



## RAPORTUL ADMINISTRATORILOR

### SITUATII INDIVIDUALE

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

pentru exercițiul financiar 2025

Data raportului: 17 Martie 2026

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 activității societății**

##### **1.1. a) Descrierea activității de baza a societății:**

Activitatea principală a societății este „Inchirierea și subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate, și obiect secundar de activitate „Cumpararea și vanzarea de bunuri imobiliare proprii”, Dezvoltare (promovare) imobiliara” și „Servicii de intermediere a tranzacțiilor imobiliare”.

Bucur S.A. se poziționează ca dezvoltator și administrator imobiliar local (București și Oltenita), cu strategie activă de optimizare a portofoliului, orientat atât către generarea de venituri recurente, cât și către valorificarea oportunităților de piață, pentru creșterea valorii activelor.

##### **b) Precizarea datei de înființare a societății:**

I.C.R.A. București (Întreprinderea de Comerț cu Ridicată 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 în următoarele locații:

- Ansamblu rezidențial – București, Bd. Timișoara, nr.56B, sector 6
- Complexul Industriilor – București, Șos. Industriilor, nr.53, sector 3
- Cladire de birouri – București, Str. Dr. Icob Felix, nr.87, sector 1;

#### **Spatii comerciale:**

- București, Bd. Ion Mihalache, nr.121, sector 1
- București, Șos. Pantelimon, nr.350, sector 2
- 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, spatii comerciale, birouri si sunt inchiriate la diverse grade de ocupare.

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

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

#### **d) Descrierea achizițiilor si / sau instrăinărilor de active:**

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

#### **INVESTITII IMOBILIARE**

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

## INVESTITII FILIALE

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

	<u>31 decembrie 2025</u>	<u>31 Decembrie 2024</u>
Investitii in active financiare – cost	40.497.643	9.401.994
Investitii in active financiare - depreciere		-
	<u>40.497.643</u>	<u>9.401.994</u>

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

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

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

### **e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluarii activitatii societatii:**

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

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

#### **1.1.2 Evaluarea nivelului tehnic al societății**

##### **Descrierea principalelor produse realizate si / sau servicii prestate cu:**

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

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

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

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

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

**b) Precizarea ponderii 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 %
	2024	2025
<b>Venituri din exploatare din care:</b>	<b>98,73</b>	<b>95,27</b>
- venituri din vânzarea imobilelor de natura stocurilor	22,68	25,21
-venituri din inchirieri	7,42	3,98
- alte venituri	68,63	66,08
<b>Venituri financiare</b>	<b>1,27</b>	<b>4,73</b>
<b>Total venituri</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

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

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

Adaptarea portofoliului de active destinat inchirierii la cerintele actuale ale pietei și nevoilor chirasilor pentru mentinerea unui grad ridicat de ocupare și cresterea competitivitatii activelor.

Consolidarea pozitiei pe piata imobiliara, printr-o abordare prudenta, orientata spre performanta și sustenabilitate pe termen lung.

### 1.1.3 Evaluarea activității de aprovizionare tehnico-materială

#### a) Surse de aprovizionare

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

Pentru energie electrica: PPC Energie SA și Engie Romania S.A.

Pentru energie termica: Termoenergetica

Pentru gaze: Premier Energy

Pentru apa: Apa Nova.

Pentru materiale: Dedeman

## **b) Preturi pentru materiale**

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

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

### **1.1.4 Evaluarea 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 chiriilor de diferite organe de control;
- Rezilieri de contracte la cererea chirasului;

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

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

In domeniul inchirierilor, marii dezvoltatori imobiliari constituie concurenta cea mai puternica in zonele in care actioneaza societatea.

Nu sunt de neglijat, in continuare, posibile influente in piata imobiliara, la nivel local si european, determinate de situatiile politice din anumite regiuni precum si de evolutia si nivelul dobanzilor la creditele imobiliare.

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

Nu este cazul.

Pentru activitatea de inchirieri spatii, am urmarit permanent cresterea calitatii serviciilor prestate catre clienti, atragerea de clienti noi, care sa inchirieze spatii mari, astfel incat sa se poata obtine lunar venituri care sa asigure acoperirea cheltuielilor generate de activitatea de inchiriere. S-a acordat o deosebita atentie pentru realizarea planului de investitii si reparatii, in scopul cresterii gradului de confort al chiriilor si fidelizarii 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 2025 societatea și-a desfășurat activitatea cu un număr mediu de 16 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. 302 din data de 12.08.2025. 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 cointeresată 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 monitorizează lunar calitatea apelor uzate, conform Acordului de preluare ape uzate, emis de Apa Nova București.

Bucur S.A. colectează selectiv deșeurile, ținând o evidență strictă a acestora pe fiecare tip de deșeu. În acest sens, există contracte pentru toate locațiile, având ca obiect colectarea tuturor tipurilor de deșuri.

### **1.1.7 Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare. Precizarea cheltuielilor în exercitiul financiar precum și a celor ce se anticipează în exercitiul financiar următor 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 societății față de riscul de pret, de credit, de lichiditate, de cash flow.**

#### **Descrierea politicilor și a obiectivelor societății privind managementul riscului.**

*Riscul de credit* este riscul ca una dintre partile instrumentelor financiare să nu execute obligația asumată, cauzând celeilalte părți o pierdere financiară. Instrumentele financiare ce ar putea expune societatea concentrării riscului de credit, constau în principal în creanțe clienți. Conducerea societății consideră ca a exclus valoarea expunerii la riscul de credit, prin implementarea unei politici stricte de credit comercial. Economia românească este în proces de dezvoltare și există un grad de nesiguranta în ceea ce privește evoluția mediului politic și 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 . Contribuabilii locali care efectueaza tranzactii cu partile afiliate trebuie sa pregateasca si sa puna la dispozitia autoritatilor fiscale romane, la cererea acestora, dosarul de documentare a preturilor de transfer in termenul acordat de catre autoritati.

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

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

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

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

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

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

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

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

Perspectivile anului 2025 nu s-au schimbat semnificativ fata de anul precedent.

Societatea are in vedere cresterea calitatii serviciilor prestate catre clienti, atragerea de noi clienti, care sa inchirieze spatii mari, astfel incat sa se poata obtine lunar venituri care sa asigure acoperirea cheltuielilor generate de aceasta 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 utilizare a cladirilor detinute in proprietate astfel incat acestea sa aiba atractivitatea corespunzatoare unor inchirieri profitabile pentru societate.

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

Nu se pot raporta schimbari de esenta in activitatea societatii.

O atentie desosebita acordam masurilor de modernizare si revitalizare tehnica a depozitelor pentru asigurarea functionarii lor in conditii de normalitate, atat din punct de vedere al confortului, cat si din punct de vedere tehnic:

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

## **2. Activele corporale ale societatii**

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

Principalele active ale societății aflate în proprietate sunt:

#### **TERENURI :**

<b>AMPLASARE</b>	<b>STATUT JURIDIC</b>	<b>DESTINAȚIE</b>
Bd. Timișoara nr. 56B, sector 6	P Certificat seria M08 nr. 0051 și 0080	ansamblu rezidential
Șos. Industriilor nr. 53, sector 3	P Certificat seria M08 nr. 0051	depozit
Str. Vișinilor nr. 25, sector 2	P Certificat seria M08 nr. 0051	sediu
Str. Dr Iacob Felix nr. 87, sector 1	P Contract de vanzare cumparare nr. 1818/01.10.2025	cladire de birouri

## CLĂDIRI/CONSTRUCȚII PRINCIPALE :

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

### Spatii comerciale:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Proiectul imobiliar se va realiza în 2 Faze: Faza 1 și Faza 2.

#### **Faza 1**

În acest sens, a fost obținută Autorizația de Construire nr. 218/19.08.2021 în baza careia, la finele lunii septembrie 2021, au fost demarate de către Dezvoltatorul Novum Business Invest S.R.L. lucrările de construire a două imobile – „Corp L” și „Corp U” – cu funcțiunea de locuinte colective/spatii comerciale/showroom, cu regim de inaltime 2S+P+11E, și a unui imobil cu funcțiunea de parcare, cu regim de inaltime 2S+P+2E+terasa circulabila, pe terenul situat în B-dul Timisoara nr. 56, Sector 6, Bucuresti.

În cursul anului 2024 s-au finalizat lucrările de construire pentru imobil „Corp L”

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

#### **Faza 2**

În luna iunie 2023 Novum a obținut următoarele Autorizații de Construire care vizează Faza 2 a proiectului imobiliar:

- Autorizația de Construire nr.261/20.06.2023 pentru executarea lucrărilor de construire a două imobile – „Corp I” și „Corp U2” cu funcțiunea de locuinte colective/spatii comerciale/after-school, cu regim de inaltime 2S+P+11E, în două faze.
- Autorizația de Construire nr. 262/20.06.2023 pentru executarea lucrărilor de construire privind supraetajarea cu un nivel cu funcțiune de parcare, în 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 lucrărilor de construire pentru imobil „Corp I” este luna decembrie 2026.

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

Proprietățile societății prezentate mai sus, sunt constituite din terenuri și clădiri, construite între anii 1970 - 2005, 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 societății.**

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 Acțiuni.

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.

Conform cu Hotărârilor AGEA din data de 27.11.2025 societatea a inițiat demersuri în vederea transferului acțiunilor sale pe piața principală a BVB

Prin Decizia nr. 162/12.02.2026, Autoritatea de Supraveghere Financiară a aprobat prospectul întocmit în vederea admiterii la tranzacționare pe piața principală administrată de Bursa de Valori București a acțiunilor emise de Societatea Bucur S.A.

Începând cu data de 16.03.2026 acțiunile societății vor fi tranzacționate pe Piața Principală administrată de Bursa de Valori București.

Societatea Centrul de Afaceri Nord S.R.L. și Societatea Siriului Residence S.A sunt societăți de tip închis, acțiunile acestora nefiind tranzacționate pe piața valorilor mobiliare.

#### **3.2. Descrierea politicii societății 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 31.12.2025:

Lei

<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
Dividende platite an 2025		-2.960
<b>Dividende neridicate</b>		<b>245.083</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
Dividende platite 2025		-7.426
<b>Dividende neridicate</b>		<b>386.161</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, în 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 în valoare de 5.000 lei, al societatii Centrul de Afaceri Nord S.R.L., cu sediul în Bucuresti, Sector 1, str. Siriului, nr. 6-8, etaj P, înregistrata la ONRC sub nr. J40/10142/2005 si avand CUI 17662835, în calitate de proprietara a imobilului cladire identificat cu numar cadastral 202543-C1, compusa din S+P+2E +M, cu o suprafata construita la sol de 417 mp.

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

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

Bucur S.A. nu a emis 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 în 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 acestora fiind cele prevăzute de lege și de actul constitutiv.

Potrivit actului constitutiv, Societatea este administrată de către Consiliul de Administrație, care este format din 5 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
- Galani Andreea – Ioana – Administrator
- Bobocel Adrian – Catalin - Administrator

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

#### **Educație:**

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

#### **Experiență profesională:**

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

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

#### **Educație:**

##### **Studii Universitare:**

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

##### **Specializări – Cursuri:**

- 2021 – Centrul de Pregătire Financiară “MILENIUM” – Prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului
- 2021 – Centrul de pregătire Financiară “MILENIUM” – FIA / AFIA
- 2018 – Centrul de Pregătire Financiară ”MILENIUM” – Consultant de Investiții
- 2004 - Academia de Studii Economice – Managementul afacerilor
- 2002 - ANEVAR, București - Evaluarea întreprinderilor
- 1997- Institutul Bancar Român - Centrul de Formare și Specializare Bancară, București
- 1995 - ANP și ANEVAR, București, - Metode de evaluare a societăților comerciale

#### **Experiență profesională:**

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

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

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

#### **Experiență profesională**

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

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

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

#### **Experiență profesională:**

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

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

#### **Educație:**

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

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

**Experiență profesională:**

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

**b) orice acord, 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 acțiuni ale societății;
- Stefan Andrei - Gabriel - nu detine acțiuni ale societății;
- Blindu Emilia - Iulia - nu detine acțiuni ale societății;
- Galani Andreea – Ioana - nu detine acțiuni ale societății;
- Bobocel Adrian – Catalin - nu detine acțiuni ale societății.

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

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

**a) Lista membrilor conducerii executive:**

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

**b) orice acord, 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 acțiuni ale societății.

**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. Situatia financiar-contabila

### 5.1 Situatia pozitiei financiare

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

## 5.2 Rezultatul pe profit sau pierdere

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

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

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

- lei -

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Numerar net din activitati de exploatare	(35.712.576)	(725.888)
Numerar net din activitati de investitii	27.726.009	22.131.065
Numerar net din activitati de finantare	(10.386)	(18.997)
Numerarul la începutul perioadei	30.365.876	8.979.696
Numerarul la sfârșitul perioadei	22.368.923	30.365.876

## 6. GUVERNANTĂ CORPORATIVĂ

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

Indicativ	Prevederi ce trebuie respectate	Respecta	Nu respecta sau respecta partial	Motivul pentru neconformitate
A.1.	Societatea trebuie să detina un regulament intern al Consiliului care sa includa termeni de referință cu privire la Consiliu si la functiile de conducere cheie ale societatii. Administrarea conflictului de interese la nivelul Consiliului trebuie sa fie prevazuta in regulamentul Consiliului.	DA		
A2	Orice alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv poziția de membru executiv sau neexecutiv al Consiliului in alte societăți și instituții non-profit, vor fi aduse la cunostinta Consiliului inainte de numire și pe perioada mandatului.	DA		
A3	Fiecare membru al Consiliului trebuie să informeze Consiliul cu privire la orice legatura cu un acționar care deține direct sau indirect acțiuni reprezentând nu mai puțin de 5% din numarul total de drepturi de vot. Această obligație se referă la orice fel de legatura care poate afecta poziția membrului cu privire la aspecte ce tin de decizii ale Consiliului.	DA		
A4	Raportul anual va informa dacă a avut loc o evaluare a Consiliului sub conducerea Președintelui . Trebuie sa contina, de asemenea, numarul de sedinte ale Consiliului.		PARTIAL	Informatia privind numarul de sedinte al Consiliului de Administratie se regaseste in continutul Raportului anual.
A 5	Procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in care aceasta cooperare este impusa de Bursa de Valori Bucuresti, care va cuprinde cel 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 putin o data pe luna si ori de cate ori evenimente sau informatii noi implica transmiterea de rapoarte curente sau periodice astfel incat Consultantul Autorizat sa poata fi consultat.	DA		
A 5.3	Obligatia de a furniza Consultantului Autorizat toate informatiile relevante si orice informatie pe care in mod rezonabil o solicita consultantul autorizat pentru indeplinirea responsabilitatilor ce-i revin.	DA		
A 5.4	Obligatia de a informa Bursa de Valori Bucuresti cu privire la orice disfunctionalitate aparuta in cadrul cooperarii cu Consultantul Autorizat sau schimbarea Consultantului Autorizat.	DA		
B1	Consiliul va adopta o politica astfel incat orice tranzactie a societatii cu o filiala reprezentand 5% sau mai mult din activele nete ale societatii, conform celei mai recente raportari financiare, sa fie aprobata de Consiliu.	DA		
B2	Auditul intern trebuie sa fie realizat de catre o structura organizatorica separata ( departamentul de audit intern) din cadrul societatii sau prin serviciile unei terte parti independente, care va raporta Consiliului, iar, in cadrul societatii ii va raporta direct Directorului general.	DA		
C1	Societatea va publica in raportul anual o sectiune care va include veniturile totale ale membrilor Consiliului si ale Directorului general aferente anului financiar respectiv si valoarea totala a bonusurilor sau a oricaror compensatii variabile si, de asemenea, ipotezele cheie si principiile pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus.	DA		

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

	datele de contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza la cerere informatiile corespunzatoare.			
D2	O societate trebuie sa aiba adoptata o politica 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 politica 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 (aşa numitele ipoteze). Politica trebuie sa prevada frecvența, perioada avută în vedere și conținutul prognozelor. Daca sunt publicate, prognozele vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale. Politica privind prognozele va fi publicată pe pagina de internet a societății.		NU	Societatea nu are adoptata o politica privind prognozele. Se vor efectua demersuri in vederea implementarii acestei cerinte.
D4	O societate trebuie sa stabileasca data si locul unei adunari generale astfel incat sa permita participarea unui numar cat mai mare de actionari.	DA		
D5	Rapoartele financiare vor include informatii atat in romana cat si in engleza, cu privire la principalii factori care influenteaza schimbari la nivelul vanzarilor, profitului operational, profitului net sau orice alt indicator financiar relevant.		PARTIAL	Rapoartele financiare includ deocamdata informatii doar in limba romana. Se vor face demersuri in vederea implementarii acestei cerinte.

D6	O societate va organiza cel putin o intalnire/conferinta telefona 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.
----	---	--	----	--

**Consiliul de Administratie**

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

**Blindu Emilia - Iulia – Administrator**

**Stefan Andrei - Gabriel – Administrator**

**Galani Andreea – Ioana – Administrator**

**Bobocel Adrian - Catalin – Administrator**

**Data: 17 Martie 2026**