activ (surplus din reevaluare); sau
- ca o scădere a rezervei din reevaluare cu minimumul dintre valoarea acelei rezerve și valoarea descreșterii, iar eventuala diferență rămasă neacoperită se înregistrează ca o cheltuială.

Valorile imobilizărilor corporale astfel determinate în urma reevaluării sunt amortizate începând din 1 ianuarie al anului următor anului în care a avut loc reevaluarea.

Dacă un element de imobilizare corporală este reevaluat, toate celelalte active din grupa din care face parte trebuie reevaluate, cu excepția situației când nu există nicio piață activă pentru acel activ. O grupă

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2024**



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

Surplusul din reevaluare inclus în rezerva din reevaluare este capitalizat prin transferul direct în rezultatul reportat (contul 1175 “Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare”), atunci când acest surplus reprezintă un câștig realizat. Câștigul se considera realizat pe măsură ce activul este folosit de entitate; valoarea rezervei transferate este diferența dintre amortizarea calculata pe baza valorii contabile reevaluate si valoarea amortizării calculate pe baza costului initial al activului.

Informații suplimentare privind imobilizările corporale sunt prezentate în Nota 3.

**Costurile ulterioare aferente imobilizărilor corporale**

Costurile cu întreținerea și reparațiile mijloacelor fixe se trec pe cheltuieli atunci când apar iar îmbunătățirile aduse activelor care cresc valoarea de întrebuințare, sau durata de viață a acestora, sunt capitalizate.

Activele de natura obiectelor de inventar sunt trecute pe cheltuieli de regulă, în momentul dării lor în folosință și nu sunt incluse în valoarea contabilă a imobilizărilor.

**Imobilizari detinute in baza unui contract de leasing**

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

Celelalte contracte de leasing sunt clasificate ca si leasing operational.

**Amortizarea imobilizărilor corporale**

Valoarea amortizabilă reprezintă diferența dintre valoarea de intrare (brută) și amortizarea cumulata, nefiind stabilite și evidențiate în contabilitate valori reziduale ale imobilizărilor corporale.

Amortizarea s-a calculat la întreaga valoare de achiziție (brută) prin metoda liniară, de-a lungul duratei de viață normale stabilite.

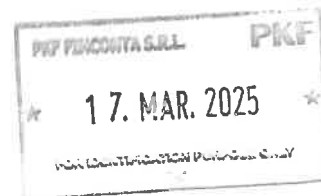
Imobilizările corporale se amortizează prin aplicarea cotelor de amortizare asupra valorii de intrare a imobilizărilor, folosind metoda de amortizare liniară, pe baza duratei utile de viață estimată a activelor si condițiile de utilizare a acestora, astfel:

Clădiri și construcții speciale	10 – 50 ani
Instalații tehnice și mașini	3 – 30 ani
Mobilier, aparatură birotică	3 – 20 ani

La 31 decembrie 2017 in urma reevaluării pentru cladiri au fost revizuite duratele de amortizare.

Terenurile nu se amortizează, având o durată de viață nelimitată. Investițiile efectuate pentru amenajarea terenurilor se recuperează pe calea amortizării, prin includerea in cheltuieli de exploatare intr-o perioada determinata de administrator, pe baza duratelor de viață utila ale acestora. Modificarea duratei de utilizare economica reprezinta modificare de estimare contabila.

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2024**



**Vânzarea/casarea imobilizărilor corporale**

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

**Deprecierea imobilizărilor corporale si necorporale**

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

Un activ este depreciat dacă valoarea lui contabilă depășește valoarea recuperabilă, care reprezintă valoarea cea mai mare dintre prețul net de vânzare și valoarea de utilitate a acestuia.

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

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

**2.8.3 Imobilizări financiare**

Imobilizările financiare sunt prezentate în bilanț la costul de achiziție, sau la valoarea determinată prin contractul de dobândire a acestora. Imobilizările financiare sunt evaluate ulterior la valoarea de intrare, mai puțin ajustările cumulate pentru pierdere de valoare. Titlurile de participare deținute de către Societate sunt investiții pe termen lung, deținute la societăți de tip deschis și interese de participare.

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

**2.8.4 Stocuri**

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

Metoda de evaluare la ieșirea din gestiune a bunurilor de natura stocurilor ce este utilizată este, "primul intrat primul ieșit" (FIFO), fiind evaluate la prețul de achiziție. La gestionarea stocurilor, se utilizează metoda cantitativ - valorică. Ca metodă de inventariere, s-a folosit metoda inventarului permanent.

**2.8.5 Creanțe comerciale**

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

Creanțele comerciale sunt înregistrate la valoarea facturată, mai puțin ajustările pentru deprecierea acestor creanțe.

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

**2.8.6 Investiții financiare pe termen scurt**

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

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2024**



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

**2.8.7 Numerar și echivalente de numerar**

Numerarul și echivalentele de numerar includ disponibilitățile bănești în bancă și casierie, avansurile de trezorerie acordate salariaților. Numerarul și echivalentele de numerar sunt evidențiate în bilanț la cost. Pentru situația fluxului de numerar, numerarul și echivalentele acestuia cuprind numerar în casă, conturi la bănci, avansuri de trezorerie.

**2.8.8 Capitalul propriu**

Capitalurile proprii reprezintă dreptul rezidual al acționarilor asupra activelor unei entități, după deducerea tuturor datoriilor. Acestea sunt reprezentate în cadrul Societății de: aporturile de capital, rezervele, rezultatul reportat și rezultatul exercițiului financiar.

**2.8.9 Dividende**

Dividendele declarate înaintea datei bilanțului sunt înregistrate ca obligații la data bilanțului contabil. Dividendele propuse sau declarate după data bilanțului nu sunt înregistrate ca obligație, dar sunt evidențiate în notele situațiilor financiare.

**2.8.10 Imprumuturi**

Imprumuturile pe termen scurt și lung sunt înregistrate la suma primită. Onorariile și comisioanele bancare achitate în vederea obținerii de împrumuturi pe termen lung se recunosc pe seama cheltuielilor înregistrate în avans. Cheltuielile în avans se recunosc la cheltuieli curente esalonat, pe perioada de rambursare a împrumuturilor respective.

**2.8.11 Datorii comerciale**

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

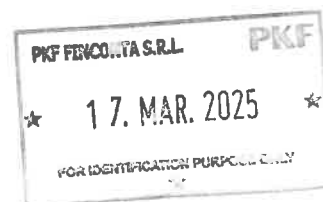
**2.8.12 Provizioane**

Provizioanele sunt recunoscute în momentul în care Societatea are o obligație legală sau implicită rezultată din evenimente trecute, când pentru decontarea obligației este necesară o ieșire de resurse care încorporează beneficii economice și când poate fi făcută o estimare credibilă în ceea ce privește valoarea obligației.

**2.8.13 Beneficiile angajaților**

În cursul normal al activității, Societatea plătește contribuții la bugetul statului pentru asigurări sociale, la fondul de sănătate în conformitate cu reglementările legale în vigoare în cursul anului, calculate la salariile brute. Valoarea acestor contribuții se înregistrează în contul de profit și pierdere în aceeași perioadă în care se înregistrează și cheltuielile cu salariile. Toți angajații Societății sunt membrii ai planului de pensii al statului român.

Societatea nu contribuie la nici un alt plan de pensii sau beneficii după pensionare și nu are nici un fel de alte obligații față de angajații săi.



#### **2.8.14 Recunoașterea veniturilor**

##### Veniturile din vanzarea bunurilor

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

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

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

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

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

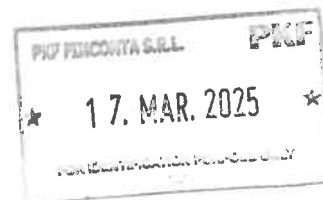
Pentru bunurile livrate în baza unui contract de consignație, se considera că livrarea bunurilor de la consignatar la consignatar are loc la data la care bunurile sunt livrate de consignatar clienților săi.

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

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

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

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2024**



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

Venituri din prestarea serviciilor

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

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

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

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

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

Venituri din comisioane

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

Venituri din redevente, chirii

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

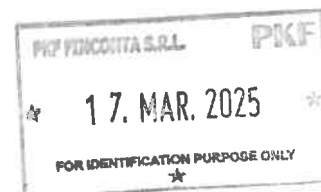
**2.8.15 Cifra de afaceri**

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

**2.8.16 Cheltuielile de exploatare**

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

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2024**



Unele cheltuieli, cum ar fi amortizarea imobilizărilor sau cheltuielile în avans, se recunosc în contul de profit și pierderi prin alocarea sistematică. Cheltuielile de exploatare sunt recunoscute în perioada la care se referă.

În cheltuielile totale sunt incluse cheltuielile exploatării și cheltuielile financiare.

Cheltuielile financiare sunt formate din cheltuielile cu diferențele de curs valutar nefavorabile, aferente depozitelor bancare, costul acțiunilor cedate.

### **2.8.17 Investitii imobiliare**

Entitatea recunoste ca active imobilizate urmatoarele investitii imobiliare:

- a) terenurile deținute în scopul creșterii valorii capitalului (termen lung);
- b) terenurile deținute pentru o utilizare viitoare încă nedeterminată. Dacă nu s-a decis destinația, atunci terenul este considerat ca fiind deținut în scopul creșterii valorii capitalului;
- c) o clădire aflată în proprietatea entității și închiriată;
- d) o clădire care este liberă, dar care este deținută pentru a fi închiriată în temeiul unuia sau mai multor contracte de leasing operațional;
- e) proprietățile imobiliare în curs de construire sau amenajare în scopul utilizării viitoare ca investiții imobiliare.

În cazul proprietăților care includ o parte care este deținută pentru a fi închiriată sau cu scopul creșterii valorii capitalului și o altă parte care este deținută pentru a fi utilizată la producerea sau furnizarea de bunuri ori servicii sau în scopuri administrative, sau dacă aceste părți pot fi vândute separat (sau închiriate separat în temeiul unui contract de leasing financiar), entitatea le va contabiliza separat.

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

Criteriul utilizat de entitate pentru încadrarea unei proprietăți imobiliare ca investiție imobiliară este scopul deținut (venituri din chirii, creșterea valorii capitalului).

Entitatea va efectua transferurile în sau din categoria investițiilor imobiliare dacă și numai dacă există o modificare a utilizării, evidențiată de:

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

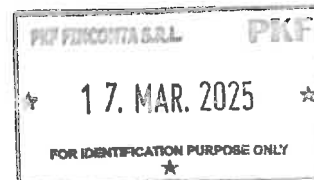
La data bilanțului investițiile imobiliare sunt evaluate la valoarea reevaluată, aceasta fiind valoarea justă la data reevaluării, mai puțin orice amortizare cumulată și orice pierderi din depreciere cumulate.

### **2.8.18 Erori contabile**

Erorile constatate în contabilitate se pot referi fie la exercitiul financiar curent, fie la exercitiile financiare precedente; erorile din perioadele anterioare se referă inclusiv la prezentarea eronată a informațiilor în situațiile financiare anuale. Corectarea erorilor se efectuează la data constatării lor.

Corectarea erorilor aferente exercitiului financiar curent se efectuează pe seama contului de profit și pierdere.

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2024**



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

**2.8.19 Partile legate**

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

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

- (i) detine controlul sau controlul comun asupra entitatii raportoare;
- (ii) are o influenta semnificativa asupra entitatii raportoare; sau
- (iii) este un membru al personalului-cheie din conducerea entitatii raportoare sau a societatii-mama a entitatii raportoare.

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

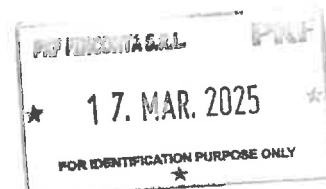
- (i) entitatea si entitatea raportoare sunt membre ale aceluiasi grup (ceea ce inseamna ca fiecare societate-mama, filiala si filiala din acelasi grup este legata de celelalte);
- (ii) o entitate este entitate asociata sau entitate controlata in comun a celeilalte entitati (sau entitate asociata sau entitate controlata in comun a unui membru al grupului din care face parte cealalta entitate);
- (iii) ambele entitati sunt entitati controlate in comun ale aceluiasi tert;
- (iv) o entitate este entitate controlata in comun a unei terte entitati, iar cealalta este o entitate asociata a tertei entitati;
- (v) entitatea este un plan de beneficii postangajare in beneficiul angajatilor entitatii raportoare sau ai unei entitati legate entitatii raportoare. In cazul in care chiar entitatea raportoare reprezinta ea insasi un astfel de plan, angajatorii sponsori sunt, de asemenea, legati entitatii raportoare;
- (vi) entitatea este controlata sau controlata in comun de o persoana sau un membru apropiat al familiei persoanei respective care detine controlul sau sau controlul comun asupra entitatii raportoare, are o influenta semnificativa asupra entitatii raportoare; sau este un membru al personalului-cheie din conducerea entitatii raportoare sau a societatii-mama a entitatii raportoare.
- (vii) o persoana sau un membru apropiat al familiei persoanei respective care detine controlul sau sau controlul comun asupra entitatii raportoare influenteaza semnificativ entitatea sau este un membru al personalului-cheie din conducerea entitatii (sau a societatii-mama a entitatii);
- (viii) entitatea sau orice membru al unui grup din care aceasta face parte furnizeaza servicii personalului-cheie din conducerea entitatii raportoare sau societatii-mama a entitatii raportoare.

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

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

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

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2024**



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

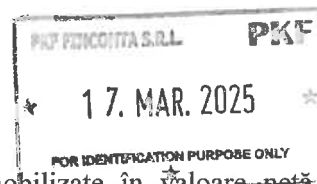
In conformitate cu OMF 1802/2014, entitati afiliate inseamna doua sau mai multe entitati din cadrul aceluiasi grup.

**NOTA 3: ACTIVE IMOBILIZATE**

- RON -

Elemente de active imobilizate	Valoarea brută			
	Sold la 1 ianuarie 2024	Creșteri	Reduceri	Sold la 31 decembrie 2024
0	1	2	3	4=1+2-3
Active imobilizate -Total	113.374.855	49.278.907	34.479.687	128.174.075
Deprecieri (amortizare si provizioane)				
	Sold la 1 ianuarie 2024	Deprecierea anuală	Reduceri sau reluări	Sold la 31 decembrie 2024
	5	6	7	8=5+6-7
Active imobilizate -Total	6.522.922	661.594	6.729.261	455.255

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2024**



La sfârșitul exercițiului financiar 2024, Societatea deține active imobilizate în valoare netă de 127.718.820 RON având următoarea structură:

<b>Elemente de imobilizari</b>	<b>Sold la 1 ianuarie 2024</b>	<b>Sold la 31 decembrie 2024</b>
1. Concesiuni, brevete, licente, marci comerciale, si alte imobilizari corporale	-	-
<b>Total imobilizari necorporale</b>	-	-
1. Terenuri si constructii	150.129	217.105
2. Instalatii tehnice si masini	441.961	384.723
3. Alte instalatii, utilaje si mobilier	55.294	24.886
4. Investitii imobiliare	106.178.815	113.666.860
5. Imobilizari corporale in curs de executie	-	-
6. Investitii imobiliare in curs de executie	25.734	25.734
7. Avansuri	-	-
<b>Total imobilizari corporale</b>	<b>106.851.933</b>	<b>114.319.308</b>
1. Actiuni detinute la filiale	-	9.401.994
2. Investitii detinute ca imobilizari	-	-
3. Alte imprumuturi	-	3.997.518
<b>Total imobilizari financiare</b>	-	<b>13.399.512</b>
<b>Total active imobilizate</b>	<b>106.851.933</b>	<b>127.718.820</b>

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2024**

Situatia modificărilor survenite în anul 2024, cu privire la imobilizările corporale, necorporale și financiare, se prezintă astfel:

Date privind active imobilizate	Nr. rând	Sold la 1 Ianuarie 2024		Valori brute		Sold la 31 decembrie 2024 (col. 5=1+2-3)
		A	B	1	2	
<b>Imobilizări necorporale</b>						
Cheltuieli de constituire și de dezvoltare	01	-	-	-	-	-
Alte imobilizări	02	7.481	-	-	-	7.481
Avansuri pentru imobilizări necorporale	03	-	-	-	-	-
<b>TOTAL (rd. 01 la 03)</b>	<b>04</b>	<b>7.481</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.481</b>
<b>Imobilizări corporale</b>						
Terenuri și amenajări de terenuri	05	-	-	-	-	-
Construcții	06	257.828	71.789*	112.512*	87.885	217.105
Instalații tehnice și mașini	07	844.431	4.790	80.039	15.315	769.182
Alte instalații, utilaje și mobilier	08	182.646	-	94.445	73.031	88.201
Imobilizări corporale în curs	09	-	-	-	-	-
Investiții imobiliare în curs de executie	10	25.734	-	-	-	25.734
Investiții imobiliare	11	112.056.735	35.802.816*	34.192.691*	2.849.641	113.666.860
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	12	-	-	-	-	-
<b>TOTAL (rd.05 la 12)</b>	<b>13</b>	<b>113.367.374</b>	<b>35.879.395</b>	<b>34.479.687</b>	<b>3.025.872</b>	<b>114.767.082</b>
Imobilizări financiare	14	-	13.399.512	-	-	13.399.512
<b>ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL (rd. 04+13+14)</b>	<b>15</b>	<b>113.374.855</b>	<b>49.278.907</b>	<b>34.479.687</b>	<b>3.025.872</b>	<b>128.174.075</b>



**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2024**

Elemente de imobilizări	Nr. rând	Sold la 1 ianuarie 2024	Amortizare/ ajustare pentru depreciere în cursul anului	Amortizare aferentă imobilizărilor scoase din evidență/Retuare ajustări pentru depreciere	Amortizare/Ajustare pentru depreciere la 31 decembrie 2024 (col. 9=6+7-8)
A	B	6(1)	7(2)	8(3)	9(4)
<b>IMOBILIZĂRI NECORPORALE</b>					
Cheltuieli de constituire și de dezvoltare	1	-	-	-	-
Alte imobilizări	2	7.481	-	-	7.481
<b>TOTAL (rd. 1+2)</b>	<b>3</b>	<b>7.481</b>	-	-	<b>7.481</b>
<b>IMOBILIZĂRI CORPORALE</b>					
Construcții	4	31.319	5.118*	36.437*	0
Instalații tehnice și mașini	5	402.470	52.276	70.287	384.459
Alte instalații, utilaje și mobilier	6	127.352	13.390	77.427	63.315
Investiții imobiliare	7	3.383.290	590.810*	3.974.100*	0
<b>TOTAL (rd. 4 la 7)</b>	<b>8</b>	<b>3.944.431</b>	<b>661.594</b>	<b>4.158.251</b>	<b>447.774</b>
<b>AMORTIZĂRI - TOTAL (rd.3+8)</b>	<b>9</b>	<b>3.951.912</b>	<b>661.594</b>	<b>4.158.251</b>	<b>455.255</b>
Construcții – ajustari pentru pierdere de valoare	10	76.380	-	76.380	-
Instalații tehnice si masini – ajustari pentru pierdere de valoare	11	-	-	-	-
Alte instalații, utilaje si mobilier - ajustari pentru pierdere de valoare	12	-	-	-	-
Investiții imobiliare – ajustari pentru pierdere de valoare	13	2.494.630	-	2.494.630	-
Imobilizari corporale in curs-ajustari pentru pierdere de valoare	14	-	-	-	-
Imobilizări financiare – ajustări pentru pierderea de valoare	15	-	-	-	-
<b>AMORTIZĂRI ȘI DEPRECIERI – TOTAL (RD. 9+10+11+12+13+14+15)</b>	<b>16</b>	<b>6.522.922</b>	<b>661.594</b>	<b>6.729.261</b>	<b>455.255</b>



**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2024**

**Reevaluarea terenurilor, cladirilor si a investitiilor imobiliare la 31 decembrie 2024**

La data de 31 decembrie 2024, a avut loc reevaluarea terenurilor, cladirilor si a investitiilor imobiliare apartinand Societatii de catre evaluator S.C. CP Valuation S.R.L., ce opereaza sub brandul Crosspoint Valuation, in conformitate cu OMFP 1802/2014 cu modificarile ulterioare si standardele nationale de evaluare emise de ANEVAR. Reevaluarea a vizat ajustarea valorilor nete contabile ale elementelor incluse in aceste categorii la valoarea lor justa luand in considerare starea lor fizica si valoarea de piata.

Diferentele din reevaluare la 31 decembrie 2024, se prezinta dupa cum urmeaza:

	<b>Valoare bruta la 31 decembrie 2024</b>	<b>Valoare amortizata pana la 31 decembrie 2024 (inainte de reevaluare)</b>	<b>Valoare neta la data de 31 decembrie 2024 (inainte de reevaluare)</b>	<b>Valoare reevaluată la 31 decembrie 2024</b>	<b>Diferente din reevaluare la 31 decembrie 2024</b>
<b>Grupa active</b>					
Cladiri	169.943	24.627	145.316	217.105	71.789
Investitii imobiliare (terenuri, cladiri)	86.731.324	3.345.475	83.385.849	113.666.859	30.281.010
<b>TOTAL</b>	<b>86.901.267</b>	<b>3.370.102</b>	<b>83.531.165</b>	<b>113.883.964</b>	<b>30.352.799</b>

Rezultatul reevaluării la data de 31 decembrie 2024, se prezinta astfel:

	<b>Impact in rezerva din reevaluare - crestere</b>	<b>Impact in rezerva din reevaluare - descrestere</b>	<b>Impact in profit si pierdere - venit</b>	<b>Impact in profit si pierdere - cheltuiala</b>	<b>Total impact reevaluare - net</b>
Cladiri	71.397		392		71.789
Investitii imobiliare (terenuri, cladiri)	30.114.736		166.274		30.281.010
<b>Total</b>	<b>30.186.133</b>		<b>166.666</b>		<b>30.352.799</b>

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2024**



**Imobilizări necorporale**

Valoarea netă a imobilizărilor necorporale la data de 31 decembrie 2024, determinată prin diminuarea valorii contabile cu totalul amortizării cumulate până la 31 decembrie 2024 este de 0 RON (31 decembrie 2023: 0 RON).

**Imobilizări corporale**

Imobilizările corporale reprezintă bunurile materiale de folosință îndelungată în activitatea Societății. La data de 31.12.2024 s-a efectuat reevaluarea imobilizărilor corporale de către un evaluator autorizat evaluator S.C. CP Valuation S.R.L., ce operează sub brandul Crosspoint Valuation.

Valoarea netă a imobilizărilor corporale la data de 31 decembrie 2024, determinată prin diminuarea valorii contabile cu totalul amortizării cumulate până la 31 decembrie 2024 este de 127.718.820 RON (31 decembrie 2023: 106.851.933 RON).

Societatea Novum Business Invest S.R.L., a început în luna martie 2024 lucrările de demolare a activelor, conform autorizației obținute.

Lucrările de demolare s-au finalizat în luna decembrie 2024.

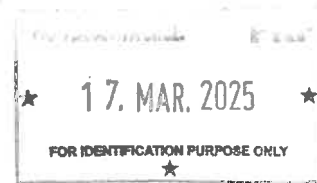
Societatea a reluat la venituri ajustarea constituită în anul 2023, pentru deprecierea activelor ce au fost demolate, în valoare de 2.571.010 RON.

În conformitate cu Hotărârile Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 28.04.2020 și coroborat cu informațiile din Comunicatul Societății din data de 17.02.2020, a fost încheiat în data de 26.02.2024, între Bucur S.A. și Novum Business Invest S.R.L., Contractul de schimb autentificat sub nr. 204/26.02.2024 de BIN ACCEPTER - Notar Public Mitrea Dorina, prin care:

- i. Bucur S.A. transmite Societății Novum Business Invest S.R.L. dreptul de proprietate și liniștită posesie, asupra unor imobile teren în suprafața totală de 5.861,88 mp situate în Mun. București, sector 6, B-dul Timisoara nr. 56 B, iar
- ii. Societatea Novum Business Invest S.R.L. transmite către Bucur S.A., în schimbul imobilelor teren în suprafața totală de 5.861,88 mp menționate la punctul i) de mai sus, dreptul de proprietate și liniștită posesie, asupra unei suprafețe construite desfășurate de 3.784,10 metri pătrați reprezentând 50 (cincizeci) apartamente în incinta Construcției Corp L, scara L3, situată în București, Sector 6, B-dul Timisoara 56B, precum și asupra a 66 (șaizecisisase) locuri de parcare aflate la aceeași adresă.

La data de 09.08.2024, a fost semnat Contractul de vânzare-cumpărare având ca obiect transferul dreptului de proprietate asupra activului imobil (*teren și construcții*), proprietatea Bucur S.A., situat în

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2024**



Municipiul Bucuresti, Sectorul 5, Calea Rahovei, nr. 198 (fost nr.196), avand numar cadastral 200835, inscris in Cartea Funciara nr. 200835.

Vanzarea a avut loc in urma procedurii *Licitatie competitiva cu strigare*, Contractul de vanzare cumparare fiind incheiat cu adjudecatorul licitatiei organizata de Bucur S.A. la data de 28.05.2024, in acord cu prevederile Hotararilor AGEA din data de 30.04.2024 si ale Deciziei Consiliului de Administratie nr. 12/09.05.2024.

Pretul de vanzare a fost reprezentat de suma de 4.350.000 EURO, fara TVA.

La data de 31.10.2024, in conformitate cu Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor Bucur S.A. din data de 24.09.2024, s-au semnat Contractele de vanzare cumparare, prin care societatea a achizitionat/cumparat:

- imobilul - teren intravilan situat in municipiul Bucuresti Sectorul 1, Strada Siriului nr. 6-8 (fosta Valea Morii nr. 7-15), in suprafata masurata de 1.050 mp, avand numar cadastral 202543, inscris in Cartea Funciara a municipiului Bucuresti sub nr. 202543;
- 500 de parti sociale, reprezentand 100% din capitalul social al societatii Centrul de Afaceri Nord S.R.L., cu sediul in Bucuresti, Sector 1, str. Siriului, nr. 6-8, etaj P, inregistrata la ONRC sub nr. J40/10142/2005 si avand CUI 17662835, in calitate de proprietara a imobilului cladire identificat cu numar cadastral 202543-C1, compusa din S+P+2E +M, cu o suprafata construita la sol de 417 mp.

Pretul de achizitie a fost de 3.000.000 EURO, fara TVA, suma care s-a achitat integral la data semnarii contractelor.

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

Investitiile imobiliare in curs de executie în valoare de 25.734 RON (31 decembrie 2023: 25.734 RON) cuprind lucrari pentru amenajarea si modernizarea spatiilor de inchiriere inclusiv costuri de autorizare si proiectare aferenta dezvoltarilor imobiliare planificate.

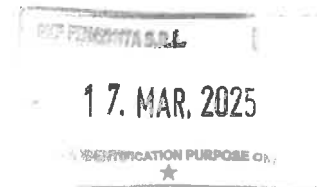
Avansurile pentru achizitionarea de mijloace fixe sunt la 31 decembrie 2024 in suma de 0 RON (31 decembrie 2023: 0 RON).

**Active detinute in leasing financiar**

La 31 decembrie 2024 Societatea nu detine active in leasing financiar.

Societatea nu deține mijloace fixe aflate temporar în conservare.

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2024**



**Imobilizări financiare**

Imobilizările financiare se compun din:

- interese de participare detinute in compania Centrul de Afaceri Nord S.R.L., în valoare de 9.401.994 RON (31 decembrie 2023: 0 RON);
- imprumut acordat, in valoare de 3.979.280 RON, (31 decembrie 2023: 0 RON);
- dobanda de incasat, aferenta iprumulului acordat in valoare de 18.238 RON (31 decembrie 2023: 0 RON);

Bucur S.A. a incheiat in data de 20.12.2024, un Contract avand ca obiect acordarea unui imprumut, echivalentul in RON a sumei de 800.000 EURO.

In vederea garantarii imprumutului acordat, Bucur S.A. a incheiat un Contract de ipoteca imobiliara. Contractul a fost incheiat cu respectarea conditiilor aprobate in cadrul Hotararii Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor din data de 24.04.2024.

**NOTA 4: STOCURI**

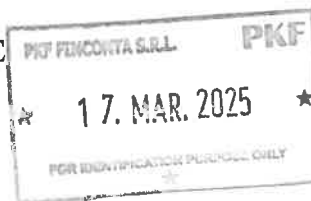
<b>Stocuri</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Materii prime si materiale consumabile	-	-
Marfuri	650	2.760.871
Avansuri	-	-
<b>Total</b>	<b>650</b>	<b>2.760.871</b>

**Inventariere**

În anul 2024, Societatea a efectuat inventarierea patrimoniului, conform Ordinului 2861/2009, OMFP 1802/2014 și Legii nr.82/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare. Menționăm că BUCUR SA dispune de un control financiar de gestiuni care efectuează inventarierea gestiunilor, precum și diverse controale tematice.

BUCUR S.A.

**NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2024**



**NOTA 5: SITUATIA CREANTELOR**

Creanțe	Sold la 31 decembrie 2023	Sold la 31 decembrie 2024 (col. 2+3)	Termen de lichiditate	
			sub 1 an	peste 1 an
0	1	1	2	3
<b>TOTAL, din care:</b>	<b>1.302.686</b>	<b>1.575.951</b>	<b>1.575.951</b>	-
Creanțe comerciale (i), din care	1.211.275	589.046	589.046	-
Creanțe comerciale – valoare brută	1.561.958	900.921	900.921	-
Minus, ajustare pentru deprecierea creanțelor clienți	(350.683)	(311.875)	(311.875)	-
Alte creanțe (ii), din care	91.411	986.905	986.905	-
Alte creanțe – valoare brută	102.090	988.684	988.684	-
Minus, ajustare pentru deprecierea altor creanțe	(10.679)	(1.779)	(1.779)	-

Creanțele au ajuns la valoarea de 1.575.951 RON în 2024, față de 1.302.686 RON în 2023.

(i) Clienții Societății sunt reprezentați de clienți din vânzarea de mărfuri și de clienți din prestări servicii.

Pentru creanțele incerte, Societatea a constituit ajustări pentru deprecierea creanțelor clienți, în sumă de 311.875 RON până la 31 decembrie 2024 (350.683 RON până la 31 decembrie 2023). În anul 2024 s-au constituit ajustări în suma de 0 RON și au fost reluate la venituri, ajustări în suma de 38.808 RON.

(ii) Alte creanțe includ următoarele elemente:

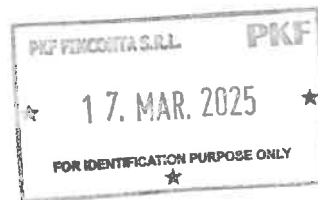
- Creanțe față de bugetul statului, în valoare de 986.294 RON (31 decembrie 2023: 90.767 RON) ce reprezintă concedii medicale suportate din F.N.U.A.S.S. și impozit pe profit achitat în plus.

- Debitori diversi includ: alți debitori în valoare de 1.779 RON (31 decembrie 2023: 10.679 RON), fond de rulment constituit pentru imobilul din București, strada Romancierilor, numărul 5, bloc C14, sector 6, în suma de 600 RON la 31 decembrie 2024 (31 decembrie 2023: 600 RON) și dobânda de încasat în valoare de 11 RON (31 decembrie 2023: 44 RON)

**NOTA 6: INVESTITII PE TERMEN SCURT**

Societatea nu detine investiții pe termen scurt (31 decembrie 2023: 0 RON)

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2024**



**NOTA 7: CASA SI CONTURI LA BANCII**

Denumire	Sold la 31 Decembrie 2023	Sold la 31 Decembrie 2024
1. Conturi în RON	1.403.132	20.308.452
2. Conturi în devize	5.306	4.955
3. Casa în RON	14.230	2.148
4. Depozite bancare pe termen scurt	7.556.984	10.050.311
5. Alte valori	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>8.979.652</b>	<b>30.365.866</b>

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

**NOTA 8: CHELTUIELI IN AVANS**

Cheltuieli înregistrate în avans care se refera la abonamentele la publicații mass-media, legislație, asigurări, în valoare de 18.720 RON (31 decembrie 2023: 21.234 RON), servicii de comision intermediere imobiliara, conform contract, in valoare de 100.307 RON (31 decembrie 2023: 110.755 RON).

**NOTA 9: DATORII**

Datoriile sunt cuantificate la valoarea istorică (valoarea echivalentelor obținute în schimbul obligației sau valoarea care se așteaptă a fi plătită în numerar sau echivalente de numerar la decontarea datoriei) și situația acestora se prezintă după cum urmează:

**-RON-**

Datorii	Sold la 31 decembrie 2023	Sold la 31 decembrie 2024 (col. 2+3+4)	Termen de exigibilitate		
			sub 1 an	1-5 ani	peste 5 ani
0	1	1	2	3	4
<b>TOTAL, din care:</b>	<b>9.271.226</b>	<b>10.017.471</b>	<b>9.813.715</b>	<b>203.756</b>	<b>-</b>
Avansuri incasate pentru vanzare apartamente	6.974.754	8.462.440	8.462.440	-	-
Datorii comerciale	384.167	201.432	201.432	-	-
Alte datorii	1.912.305	1.353.599	1.353.599	-	-

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2024**



**Avansuri incasate in contul comenzilor**

Bucur S.A. in baza Contractului de constituire a unui drept de superficie în vederea edificării unui ansamblu imobiliar și Promisiune bilaterală de schimb autentificat sub nr. 127/14.02.2020 de BIN ACCEPTER – Notar Public Mitrea Dorina si a Actului adițional autentificat sub nr. 128/14.02.2020 de BIN ACCEPTER – Notar Public Mitrea Dorina, la Contractul de constituire a unui drept de superficie în vederea edificării unui ansamblu imobiliar și promisiune bilaterală de schimb autentificat sub nr. 127/14.02.2020 de BIN ACCEPTER – Notar Public Mitrea Dorina, incheiat cu societatea Novum Business Invest S.R.L., a incasat in anul 2024 avansuri, pentru vanzarea de unitati locative din Corp I si Corp U. Sold avansuri incasate la 31.12.2024 in suma de 8.462.440 RON (31 decembrie 2023: 6.974.754 RON).

Incheierea Contractelor de vanzare-cumparare in forma autentica se va face cel tarziu la data de 15.10.2025, pentru apartamentele din Corp U si pentru apartamentele din Corp I se va face cel tarziu la data de 15.12.2026.

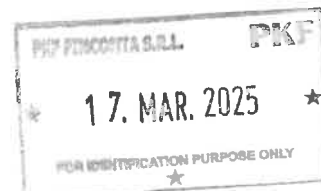
**Alte datorii** includ: datorii privind personalul și asigurările aferente, în valoare de 210.618 RON (31 decembrie 2023: 204.607 RON), datorii fata de bugetul statului in valoare de 128.207 RON (31 decembrie 2023: 331.847 RON) ce au scadență în luna ianuarie 2025, Societatea având viramentele efectuate integral și în termen, alte imprumuturi si datorii asimilate – garantii retinute de la chiriasi si garantii de buna executie pentru investitii, in valoare de 373.133 RON (31 decembrie 2024: 715.182 RON), dividende de plata din profit an 2021 neridicate, in valoare de 248.043 RON (31 decembrie 2023: 253.984 RON), dividende de plata din profit an 2022 neridicate, in valoare de 393.587 RON (31 decembrie 2023: 406.643 RON) si alti creditorii in valoare de 11 RON (31 decembrie 2023: 42 RON).

Datoriile comerciale față de furnizori se vor stinge integral în cursul lunilor ianuarie si februarie 2025.

Situatia dividendelor in sold la 31.12.2024:

<b>Detalii privind distribuirea dividendelor</b>	<b>Data invalidare</b>	<b>Valoare</b>
<b>Dividende de plata din profitul anului 2021</b>	<b>31.08.2025</b>	<b>1.830.124</b>
Dividende platite 2022		-1.570.939
Dividende platite an 2023		-5.201
Dividende platite an 2024		-5.941
<b>Dividende neridicate</b>		<b>248.043</b>

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2024**



<b>Detalii privind distribuirea dividendelor</b>	<b>Data invalidare</b>	<b>Valoare</b>
<b>Dividende de plata din profitul anului 2022</b>	<b>15.10.2026</b>	<b>2.918.625</b>
Dividende platite 2023		- 2.511.982
Dividende platite 2024		-13.056
<b>Dividende neridicate</b>		<b>393.587</b>

La 31 decembrie 2024, Societatea nu are angajate scrisori de garanție, și de asemenea, nu are împrumuturi acordate de către alte instituții nebancare. Societatea nu are garanții imobiliare sau mobiliare, în favoarea altor societăți.

**NOTA 10: VENITURI IN AVANS**

Veniturile în avans în sumă totală de 379.070 RON (31 decembrie 2023: 676.048 RON), reprezintă chirii în avans.

**NOTA 11: CAPITAL SI REZERVE**

Capitalul propriu al Societatii a înregistrat o descreștere comparativ cu sfârșitul anului precedent, înregistrând la finele anului 2024 o valoare de 152.143.994 RON.

Soldul de început de an a fost în valoare de 107.319.636 RON iar în cursul exercițiului financiar au fost înregistrate creșteri în valoare de 71.502.676 RON și descreșteri în valoare de 26.678.318 RON, așa cum sunt prezentate în tabelul anexat la bilanț intitulat „Situția modificărilor capitalului propriu la 31.12.2024”.

BUCUR S.A funcționează ca o Societate pe acțiuni, conform Legii 31/1990, republicată cu modificările și completările ulterioare.

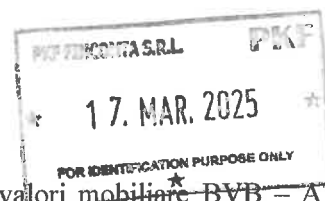
**Certificate de participare, valori mobiliare, obligațiuni convertibile**

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

**Capitalul social**

Capitalul social al BUCUR S.A. subscris și vărsat la 31 decembrie 2024, este în valoare de 8.327.559,40 RON (31 decembrie 2023: 8.327.559,40 RON) echivalentul a 83.275.594 acțiuni (31 decembrie 2023: 83.275.594 acțiuni) cu o valoare nominală de 0,1 RON/acțiune (31 decembrie 2023: 0,1 RON/acțiune). Toate acțiunile sunt comune, au fost subscrise și sunt plătite integral la data de 31 decembrie 2024.

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2024**



Acțiunile dau același drept de vot și sunt tranzacționate pe piața de valori mobiliare BVB – ATS (AeRO).

Structura acționariatului la 31 decembrie 2023 și 31 decembrie 2024 este prezentată astfel:

	31 decembrie 2023			31 decembrie 2024		
	Număr acțiuni	Valoare	%	Număr acțiuni	Valoare	%
LONGSHIELD INVESTMENT GROUP S.A.	56.608.888,00	5.660.888,80	67,9778	56.608.888,00	5.660.888,80	67,9778
ALȚI ACȚIONARI (persoane fizice și juridice)	26.666.706,00	2.666.670,60	32,0222	26.666.706,00	2.666.670,60	32,0222
<b>TOTAL</b>	<b>83.275.594,00</b>	<b>8.327.559,40</b>	<b>100</b>	<b>83.275.594,00</b>	<b>8.327.559,40</b>	<b>100</b>

Evidența acțiunilor este ținută de către Depozitarul Central S.A.

*Capitalul social*, în valoare de 8.327.559 RON, nu a înregistrat în cursul anului 2024 nici o modificare (majorare sau reducere), menținându-se la același nivel și corespunde numărului de 83.275.594 acțiuni, la o valoare nominală de 0,1 RON/ acțiune.

*Rezervele din reevaluare* în suma de 95.877.954 RON, au înregistrat în cursul anului 2024 creșteri în valoare de 30.186.133 RON ca urmare a reevaluării activelor și descreșteri în suma de 26.678.318 RON, ca urmare a capitalizării, prin transferul direct în rezultatul reportat cont 1175, pe măsura amortizării, casării sau vânzării activelor.

Valoarea rezervei transferate este diferența dintre amortizarea calculată pe baza valorii contabile reevaluate și valoarea amortizării calculate pe baza costului inițial al activului.

*Rezervele legale* în valoare de 1.665.512 RON, au înregistrat în cursul anului 2024 creșteri în valoare de 420.347 RON.

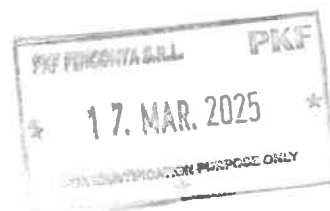
Conform cerințelor legale, Societatea constituie rezerve legale în cuantum de 5% din profitul înregistrat până la nivelul de 20% din capitalul social. Rezervele legale nu pot fi distribuite către acționari.

*Rezultatul reportat* al Societății, sold creditor a înregistrat o reducere cu valoarea de 54.809 RON reprezentând pierderea contabilă aferentă exercițiului financiar 2023, soldul la sfârșitul anului fiind de 121.752 RON reprezentând profit nerepartizat.

*Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare* a crescut în 2024 cu suma de 26.678.318 RON având soldul de 31.918.586 RON la 31 decembrie 2024.

*Rezultatul reportat provenit din corectarea erorilor contabile* nu a înregistrat modificări, menținându-se la suma de 14.753 RON.

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2024**



**Repartizarea profitului**

In cadrul AGOA din 24.04.2024 s-a aprobat:

- Acoperirea pierderii contabile nete inregistrata in exercitiul financiar 2023 in valoare de 54.809 RON, din profitul exercitiilor financiare viitoare.

La 31 decembrie 2024, Societatea înregistrează profit net în suma de 14.638.225 RON (31 decembrie 2023: pierdere de 54.809 RON).

Consiliul de Administrație propune:

Aprobarea repartizării profitului net aferent anului 2024, în suma 14.638.225 RON pe urmatoarele destinatii:

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

**NOTA 12: CIFRA DE AFACERI NETA**

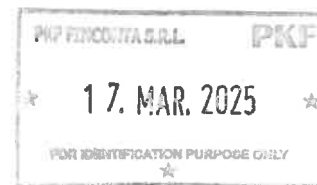
Rezultatul din exploatare al exercițiului este concretizat în anul curent, în profit contabil, în valoare de 19.837.359 RON (2023: pierdere de 72.013 RON).

**- RON -**

Indicatorul	2023	2024
1. Cifra de afaceri neta (i)	8.717.836	30.366.257
2. Costul bunurilor vândute si al serviciilor prestate (3+4+5)	10.563.339	21.543.266
3. Cheltuielile activitatii de baza	3.274.197	18.807.932
4. Cheltuielile activitatilor auxiliare	5.309.394	1.444.299
5. Cheltuielile indirecte de productie	1.979.748	1.291.035
<b>6. Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete (1-2)</b>	<b>(1.845.503)</b>	<b>8.822.991</b>
7. Cheltuielile de desfacere	-	-
8. Cheltuieli generale de administratie (ii)	585.965	451.402
9. Alte venituri din exploatare, venituri din subventii de exploatare si venituri din reevaluarea imobilizarilor corporale	2.359.455	11.465.770
<b>10. Rezultatul din exploatare (6-7-8+9)</b>	<b>(72.013)</b>	<b>19.837.359</b>

(i) Cifra de afaceri neta a crescut de la 8.717.836 RON, în anul 2023 la 30.366.257 RON, la sfârșitul anului 2024.

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2024**



(ii) Cheltuielile generale de administrație în suma de 451.402 RON (31 decembrie 2023: 585.965 RON) includ indemnizațiile acordate în cursul anului 2024, Consiliului de Administrație și cheltuielile salariale ale Directorului General al Societății.

**NOTA 13: ALTE VENITURI DIN EXPLOATARE**

Alte venituri din exploatare cuprind: venituri din despagubiri în suma de 58.031 RON (2023: 0 RON), venituri din refacturare utilitati chiriasi în suma de 1.449.916 RON (2023: 2.349.954 RON), venituri din subventii pentru investitii în suma de 8.873 RON (2023: 9.501 RON) și venituri din vanzare active în suma de 9.782.284 RON (2023: 0 RON).

La 31 decembrie 2024 Societatea a înregistrat venituri din reevaluarea imobilizarilor corporale în suma de 166.666 RON (2023: 0 RON).

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

**14.1 Administratorii, directorii si comisia de supraveghere**

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

- Adunarea Generală a Acționarilor;
- Consiliul de Administrație;
- Director General - Manager.

Adunarea Generală a Acționarilor reprezintă totalitatea acționarilor societății, competențele acesteia fiind cele prevăzute de lege și de actul constitutiv.

Potrivit actului constitutiv, Societatea este administrată de către Consiliul de Administrație, care este format din 3 membri, persoane fizice, alese de către Adunarea Generală a Acționarilor, pentru un mandat de 4 ani, fiind reeligibili. În acest sens, s-a încheiat cu aceștia contract de mandat.

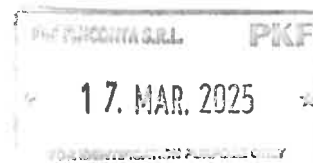
Consiliul de Administrație alege din rândul membrilor săi, un președinte, stabilindu-i totodată competențele.

Consiliul de Administrație al Societății este format din următorii membrii:

- Hrisca Bogdan Iustin - Președinte CA
- Blindu Emilia – Iulia – Administrator
- Stefan Andrei Gabriel – Administrator

Salarizarea administratorilor și a directorilor, s-a făcut conform contractelor, fiind la 31 decembrie 2024 în suma de 451.402 RON ( 31 decembrie 2023: 585.965 RON).

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2024**



Nu au fost acordate credite și alte forme de împrumuturi directorilor sau administratorilor. Avansurile de trezorerie acordate către Directorul Societății sunt plafonate prin decizie internă și reprezintă credit deschis pentru cheltuielile de deplasare și protocol, efectuate în interesul Societății.

Decontarea avansurilor primite se face lunar, în termen, pe baza documentelor justificative prezentate de aceștia și sunt înregistrate pe cheltuieli, cu viza conducerii Societății.

Societatea nu are obligații de genul garanțiilor asumate în numele directorilor, administratorilor, sau altor categorii de personal.

**14.2 Salariați**

În cursul anului 2024, Societatea a înregistrat un număr mediu de 26 salariați, în următoarea structură:

	2023	2024
-tehnic, economic, de specialitate si administrativ	16	16
-operativi	1	1
-meseriasi	3	3
-muncitori	6	6
<b>Total</b>	<b>26</b>	<b>26</b>

Valorile totale a salariilor și obligațiilor asociate acestora în anul 2023, respectiv 2024, au fost următoarele:

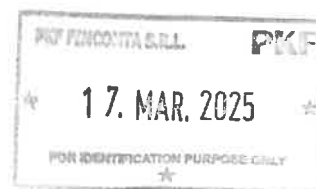
Descriere	2023	2024
Salarii brute	2.769.086	2.538.290
Contribuția unitatii la alte fonduri	29.283	23.719
Cheltuiala privind tichetele de masa	165.030	177.560
Cheltuieli privind contributia asiguratorie pentru munca	62.403	57.158
<b>TOTAL</b>	<b>3.025.802</b>	<b>2.796.727</b>

**NOTA 15: CHELTUIELI DE EXPLOATARE**

În tabelul de mai jos sunt detaliate cheltuielile de exploatare după natura acestora:

Cheltuieli	2023	Pondere in total cheltuieli %	2024	Pondere in total cheltuieli %
<b>Cheltuieli din exploatare din care:</b>	<b>11.149.304</b>	<b>100,42</b>	<b>21.994.668</b>	<b>99,99</b>
- cheltuieli cu mărfuri	-	-	15.737.661	71,54
- cheltuieli cu personalul	3.025.802	27,25	2.796.727	12,71
- cheltuieli cu lucrări și servicii	2.001.171	18,02	3.129.356	14,23
- cheltuieli cu materialele	73.696	0,66	63.042	0,29
-cheltuieli cu amortizarea si ajustare depreciere	3.329.177	29,99	(1.909.416)	(8,68)
- cheltuieli cu impozite și taxe	668.255	6,02	682.084	3,10
- cheltuieli cu energia si apa	1.979.748	17,83	1.291.035	5,87
- cheltuieli diverse	71.455	0,65	204.179	0,93

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2024**



**Cheltuieli cu chiriile**

Societatea a înregistrat în cursul anului 2024 cheltuieli cu chiriile în suma de 0 RON (31 decembrie 2024: 49.997 RON).

**Cheltuieli de consultanta**

Societatea a înregistrat în cursul anului 2024 cheltuieli de consultanta în suma de 71.274 RON (31 decembrie 2024: 0 RON).

**Onorariile**

Societatea are încheiate contracte pentru efectuarea auditului statutar cu PKF FINCONTA SRL, pentru auditul intern cu PF Nicolae Viorica, contracte pentru asistenta juridica pentru litigii cu B.E.J. Popescu Claudiu. Plata onorariilor se face în baza contractelor de prestări servicii încheiate, între părți, în baza facturilor emise.

**NOTA 16: VENITURI SI CHELTUIELI FINANCIARE**

	<b>2023</b>	<b>2024</b>
<b>Venituri financiare</b>		
- venituri din dobanzi	192.615	1.273.843
- alte venituri financiare	176	99
<b>Venituri financiare – total</b>	<b>192.791</b>	<b>1.273.942</b>

	<b>2023</b>	<b>2024</b>
<b>Cheltuieli financiare</b>		
- cheltuieli privind dobanzile-credit	38.590	-
- alte cheltuieli financiare	914.609	692
-venituri din ajustari pentru depreciere imobilizari financiare	(1.000.000)	-
<b>Cheltuieli financiare – total</b>	<b>-46.801</b>	<b>692</b>

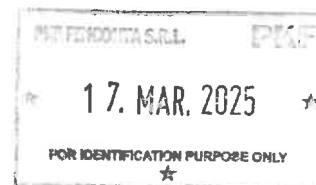
**NOTA 17: INFORMATII PRIVIND RELATIILE CU PARTILE LEGATE**

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

Tranzactii comerciale cu urmatoarele parti legate:

- Unisem S.A. – servicii prestate în valoare de 25.159 RON cu TVA;
- Germina Agribusiness S.A.- servicii prestate în valoare de 88.809 RON cu TVA;

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2024**



- CI-CO S.A. – servicii prestate in valoare de 21.212 RON cu TVA.

Bucur SA a derulat cu SC Centrul de Afaceri Nord SRL, cu sediul in Bucuresti, strada Siriului nr.6-8, sector 1 urmatoarele tranzactii:

- Servicii prestate in suma de 35.536 RON cu TVA.

La 31 decembrie 2024 Societatea nu inregistreaza solduri, in relatie cu partile legate.

#### **NOTA 19: EVENIMENTE ULTERIOARE**

Nu au apărut evenimente ulterioare datei bilanțului care pot influența capacitatea utilizatorilor situațiilor financiare de a face evaluări și de a lua decizii corecte sau care ar ajusta cifrele prezentate pentru anul 2024.

#### **NOTA 20: LITIGII**

Litigii in care este implicata societatea:

##### **Dosare de recuperare a creantelor**

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

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

#### **NOTA 21: CONTINGENTE**

##### **21.1 Active/datorii contingente**

Societatea nu a inregistrat active/datorii contingente.

##### **21.2 Mediul înconjurător**

La 31.12.2023, Societatea nu consideră costurile asociate cu problemele mediului înconjurător ca fiind semnificative și ca urmare, nu a înregistrat nici un provizion referitor la costuri anticipate, inclusiv taxe legale și de consultanță, studii, proiectare și implementare a planurilor de remediere a problemelor de mediu. În toate activitățile întreprinse, Societatea a acordat o atenție sporită problemelor de protecție a mediului înconjurător.

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2024**



**21.3 Riscul fiscal**

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

**Director General,**

**Stefan Andrei Gabriel**

A large, stylized handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Stefan Andrei Gabriel.

**Intocmit,**

**Contabil Sef**

**Preda Nicoleta**

A smaller, stylized handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Preda Nicoleta.



## DECLARAȚIE

**in conformitate cu prevederile art. 63, Secțiunea 2, Capitolul III, Titlul III  
din Legea 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață**

Administratorii societății BUCUR S.A., Hrisca Bogdan Iustin – Președinte Consiliu de Administrație, Blîndu Iulia Emilia – membru Consiliu de Administrație și Stefan Andrei Gabriel – membru Consiliu de Administrație declarăm că, după cunoștințele noastre, situația financiar-contabilă anuală la 31.12.2024, care a fost întocmită în conformitate cu standardele contabile aplicabile, oferă o imagine corectă și conformă cu realitatea activelor, obligațiilor, poziției financiare, contului de profit și pierdere ale emitentului sau ale filialelor acestuia incluse în procesul de consolidare a situațiilor financiare și că raportul Consiliului de administrație cuprinde o analiză corectă a dezvoltării și performanțelor emitentului BUCUR S.A., precum și o descriere a principalelor riscuri și incertitudini specifice activității desfășurate.

**Consiliul de administrație**

Hrisca Bogdan Iustin

Blîndu Iulia Emilia

Stefan Andrei Gabriel

## RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

**Catre actionarii,  
Bucur S.A.**

### Opinia cu rezerva

1. Am auditat situatiile financiare individuale anexate ale societatii **Bucur S.A. ("Societatea")**, cu sediul social în Bucuresti, Sector 2, Strada Visinilor, nr. 25, identificata prin codul unic de înregistrare fiscala RO 1584234, care cuprind bilantul la data de 31 decembrie 2024, contul de profit si pierdere, situatia modificarilor capitalului propriu si situatia fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, precum si un sumar al politicilor contabile semnificative si notele explicative.
2. Situatiile financiare individuale la 31 decembrie 2024 se identifica astfel:
  - Activ net/Total capitaluri proprii: 152.143.994 lei
  - Rezultatul net al exercitiului financiar – profit: 14.638.225 lei
3. In opinia noastra, cu exceptia efectelor unor ajustari, care poate ar fi fost necesare ca urmare a aspectelor mentionate la paragraful 4, situatiile financiare individuale anexate ofera o imagine fidela a pozitiei financiare a Societatii la data de 31 decembrie 2024, precum si a performantei financiare si a fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate („OMFP 1802/2014”), cu modificarile ulterioare.

### Baza pentru opinia cu rezerva

4. Asa cum am mentionat in raportul nostru emis in data de 15 martie 2024 asupra situatiilor financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023, am inclus o rezerva cu privire la faptul ca Societatea nu a reevaluat imobiliarile corporale la 31 decembrie 2023. Avand in vedere cele mentionate, noi nu am putut determina impactul unor eventuale ajustari suplimentare asupra imobiliarilor corporale raportate de catre Societate, precum si impactul acestora asupra pozitiei financiare a Societatii la 31 decembrie 2024 si a performantei financiare la aceeasi data.
5. Am desfasurat auditul nostru in conformitate cu Standardele Internationale de Audit (“ISA”), Regulamentul UE nr. 537 al Parlamentului si al Consiliului European (in cele ce urmeaza „Regulamentul”) si Legea nr. 162/2017 („Legea”). Responsabilitatile noastre in baza acestor standarde sunt descrise detaliat in sectiunea “Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare” din raportul nostru. Suntem independenti fata de Societate, conform Codului Etic al Profesionistilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internationale de Etica pentru Contabili (codul IESBA), conform cerintelor etice care sunt relevante pentru auditul situatiilor financiare in Romania, inclusiv Regulamentul si Legea, si ne-am indeplinit responsabilitatile etice conform acestor cerinte si conform Codului IESBA. Credem ca probele de audit pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra cu rezerva.

### Alte aspecte

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

### Alte informatii – Raportul Administratorilor

8. Administratorii sunt responsabili pentru intocmirea si prezentarea altor informatii. Acele alte informatii cuprind

Raportul Administratorilor, dar nu cuprind situatiile financiare si raportul auditorului cu privire la acestea.

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

In legatura cu auditul situatiilor financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024 responsabilitatea noastra este sa citim acele alte informatii si, in acest demers, sa apreciem daca acele alte informatii sunt semnificativ inconsecvente cu situatiile financiare, sau cu cunostintele pe care noi le-am obtinut in timpul auditului, sau daca ele par a fi denaturate semnificativ.

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

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

- a) Informatiile prezentate in Raportul Administratorilor pentru exercitiul financiar pentru care au fost intocmite situatiile financiare sunt in concordanta, in toate aspectele semnificative, cu situatiile financiare.
- b) Raportul Administratorilor a fost intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu cerintele OMFP 1802/2014, punctele 489-492.

In plus, in baza cunostintelor si intelegerii noastre cu privire la Societate si la mediul acesteia, dobandite in cursul auditului situatiilor financiare pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31 decembrie 2024, ni se cere sa raportam daca am identificat denaturari semnificative in Raportul Administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

#### ***Responsabilitatile conducerii si ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situatiile financiare***

9. Conducerea Societatii este responsabila pentru intocmirea situatiilor financiare care sa ofere o imagine fidela in conformitate cu OMFP 1802/2014 si pentru acel control intern pe care conducerea il considera necesar pentru a permite intocmirea de situatii financiare lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de frauda, fie de eroare.
10. In intocmirea situatiilor financiare, conducerea este responsabila pentru evaluarea capacitatii Societatii de a-si continua activitatea, pentru prezentarea, daca este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activitatii si pentru utilizarea contabilitatii pe baza continuitatii activitatii, cu exceptia cazului in care conducerea fie intentioneaza sa lichideze Societatea sau sa opreasca operatiunile, fie nu are nicio alta alternativa realista in afara acestora.
11. Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiara al Societatii.

#### ***Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare***

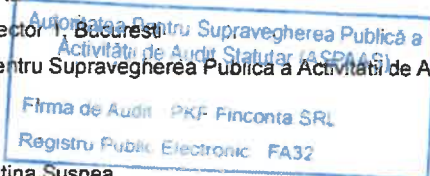
12. Obiectivele noastre constau in obtinerea unei asigurari rezonabile privind masura in care situatiile financiare, in ansamblu, sunt lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de frauda, fie de eroare, precum si in emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastra. Asigurarea rezonabila reprezinta un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garantie a faptului ca un audit desfasurat in conformitate cu ISA va detecta intotdeauna o denaturare semnificativa, daca aceasta exista. Denaturarile pot fi cauzate fie de frauda, fie de eroare si sunt considerate semnificative daca se poate preconiza, in mod rezonabil, ca acestea, individual sau cumulativ, vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor, luate in baza acestor situatii financiare.
13. Ca parte a unui audit in conformitate cu ISA, exercitam rationamentul profesional si mentinem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
  - Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situatiilor financiare, cauzate fie de frauda, fie de eroare, proiectam si executam proceduri de audit ca raspuns la respectivele riscuri si obtinem probe de audit suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra. Riscul de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de frauda este mai ridicat decat cel de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudarea poate presupune intelegeri secrete, fals, omisiuni intentionate, declaratii false si evitarea controlului intern.
  - Intelegem controlul intern relevant pentru audit, in vederea proiectarii de proceduri de audit adecvate circumstantelor, dar fara a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacitatii controlului intern al Societatii.

- Evaluam gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate si caracterul rezonabil al estimarilor contabile si al prezentarilor aferente de informatii realizate de catre conducere.
  - Formulam o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizarii de catre conducere a contabilitatii pe baza continuitatii activitatii si determinam, pe baza probelor de audit obtinute, daca exista o incertitudine semnificativa cu privire la evenimente sau conditii care ar putea genera indoiele semnificative privind capacitatea Societatii de a-si continua activitatea. In cazul in care concluzionam ca exista o incertitudine semnificativa, trebuie sa atragem atentia in raportul auditorului asupra prezentarilor aferente din situatiile financiare sau, in cazul in care aceste prezentari sunt neadecvate, sa ne modificam opinia. Concluziile noastre se bazeaza pe probele de audit obtinute pana la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau conditii viitoare pot determina Societatea sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii.
  - Evaluam prezentarea, structura si continutul situatiilor financiare, inclusiv al prezentarilor de informatii, si masura in care situatiile financiare reflecta tranzactiile si evenimentele care stau la baza acestora intr-o maniera care sa rezulte intr-o prezentare fidela.
14. Comunicam persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificata si programarea in timp a auditului, precum si principalele constatari ale auditului, inclusiv orice deficiente semnificative ale controlului intern, pe care le identificam pe parcursul auditului.

In numele: PKF Finconta SRL

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

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



Nume partener audit: Florentina Susnea

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



Bucuresti, 17 martie 2025

**ACT CONSTITUTIV**  
**al**  
**Societatii BUCUR S.A.**  
**cu sediul în București, str. Vișinilor nr.25, sector 2**  
**înregistrată la ORCTB sub nr.J40/392/1991**  
**Cod unic de înregistrare - 1584234**

**CAPITOLUL I - DENUMIREA, FORMA JURIDICĂ, SEDIUL, DURATA**

**Art.1 - Denumirea societății**

Denumirea societății este Societatea „BUCUR”, societate pe acțiuni. În toate actele, facturile, anunțurile, publicațiile și alte acte emanând de la societate, denumirea societății va fi urmată de cuvintele “societate pe acțiuni” sau inițialele “S.A.”, codul unic de înregistrare, număr de înmatriculare la ORCTB, sediul social, contul IBAN, banca și capitalul social.

**Art.2 - Forma juridică a societății**

Societatea BUCUR S.A. este persoană juridică română, având forma juridică de societate pe acțiuni. Aceasta își desfășoară activitatea în conformitate cu legile române și cu prezentul act constitutiv.

Societatea BUCUR S.A. este o societate administrată în sistem unitar în conformitate cu dispozițiile Legii nr.31/1990, republicată, modificată și completată.

Obligațiile sociale ale societății sunt garantate cu patrimoniul social. Fiecare acționar al societății răspunde numai până la concurența capitalului social subscris.

**Art.3 - Sediul societății**

Sediul societății este în România, Municipiul București, str. Vișinilor nr. 25, sector 2.

Sediul social poate fi mutat în orice alt loc în baza hotărârii adunării generale extraordinare a acționarilor.

Societatea va putea înființa sau desființa sedii secundare – sucursale, agenții, reprezentanțe sau alte asemenea unități fara personalitate juridică - în temeiul hotărârii adunării generale extraordinare a acționarilor.

**Art.4 - Durata societății**

Durata de funcționare a societății este nedeterminată.

**CAPITOLUL II - OBIECTUL DE ACTIVITATE**

**Art.5 - Obiectul de activitate**

**Obiectul principal de activitate al societății este:**

**Cod CAEN 4639 - Comerț cu ridicata, nespecializat, de produse alimentare, băuturi și tutun**

**Alte activități sunt:**

- 4110 Dezvoltare (promovare) imobiliara;
- 5210 Depozitări;
- 5224 Manipulări;
- 6810 Cumpararea si vânzarea de bunuri imobiliare proprii;
- 6820 Închirierea și subînchirierea de bunuri imobiliare proprii sau închiriate;
- 6831 Agentii imobiliare.

Desfășurarea tuturor categoriilor de activități se va face pe baza autorizațiilor, avizelor, aprobărilor prevăzute de lege cu încadrarea în standardele de calitate, respectarea normelor igienico-sanitare, de protecție a muncii, paza contra incendiilor, păstrarea calității mediului înconjurător, a normelor privind dreptul de proprietate intelectuală etc.

### **CAPITOLUL III - CAPITALUL SOCIAL, ACȚIUNILE**

#### **Art. 6 – Capitalul social**

**6.1.** – Capitalul social subscris si varsat este de 8.327.559,4 lei, reprezentand 83.275.594 actiuni, cu o valoare nominala de 0,10 lei/actiune.

**6.2.** – 6.2. Structura sintetica a actionariatului societatii este urmatoarea:

- **Longshield Investment Group S.A.** cu sediul în București, Str. Serghei Vasilevici Rahmaninov nr.46-48, sector 2, care deține un numar de 56.608.888 acțiuni, cu o valoare nominală de 5.660.888,8 lei, reprezentând 67,9778 % din capitalul social;
- **Alti Actionari PF + PJ** care dețin un număr de 26.666.706 acțiuni, cu o valoare nominală de 2.666.670,6 lei, reprezentând 32,0222 % din capitalul social.

#### **Art.7 – Acțiunile**

Acțiunile societății sunt comune, nominative, dematerializate și liber transferabile.

Trecerea acțiunilor în proprietatea altor persoane se face în conformitate cu legislația aplicabilă pieței de capital.

Registrul acționarilor societății este ținut de S.C. Depozitarul Central S.A.

#### **Art.8 - Modificarea capitalului social**

Capitalul social poate fi mărit sau redus în baza hotărârii Adunării Generale a Acționarilor în condițiile și cu respectarea procedurii prevăzute de lege.

#### **Art.9 - Drepturi și obligații decurgând din acțiuni**

Toate acțiunile au o valoare egală și conferă posesorilor drepturi și obligații egale.

Fiecare acțiune subscrisă și vărsată de acționari conferă acestora, dreptul la un vot în Adunarea Generală a Acționarilor, dreptul de a alege și de a fi ales în organele de conducere, dreptul de a participa la distribuirea profitului, conform prevederilor prezentului act constitutiv și a dispozițiilor legale.

Deținerea acțiunii implică adeziunea de drept la actul constitutiv.

Drepturile și obligațiile legate de acțiuni urmează acțiunile în cazul trecerii lor în proprietatea altor persoane.

Patrimoniul societății nu poate fi grevat de datorii sau alte obligații personale ale acționarilor.

#### **Art.10 - Transferul acțiunilor**

Acțiunile sunt indivizibile cu privire la societate, care nu recunoaște decât un proprietar pentru fiecare acțiune. Dreptul de proprietate asupra acțiunilor între acționari sau terți se face în condițiile și cu procedura prevăzută de legislația aplicabilă pieței de capital. Acțiunile emise de societate sunt tranzacționate pe piața administrată de Bursa de Valori București S.A.

## CAPITOLUL IV - ADUNARILE GENERALE ALE ACȚIONARILOR

### Art.11 Despre Adunările Generale

Adunarea Generală a Acționarilor este organul de conducere al societății, care decide asupra activității acesteia și asigură politica economică și comercială.

Adunările Generale ale Acționarilor sunt de două feluri: ordinare și extraordinare.

### Art.12 Atribuțiile Adunării Generale Ordinare

În afară de dezbaterile altor probleme înscrise la ordinea de zi, Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor este obligată:

- a) să discute, să aprobe sau să modifice situațiile financiare anuale, pe baza rapoartelor administratorilor și ale auditorului financiar;
- b) să fixeze valoarea sumei ce va fi distribuită ca dividende potrivit prevederilor legale;
- c) să aleagă și să revoce membrii Consiliului de Administrație ;
- d) să aprobe contractele de mandat ale administratorilor ;
- e) să numească și să demită auditorul financiar, să fixeze durata minimă a contractului de audit financiar;
- f) să fixeze remunerația cuvenită membrilor consiliului de administrație și auditorului financiar pentru exercițiul în curs;
- g) să se pronunțe asupra gestiunii consiliului de administrație ;
- h) să stabilească bugetul de venituri și cheltuieli și după caz, programul de activitate pe exercițiul financiar următor;
- i) să hotărască gajarea, închirierea sau desființarea uneia sau mai multor unități ale societății.

### Art.13 Atribuțiile Adunării Generale Extraordinare

Adunarea Generală Extraordinară va fi convocată ori de câte ori este nevoie și, în afara cazului în care legislația aplicabilă nu prevede altfel, va adopta hotărâri cu privire la următoarele probleme:

- a) schimbarea formei juridice a societății;
- b) mutarea sediului societății.;
- c) schimbarea obiectului de activitate al societății;
- d) înființarea sau desființarea unor sedii secundare ale societății: sucursale, agenții, reprezentanțe sau alte asemenea unități fără personalitate juridică;
- e) prelungirea duratei de funcționare a societății;
- f) majorarea capitalului social;
- g) reducerea capitalului social sau reîntregirea lui prin emisiunea de noi acțiuni;
- h) fuzionarea cu alte societăți sau divizarea societății;
- i) dizolvarea anticipată a societății;
- j) conversia acțiunilor dintr-o categorie în cealaltă;
- k) conversia unei categorii de obligațiuni în altă categorie de obligațiuni sau în acțiuni;
- l) emisiunea de obligațiuni;
- m) oricare altă modificare a actului constitutiv sau oricare altă hotărâre pentru care este cerută aprobarea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor.

Exercițiul atribuțiilor privind mutarea sediului societății, schimbarea obiectului de activitate și majorarea capitalului social pot fi delegate consiliului de administrație prin actul constitutiv sau prin hotărâre a adunării generale extraordinare a acționarilor. Delegarea schimbării obiectului de activitate nu poate privi domeniul și activitatea principală a societății.

### Art.14 – Convocarea adunării generale

Adunarea Generală a Acționarilor se convoacă de către Consiliul de Administrație.

Adunările Generale Ordinare au loc cel puțin o dată pe an, în cel mult 4 luni de la încheierea exercițiului economico-financiar, pentru examinarea bilanțului și a contului de profit și pierderi pe anul precedent și pentru stabilirea programului de activitate și a bugetului pe anul următor.

Adunările Generale ale Acționarilor se convoacă de îndată la cererea acționarilor reprezentând, individual sau împreună 5% din capitalul social dacă cererea cuprinde dispoziții ce intră în competența adunării, la cererea auditorului în condițiile legii, precum și în cazul în care activul net al societății, determinat ca diferență între totalul activelor și totalul datoriilor acesteia, s-a diminuat la mai puțin de jumătate din valoarea capitalului subscris.

Convocarea Adunării Generale a Acționarilor se publică în Monitorul Oficial al României partea a IV-a și într-un ziar de largă răspândire, cu cel puțin 30 de zile înaintea datei stabilite pentru întrunirea adunării.

Convocarea va cuprinde locul și data ținerii adunării precum și ordinea de zi cu menționarea explicită a tuturor problemelor care vor face obiectul dezbaterilor adunării. În cazul în care pe ordinea de zi figurează numirea administratorilor, în convocator se va menționa că lista cuprinzând informații cu privire la numele, localitatea de domiciliu și calificarea profesională ale persoanelor propuse pentru funcția de administrator se află la dispoziția acționarilor, putând fi consultată și completată de aceștia.

Când pe ordinea de zi figurează propuneri pentru modificarea actului constitutiv, convocarea va trebui să cuprindă textul integral al propunerilor.

Au dreptul de a cere introducerea unor noi puncte pe ordinea de zi unul sau mai mulți acționari reprezentând, individual sau împreună, cel puțin 5% din capitalul social. Cererile se înaintează Consiliului de Administrație în cel mult 15 zile de la publicarea convocării, în vederea publicării și aducerii acestora la cunoștința celorlalți acționari; ordinea de zi completată cu punctele propuse de acționari, ulterior convocării, va fi publicată în conformitate cu prevederile legale pentru convocarea Adunării Generale, cu cel puțin 10 zile înaintea Adunării Generale a acționarilor, la data menționată în convocatorul inițial.

Adunarea Generală a Acționarilor se întrunește la sediul societății sau în alt loc, din aceeași localitate sau din țară.

Situațiile financiare anuale, raportul Consiliului de Administrație, raportul auditorului financiar precum și propunerea cu privire la distribuirea de dividende și situația privind dividendele distribuite parțial în cursul anului fiscal se pun la dispoziția acționarilor, de la data convocării adunării generale, la sediul societății și pe pagina de internet.

#### **Art.15 - Organizarea Adunării Generale a Acționarilor**

Adunarea Generală a Acționarilor este prezidată de Președintele Consiliului de Administrație, iar în lipsa acestuia de către unul dintre administratorii desemnați de președinte.

Adunarea Generală a Acționarilor alege dintre acționarii prezenți, 1 până la trei secretari, care vor verifica lista de prezență a acționarilor prin raportare la registrul acționarilor conform datei de referință, indicând capitalul social pe care îl reprezintă, procesul-verbal întocmit de secretarul tehnic pentru constatarea numărului acțiunilor depuse și îndeplinirea formalităților cerute de lege și de actul constitutiv, pentru desfășurarea ședinței adunării, și vor întocmi procesul – verbal.

#### **Art.16 - Condițiile de valabilitate ale Adunării Generale a Acționarilor**

Dreptul de participare la Adunarea Generală a Acționarilor îl au acționarii înregistrați în evidențele ținute de Depozitarul Central SA, la data de referință stabilită în convocator.

Adunarea Generală Ordinară este constituită valabil și poate lua hotărâri dacă la prima convocare acționarii prezenți sau reprezentați, dețin cel puțin o pătrime din numărul total de drepturi de vot. Hotărârile adunării generale ordinare se iau cu majoritatea voturilor exprimate.

Dacă adunarea generală ordinară nu poate lucra din cauza neîndeplinirii condițiilor prevăzute mai sus, adunarea ce se va întruni la o a doua convocare poate să delibereze asupra punctelor de pe ordinea de zi a celei dintâi adunări, indiferent de cvorumul întrunit, luând hotărâri cu majoritatea voturilor exprimate.

Adunarea Generală Extraordinară este constituită valabil dacă la prima convocare acționarii prezenți sau reprezentați dețin cel puțin o pătrime din numărul total de drepturi de vot iar la convocările următoare, prezența acționarilor reprezentând cel puțin o cincime din numărul total de drepturi de vot.

Hotărârile sunt luate cu majoritatea voturilor deținute de acționarii prezenți sau reprezentați. Decizia de modificare a obiectului principal de activitate al societății, de reducere sau majorare a capitalului social, de schimbare a formei juridice, de fuziune, divizare sau de dizolvare a societății se ia cu o majoritate de cel puțin două treimi din drepturile de vot deținute de acționarii prezenți sau reprezentați

Hotărârile adunărilor generale se iau prin vot deschis. Votul secret este obligatoriu pentru numirea sau revocarea membrilor consiliului de administrație, pentru numirea auditorilor financiari și pentru luarea hotărârilor referitoare la raspunderea organelor de administrare, de conducere și control ale societății.

Hotărârile Adunării Generale luate în limitele legii sunt obligatorii chiar pentru acționarii absenți sau nereprezențați.

Membrii Consiliului de Administrație, directorii, funcționarii societății nu îi pot reprezenta pe acționari, sub sancțiunea nulității hotărârii, dacă, fără votul acestora, nu s-ar fi obținut majoritatea cerută.

Dreptul de vot nu poate fi cedat. Orice convenție prin care acționarul se obligă a exercita dreptul de vot, în conformitate cu instrucțiunile date sau propunerile formulate de societate sau de persoanele cu atribuții de reprezentare este nulă.

Acționarii care au calitatea de membri ai Consiliului de Administrație nu pot vota, nici personal, nici prin mandatar, descărcarea gestiunii lor sau o problemă în care persoana sau administrația lor ar fi în discuție; aceștia pot vota însă situația financiară anuală, dacă nu se poate forma majoritatea cerută de actul constitutiv.

Acționarul care are într-o anumită operațiune, fie personal, fie prin mandatar, un interes contrar aceluia al societății, va trebui să se abțină de la deliberările privind acea operațiune.

Hotărârile Adunării Generale luate cu încălcarea prevederilor actului constitutiv sau legii, pot fi atacate în justiție în condițiile și cu procedura prevăzută de lege.

## CAPITOLUL V - ADMINISTRAREA ȘI CONDUCEREA SOCIETĂȚII

### Art.17 - Consiliul de Administrație

Societatea este administrată de un Consiliu de Administrație, format din trei administratori aleși de Adunarea Generală, pe o perioadă de 4 ani.

În caz de vacanță a unui post de administrator, Consiliul de Administrație procedează la numirea unor administratori provizorii, până la întrunirea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor. În situația în care vacanța determină scaderea numărului administratorilor sub minimul legal, administratorii rămași convoacă de îndată Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor pentru a completa numărul de membri ai Consiliului de Administrație.

Consiliul de Administrație este condus de un președinte ales dintre membrii acestuia. Președintele Consiliului de Administrație poate fi și Director General al societății, situație în care îi vor fi delegate competențe de conducere din partea Consiliului de Administrație, potrivit legii.

**Consiliul de Administrație are următoarele competențe de bază, care nu pot fi delegate directorilor:**

- a) stabilirea direcțiilor principale de activitate și de dezvoltare ale societății;
- b) stabilirea sistemului contabil și de control financiar și aprobarea planificării financiare;
- c) numirea și revocarea directorilor și stabilirea remunerației lor, atât a directorului general, cât și a directorilor executivi;
- d) supravegherea activității directorilor;
- e) pregătirea raportului anual, organizarea Adunării Generale a Acționarilor și implementarea hotărârilor acesteia;

- f) introducerea cererii pentru deschiderea procedurii insolvenței societății, potrivit prevederilor Legii nr.85/2006.

**Consiliul de Administrație are și alte atribuții, respectiv:**

- a) să încheie acte juridice în numele și în contul societății prin care să dobândească bunuri pentru aceasta, să înstrăineze, să închirieze, să schimbe ori de constituire în garanție a unor active din categoria activelor imobilizate ale societății, a caror valoare nu depășește 20% din totalul activelor imobilizate ale societății la data încheierii actelor juridice respective; în situația în care această valoare depășește pragul mai sus menționat este necesară aprobarea adunării generale a acționarilor;
- b) analizează lunar situația realizării principalilor indicatori economici ai societății și hotărăște cu privire la măsurile ce se impun;
- c) încheie contract de mandat cu Directorul general, persoană fizică, căruia i se încredințează organizarea, coordonarea, gestionarea și conducerea activităților pentru îndeplinirea obiectului de activitate pe baza unor obiective și criterii de performanță;
- d) aprobă Contractul colectiv de muncă negociat de președintele Consiliului de Administrație cu sindicatul și salariații care nu sunt membri de sindicat;
- e) aprobă scoaterea din funcțiune a mijloacelor fixe amortizate și casate, pe care le supune valorificării conform legislației în vigoare;
- f) soluționează orice alte probleme stabilite de Adunarea Generală a Acționarilor;
- g) stabilește prin decizie modul de organizare a activității directorilor;

În condițiile art. 114 din Legea societăților nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sunt delegate Consiliului de Administrație următoarele atribuții:

- a) Mutarea sediului social al societății;
- b) Schimbarea obiectului de activitate al societății, cu excepția domeniului și activității principale (art. 114, alin. 1, teza 2 din Legea 31/1990).
- c) Majorarea capitalului social

#### **Art.18 - Funcționarea Consiliului de Administrație**

Consiliul de Administrație se întrunește cel puțin o dată la trei luni.

Președintele convoacă consiliul de administrație, stabilind totodată și ordinea de zi. Consiliul de administrație poate fi convocat și la cererea motivată a cel puțin 2 dintre membrii săi sau a directorului general, în acest caz ordinea de zi fiind stabilită de autorii cererii.

Convocările Consiliului de Administrație vor cuprinde data, ora, locul unde se ține ședința și ordinea de zi.

Hotărârile consiliului de administrație se adoptă cu votul a cel puțin jumătate plus unu dintre membrii prezenți.

La fiecare ședință, secretarii Consiliului de Administrație vor întocmi un proces-verbal, care va cuprinde: ordinea deliberărilor deciziilor luate, numărul de voturi exprimate, opiniile separate, precum și semnăturile administratorilor.

Administratorul care are într-o anumită operațiune, direct sau indirect, interese contrare intereselor societății trebuie să îi înștiințeze despre aceasta pe ceilalți administratori sau pe auditorul intern și să nu ia parte la nici o deliberare privitoare la acea operațiune. Aceeași obligație o are administratorul care, într-o anumită operațiune, știe că sunt interesate soțul sau soția sa, rudele ori afinii până la gradul al IV-lea inclusiv.

Executarea operațiunilor societății privind activitatea financiar-contabilă și activitatea comercială poate fi încredințată unuia sau mai multor directori executivi, care au statutul de salariat al societății.

Directorii executivi nu pot fi membri în Consiliul de Administrație al societății.

Membrii Consiliului de Administrație sunt obligați să încheie asigurare de răspundere profesională.

#### **Art.19 - Manager – Director general**

Directorul general exercită, în baza contractului de mandat încheiat cu societatea, organizarea, coordonarea, gestionarea și conducerea activităților pentru îndeplinirea obiectului de activitate. Acesta reprezintă legal societatea în relațiile cu terții. Atribuțiile directorului general sunt stipulate prin contractul de mandat.

## **CAPITOLUL VI - CONTROLUL SOCIETĂȚII**

### **Art.20 – Auditarea societății**

Activitatea economico-financiară, precum și operațiunile societății sunt verificate de către un auditor financiar, precum și de un auditor intern. Activitatea acestora este reglementată de către legislația specifică în vigoare.

Mandatul acestora este de maxim 3 ani.

### **Art.21 – Atribuțiile auditorului**

Atribuțiile auditorului sunt cele prevăzute de cadrul legal în vigoare și de contractele încheiate de aceștia cu Societatea.

## **CAPITOLUL VII - ACTIVITATEA SOCIETĂȚII**

### **Art.22 - Exercițiul economico-financiar**

Exercițiul economico-financiar începe la 1 ianuarie și se va încheia la 31 decembrie al fiecărui an. Primul exercițiu începe la data constituirii societății.

Registrele și bilanțul contabil se vor supune prevederilor din Legea nr.31/1990, republicată, modificată și completată și a Legii Contabilității.

### **Art.23 - Repartiția profitului**

Rezerva constituită din profitul net pentru dezvoltare și alte investiții poate, după caz, constitui sursă de majorare a capitalului social, în condițiile legii.

Rezervele legale nu pot constitui surse pentru majorarea capitalului social

### **Art.24 - Beneficiul societății**

Beneficiul societății se stabilește și se aprobă de Adunarea Generală a Acționarilor în baza bilanțului contabil prezentat.

Plata dividendelor convenite acționarilor se face de către societate, în condițiile legii și în conformitate cu hotărârea AGA.

În cazul înregistrării de pierderi, Consiliul de Administrație se obligă să analizeze cauzele și să ia măsuri de recuperare.

### **Art.25 - Emiterea de obligațiuni**

Societatea poate emite obligațiuni la purtător sau nominative, pentru o sumă care se va aproba în Adunarea Generală a Acționarilor.

Obligațiunile din aceeași emisiune trebuie să fie de o valoare egală și acordă posesorilor lor drepturi egale.

Obligațiunile pot fi emise în formă materială, pe suport de hârtie, sau în formă dematerializată, în conformitate cu Legea nr.31/1990, republicată, modificată și completată și legislația de specialitate.

#### **CAPITOLUL VIII - MODIFICAREA FORMEI JURIDICE**

##### **Art.26 - Transformarea societății**

Societatea își poate schimba forma juridică prin hotărârea Adunării Generale a Acționarilor.

##### **Art.27 - Dizolvarea societății**

Dizolvarea societății se va produce în cazurile expres prevăzute de lege. În caz de dizolvare, Societatea va fi lichidată.

Lichidarea urmează procedura prevăzută de lege. După finalizarea acesteia, lichidatorii vor cere radierea societății de la Oficiul Național al Registrului Comerțului.

##### **Art.28 - Fuziunea și divizarea societății**

Fuziunea sau divizarea societății se va face în condițiile prevăzute de lege.

##### **Art.29 - Lichidarea societății**

Lichidarea urmează procedura prevăzută de lege. După finalizarea acesteia, lichidatorii vor cere radierea societății de la Oficiul Național al Registrului Comerțului.

#### **CAPITOLUL IX – LITIGII**

**Art.30** - Litigiile societății cu persoane fizice sau juridice române sunt de competența instanțelor judecătorești din România.

#### **CAPITOLUL X - DISPOZIȚII FINALE**

**Art.31** - Prevederile prezentului act constitutiv se completează cu prevederile legale în materie de societăți - drept comun – și cu prevederile legale speciale în materia pieței de capital.

Redactat în trei exemplare originale din care unul rămâne pentru arhiva societății.

În baza mandatului de reprezentare acordat de către Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor din data de 24.10.2024, prezentul Act constitutiv se semnează de către dl. Hrișcă Bogdan Iustin, Președinte al Consiliului de Administrație.

**Președinte Consiliu de Administrație Bucur S.A.**

Hrișcă Bogdan Iustin

