

**RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE  
AL SOCIETATII  
CASA DE BUCOVINA – CLUB DE MUNTE S.A.  
AFERENT ANULUI 2023**

Raport anual in conformitate cu:	Legea 24/2017 si Regulamentul ASF nr. 5/2018
Pentru exercitiul financiar:	2023
Data raportului:	22.03.2024
Denumirea emitentului:	CASA DE BUCOVINA – CLUB DE MUNTE S.A.
Sediul social:	Pta Republicii, nr. 18, Gura Humorului, Jud Suceava
Nr. tel./fax:	+40 230 207 000/ +40 230 207 001
Cod Unic de Inregistrare:	10376500
Numar de ordine in Registrul Comertului:	J33/718/1998
Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise:	Bursa de Valori Bucuresti
Capital social subscris si varsat:	16.231.941,2 lei
Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare:	162.319.412 actiuni, cu o valoare nominala de 0,1 lei/actiune
Cod LEI	2549003JCE4UBBB88S53

## Principalele rezultate ale evaluarii activitatii

Rezultate financiare	2023	2022
<b>Venituri din servicii turistice, din care:</b>	<b>9.338.895</b>	<b>8.236.852</b>
Venituri din servicii hoteliere	3.910.468	3.328.922
Venituri de alimentatie publica (restaurant, bar)	5.024.591	4.549.720
Venituri SPA, spatii de joaca, diverse	129.047	132.327
Venituri inchiriere	274.789	225.883
Alte venituri	5.854.055	14.582
<b>Venituri operationale</b>	<b>15.192.950</b>	<b>8.251.434</b>
Cheltuieli operationale	(15.858.146)	(8.350.604)
<b>(Pierdere) operationala</b>	<b>(665.196)</b>	<b>(99.170)</b>
Venituri financiare	496.694	332.262
Castig net/(Pierdere neta) din evaluarea activelor financiare la valoarea justa prin profit si pierdere	151.285	(174.646)
<b>(Pierdere)/Profit inainte de impozitare</b>	<b>(17.217)</b>	<b>58.446</b>
<b>(Pierdere)/Profi aferent/(a) exercitiului financiar</b>	<b>(787.404)</b>	<b>37.924</b>

Pozitia financiara	31.12.2023	31.12.2022
Numerar si conturi la banci	5.935.387	3.777.381
Depozite plasate la banci	2.405.345	2.990.468
Active financiare la valoarea justa prin profit sau pierdere	5.254.764	5.103.480
Active financiare evaluate la cost amortizat	2.237.707	2.236.488
Active imobilizate detinute in vederea vanzarii	3.655.933	-
Stocuri	195.890	172.281
Alte active	509.275	1.007.516
Imobilizari corporale si necorporale	19.935.457	24.131.641
<b>Total active</b>	<b>40.129.758</b>	<b>39.419.255</b>
Datorii comerciale	653.944	645.351
Alte datorii	1.431.605	482.382
Datorii privind impozitul amanat	1.683.862	-
<b>Total datorii</b>	<b>3.769.411</b>	<b>1.127.733</b>
<b>Total capitaluri proprii</b>	<b>36.360.347</b>	<b>38.291.522</b>
<b>Total capitaluri proprii si datorii</b>	<b>40.129.758</b>	<b>39.419.255</b>

## 1. Analiza activitatii emitentului

### 1.1. a) Descrierea activitatii de baza a emitentului

Casa de Bucovina – Club de Munte SA are ca obiect de activitate prestarea de servicii hoteliere, servicii de alimentatie publica si agrement, vanzarea de pachete turistice, organizare de conferinte sau evenimente pentru companii din tara si strainatate etc.

Activitatea de baza a societatii este stipulata la art.5 din Actul Constitutiv si potrivit codificarii CAEN - 5510 este definita ca "Hoteluri si alte facilitati de cazare similare".

Best Western Bucovina, principalul activ al societatii, este un hotel ce ofera experienta unica a ospitalitatii bucovinene.

Principalul activ al societatii este un hotel de patru stele care functioneaza incepand cu anul 2002, afiliat lantului Best Western. Hotelul dispune de urmatoarele facilitati:

- 127 de camere/ 220 locuri;
- 2 restaurante (180 si 60 locuri);
- 7 sali de conferinta cu capacitati cuprinse intre 25 si 280 de locuri;
- lobby bar (60 de locuri);
- terasa;
- terasa de vara;
- zona SPA.

### 1.1. b) Precizarea datei de infiintare a emitentului

Casa de Bucovina – Club de Munte SA a fost infiintata in martie 1998 ca o societate pe actiuni cu capital integral privat, avand 6 actionari fondatori, persoane juridice romane. In urma initierii si derularii unei oferte publice de actiuni, societatea a fost listata la cota Bursei de Valori Bucuresti, in data de 12.05.2008, avand simbolul BCM.

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

In anul financiar 2023 nu a avut loc nici o fuziune. Casa de Bucovina – Club de Munte SA nu are filiale si nu detine societati controlate.

Anul 2023 a fost inca un an al revenirii turismului dupa pandemia de COVID – 19 la nivel mondial. In Europa turismul a revenit in aproape toate tarile la cifrele din perioada premergatoare pandemiei, cu depasiri ale acestor cifre in destinatiile principale si decalaje inca de recuperat in destinatiile secundare. Romania nu a facut nici ea nota discordanta, cu destinatiile principale (Bucuresti, Brasov) atingand cifrele din 2019 si destinatiile secundare avand inca de recuperate.

### 1.1. d) Descrierea achizitiilor si/sau instrainarilor de active

In perioada de raportare societatea au fost achizitionate obiecte de inventar in valoare de 114.675 lei si au fost efectuate reparatii hotel (modernizare bar + lobby) in valoare de 55.208 lei.

Toate investitiile au fost realizate din surse proprii.

#### 1.1.1. Elemente de evaluare generala:

a) profit: In anul 2023 societatea a inregistrat o pierdere operationala in cuantum de 665.196 lei (2022: pierdere operationala de 99.170 lei) si o pierdere neta de 787.404 lei (2022: profit de 37.924 lei).

b) cifra de afaceri: In anul 2023 cifra de afaceri a Casa de Bucovina – Club de Munte SA s-a majorat cu 13,4% comparativ cu anul precedent, ajungand la 9.338.895 lei.

c) export: Nu este cazul.

d) costuri: In anul 2023 cheltuielile operationale ale societatii au inregistrat o crestere de 89,9% an/an (ajungand la 15.858.146 lei). Mai multe informatii cu privire la structura cheltuielilor se gasesc in capitolul 5 – Situatiia financiar contabila.

e) % din piata detinut: In anul 2023 capacitatea de cazare in Gura Humorului a crescut cu un numar de 36 camere, in unitati de cazare clasificate la 3 si 4 stele. Aceasta crestere a dus la o scadere a cotei de piata detinuta de societate in ultimii ani, de la 15,5% in 2014, pana la 9,25% in 2023 (2022:9,55%). Fata de alti ani, aceasta scadere a avut un impact mult mai mare, fiind vorba despre o locatie de 4 stele in imediata apropiere a hotelului.

f) lichiditate: La sfarsitul anului 2023 societatea dispunea de numerar, conturi si depozite plasate la banci in cuantum de 8.340.732 lei.

#### 1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al emitentului

Serviciile prestate se situeaza intr-o gama completa: de la serviciile hoteliere de baza (cazare si alimentatie), pachete integrate de tip “all inclusive” pentru seminarii, conferinte sau congrese pana la servicii particularizate la nivelul clientului sau grupului.

Societatea a folosit toate canalele de distributie a produsului turistic: agentii de turism romanesti si straine, site-urile de rezervari online, distributia directa catre clientul corporate sau individual.

Strategiile de marketing utilizate au avut la baza promovarea conceptului de zona inca nealterata de efectele secundare ale turismului de masa, pozitionand Bucovina ca o destinatie unde traditiile si obiceiurile sunt la ele acasa.

Strategiile de promovare si politicile tarifare ale societatii s-au caracterizat printr-o maxima elasticitate adaptate la o piata sensibila la pret, dominata de consumator.

Au fost create si promovate urmatoarele pachete de servicii:

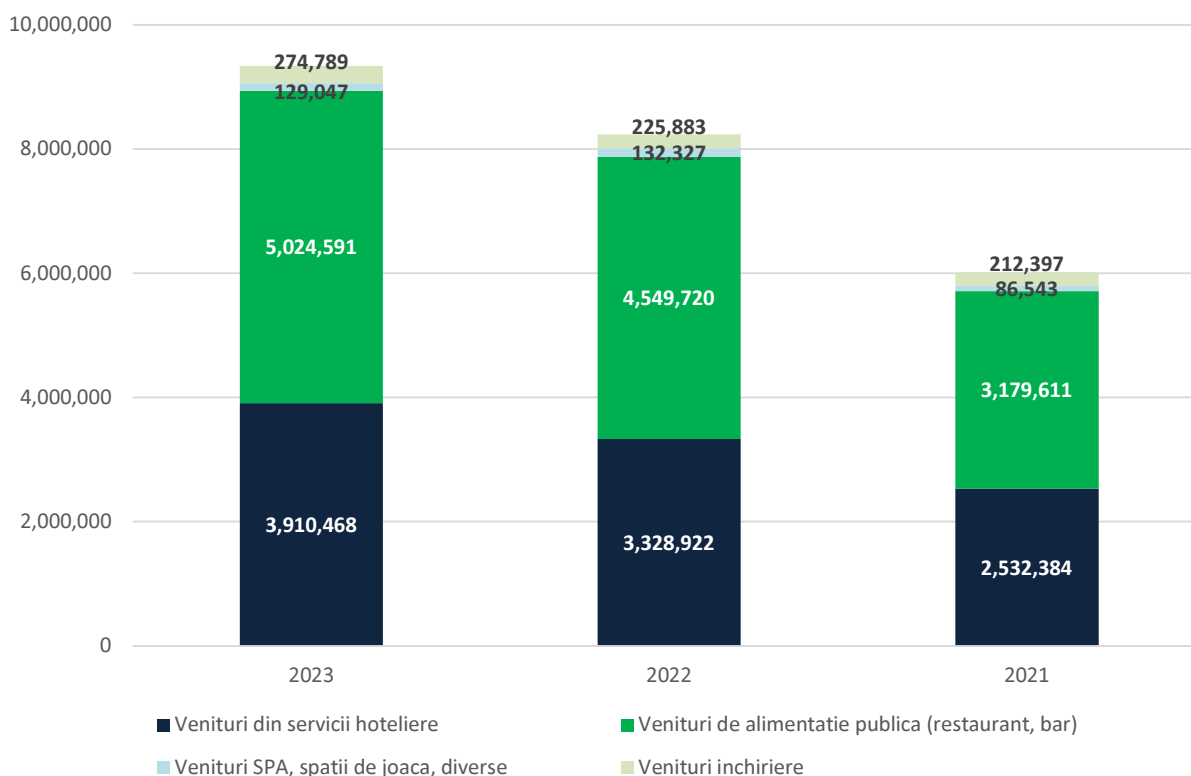
- oferte de vacante active;
- pachete de sarbatori cu discount-uri pentru “early booking”;
- oferte de team building;
- pachete pentru conferinte.

Hotelul Best Western Bucovina are in portofoliu atat clientela romana cat si clientela straina – grupuri itinerante de turisti in special din zona Comunitatii Europene. Principalul canal de distributie – vanzare pentru clientii straini il reprezinta agentii de turism care creaza circuitele culturale ce sunt vandute in tarile de destinatie.

Daca in prima parte a anului societatea a inregistrat un declin al rezervarilor de evenimente corporate si congrese, in a doua parte a anului societatea a inregistrat o revenire destul de accentuata a veniturilor din acest segment de business. Grupurile de turisti straini au inregistrat o crestere fata de 2022 dar inca departe de cifrele inregistrate inainte de pandemie.

Pentru piata interna, societatea foloseste atat canalele clasice de distributie – agentii de turism, organizatorii de congrese, receptie – cat si canale moderne si neconventionale (Online Travel Agencies si social media).

## Structura veniturilor din servicii turistice



Pe segmentul de cazare veniturile au inregistrat o crestere de 17,5% fata de valorile inregistrate in anul 2022, atat pe baza cresterii tarifelor (+ 7%) cat si in baza cresteri numarului de nopti de cazare (+10,5%). Partea de alimentatie a inregistrat o crestere a veniturilor cu 10,4% an/an. Cresterile au fost datorate atat cresterii numarului de turisti cat si datorita cresterii tarifelor de vanzare in segmentul de alimentatie publica.

Descrierea 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: Nu este cazul.

### 1.1.3. Evaluarea activitatii de aprovizionare tehnico-materiala

In 2023 societatea a continuat programul de dezvoltare a relatiei cu producatorii locali pentru partea de materii prime alimentare – carne si lactate, precum si cu furnizori specifici HORECA, pastrand totusi relatii comerciale extinse cu principalele magazine Cash & Carry din zona.

Societatea nu este dependenta de importuri de marfuri, ponderea acestora fiind una redusa.

Stocurile de materii prime au o dimensiune redusa, fapt care determina o buna viteza de rotatie a stocurilor.

### 1.1.4. Evaluarea activitatii de vanzare

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

Fata de anul anterior, in 2023 societatea a inregistrat o crestere de 13,4% a veniturilor din servicii turistice, cu cresteri in toate segmentele de activitate, dar mai mici decat cresterile estimate. In primul semestru al anului 2023 cresterile inregistrate nu au atins estimarile, atat pe fondul lipsei turistilor individuali – cauzat de lipsa zapezii in lunile de iarna - a unei retineri inregistrate in randul organizatorilor de conferinte si congrese cat si a retinerii turistilor internationali de a calatori intr-o zona perceputa ca

fiind apropiata de zona de conflict din Ucraina. In al doilea semestru al anului cresterile inregistrate au fost conform estimarilor in aproape toate segmentele (mai putin turistii internationali).

Chiar daca toate segmentele de business au revenit in activitate, segmentul de business principal a ramas, la fel ca si in anul 2022, segmentul turistilor individuali romani. In special in perioada vacantei de vara au fost inregistrate varfuri de sezon, luna august aducand un grad de ocupare de 72,3%. Perioada de toamna a adus o revenire a segmentului de evenimente corporate, cu o crestere peste asteptari in luna noiembrie. Un alt varf de activitate a fost inregistrat de societate in perioada sarbatorilor de iarna, cand societatea a inregistrat un grad de ocupare de peste 90%, luna decembrie avand incasari peste cele estimate, foarte apropiate de cele din luna August – chiar daca gradul de ocupare in intreaga luna decembrie a fost de doar 34%.

Indicator	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Grad de ocupare	39,4%	35,7%	29,3%
Nopti cazare	17.959	16.249	13.590
Numar de camere	125	127	128

*Noapte cazare – intervalul de 24 de ore in care o camera este ocupata*

Comparativ cu anii precedenti, segmentul de turisti individuali a ramas stabil, atat datorita pastrarii tichetelor de vacanta catre angajatii din sistemul public, cat si datorita disponibilitatii crescute pe fondul unei prezente reduse a grupurilor de leisure. Acordarea tichetelor de vacanta a dus la o crestere a rezervarilor in special pe canalele de rezervare directe, posesorii incercand sa rezerve direct la hotel pentru a putea verifica posibilitatea achitarii cu aceasta forma de plata.

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

Hotelul Best Western Bucovina este in continuare singurul hotel care opereaza intr-o franciza internationala in zona manastirilor bucovinene.

Pentru segmentul de grupuri in circuit cultural si segmentul MICE, Casa de Bucovina –Club de Munte SA concureaza cu hotelurile din zonele aflate in imediata vecinatate a Bucovinei: Piatra Neamt, Bistrita si Iasi, care dispun de locatii mari, moderne, cu capacitati si facilitati similare sau superioare.

Pentru segmentul clienti individuali, concurenta locala este reprezentata de hoteluri si, respectiv, pensiuni de 3 – 4 stele, pozitionate in municipiul Suceava, Gura Humorului, Campulung Moldovenesc, Vatra Dornei, precum si pe traseul turistic al manastirilor (Voronet – Putna - Sucevita – Moldovita).

In Gura Humorului capacitatea de cazare a crescut in anul 2023 cu inca 36 de camere, in segmentul de 4 stele, prin deschiderea unei unitati hoteliere in imediata apropiere a hotelului Best Western Bucovina. Chiar daca atractivitatea zonei creste in fiecare an datorita proiectelor de dezvoltare a posibilitatilor de relaxare si distractie, capacitatea de cazare creste intr-un ritm la fel de rapid. Noile locatii, mai mici si orientate catre turismul individual, au un grad de atractivitate mai mare in conditiile in care mare parte dintre turisti cauta servicii complete de Spa si petrecere a timpului liber.

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

Revenirea lenta a segmentului de turism international, coroborata cu limitarea activitatii pentru segmentul de evenimente datorata lipsei de disponibilitate a participantilor de deplasare pe distante lungi, ne arata ca o continuare a dezvoltarii atractivitatii pentru segmentul de turisti individuali este necesara.

#### 1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajatii/personalul emitentului

In ceea ce priveste resursele umane, la data de 31.12.2023, comparativ cu anul 2022, evolutia si structura personalului a fost urmatoarea:

	Nr. efectiv de personal		Pondere in total personal	
	2023	2022	2023	2022
Total personal complexe hoteliere si de agrement, din care:	55	51	83,3%	82,3%
- structura cazare	28	27	42,4%	43,6%
- alimentatie publica	26	23	39,4%	37,1%
- spa	1	1	1,5%	1,6%
Personal intretinere, reparatii, transport, auxiliar, productie	5	5	7,6%	8,1%
Personal TESA	6	6	9,1%	9,7%
<b>Total</b>	<b>66</b>	<b>62</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

In anul 2022 mai multi angajati ai societatii au beneficiat de prevederile ordonantei 132/2020 privind reducerea timpului de lucru (Kurzarbeit), cu sustinerea a 75% din salariul redus de catre Statul Roman.

Raporturile societatii cu salariatii sunt reglementate prin Contractul colectiv de Munca. In societate nu functioneaza nici un sindicat.

Nu exista si nu sunt semnalate elemente conflictuale ce pot afecta negativ raporturile de munca la nivel de societate.

#### 1.1.6. Evaluarea aspectelor legate de impactul activitatii de baza a emitentului asupra mediului inconjurator

In anul 2023 societatea a obtinut autorizatia de mediu nr.208/12.06.2023 cu valabilitate nelimitata, in conditiile obtinerii vizei anuale, prima perioada vizata acoperind perioada iunie 2023 – iunie 2024. Activitatea desfasurata de societate nu are impact de mediu semnificativ.

Pentru anul 2023 Casa de Bucovina – Club de Munte S.A. nu a inregistrat litigii pentru incalcari ale normelor de protectie a mediului iar la data raportului nu preconizeaza astfel de litigii.

#### 1.1.7. Evaluarea activitatii de cercetare si dezvoltare

In cadrul societatii nu sunt desfasurate activitati de cercetare si dezvoltare.

#### 1.1.8. Evaluarea activitatii emitentului privind managementul riscului

Principalele riscuri la care societatea este expusa sunt riscul de rata a dobanzii, riscul valutar, riscul de pret, riscul de credit, riscul de lichiditate, riscul aferent impozitarii, riscul aferent mediului economic, riscul operational si riscul reputational.

Strategia generala de administrare a riscurilor urmareste maximizarea profitului societatii raportat la nivelul de risc la care acesta este expus si minimizarea potentialelor variatii adverse asupra performantei financiare a societatii. Societatea utilizeaza o varietate de politici si proceduri de administrare si evaluare a tipurilor de risc la care este expusa.

#### **Riscul de rata a dobanzii**

La datele de 31 decembrie 2023 si 31 decembrie 2022 o pondere semnificativa din activele Societatii sunt purtatoare de dobanda, numerarul si echivalentele de numerar sunt in general investite la o rata de dobanda pe termen scurt. Societatea nu detine instrumente cu rata variabila de dobanda. Intervalele de dobândă aferente depozitelor bancare se situează între 0,75% si 1,00% pentru depozitele în valută, și între 5,3% și 7,00% pentru depozitele in Lei in anul 2023 (2022: 4,15% si 8,75%) pentru depozitele în lei, iar pentru obligatiuni rata dobanzii fixa este de 4% p.a.

#### **Riscul valutar**

Societatea este expusa riscului valutar datorita fluctuatiilor cursului de schimb valutar, veniturile operationale realizandu-se in baza unor contracte cu preturile exprimate in moneda EUR fara a exista

clauze specifice acoperii eventualului risc de aceasta natura. Aceste contracte au ca beneficiari agentii de turism romane care sunt doar intermediari si care nu pot sa-si asume riscuri de fluctuatii de curs. Majoritatea activelor si pasivelor financiare ale societatii sunt exprimate in moneda nationala.

### **Riscul de pret**

Societatea este expusa riscului asociat variatiei preturilor produselor alimentare si nealimentare, necesare desfasurarii activitatii. Societatea administreaza acest risc printr-un program adecvat de aprovizionare.

### **Riscul de credit**

Riscul de credit reprezinta riscul inregistrarii de pierderi sau al nerealizarii profiturilor estimate, ca urmare a neindeplinirii de catre contrapartida a obligatiilor financiare. Societatea este expusa riscului de credit ca urmare a lichiditatii din conturile curente si depozite bancare si a altor creante.

Expunerea societatii la riscul de credit este influentata in principal de caracteristicile individuale ale fiecarui client. Conducerea a stabilit o politica de credit conform careia fiecare nou client este analizat individual din punct de vedere al bonitatii inainte de a i se oferi conditiile standard ale Societatii de plata si de livrare. Clientii care nu indeplinesc conditiile stabilite de Societatii pot efectua tranzactii cu aceasta numai cu plata in avans.

### **Riscul de lichiditate**

Riscul de lichiditate este riscul societatii de a intampina dificultati in indeplinirea obligatiilor asociate datorilor financiare care sunt decontate in numerar sau prin transferul altui activ financiar. Abordarea societatii in administrarea lichiditatii consta in asigurarea, pe cat de mult posibil, ca va dispune mereu de lichiditati suficiente pentru a-si achita obligatiile scadente, atat in conditii normale cat si in conditii de stres, fara a suporta pierderi inacceptabile sau a pune in pericol reputatia societatii. In general societatea se asigura ca dispune de numerar suficient pentru acoperirea cheltuielilor operationale.

### **Riscul aferent impozitarii**

Legislatia fiscala romaneasca prevede reguli detaliate si complexe suportand mai multe modificari in ultimii ani. Interpretarea textului si procedurile practice de punere in aplicare a legislatiei fiscale ar putea varia, existand riscul ca anumite tranzactii sa fie interpretate altfel de catre autoritatile fiscale comparativ cu tratamentul societatii. Guvernul Romaniei detine un numar de agentii autorizate sa efectueze auditul (controlul) companiilor care opereaza pe teritoriul Romaniei. Aceste controale sunt similare auditurilor fiscale din alte tari si pot acoperi nu numai aspecte fiscale, dar si alte aspecte legale si regulatorii care prezinta interes pentru aceste agentii. Este posibil ca societatea sa continue sa fie supusa controalelor fiscale pe masura emiterii de noi reglementari fiscale.

### **Riscul aferent mediului economic**

Conducerea Societatii nu poate previziona toate efectele potentialelor crize financiare sau economice care vor avea impact asupra sectorului turistic si financiar din Romania si nici potentialul impact al acestora asupra situatiilor financiare. Conducerea societatii considera ca a adoptat masurile necesare pentru sustenabilitatea si dezvoltarea societatii in conditiile curente de piata.

### **Riscul operational**

Riscul operational este definit ca riscul inregistrarii de pierderi sau al nerealizarii profiturilor estimate din cauza unor factori interni cum ar fi derularea inadecvata a unor activitati interne, existenta unui personal sau a unor sisteme necorespunzatoare sau din cauza unor factori externi cum ar fi conditiile economice, progrese tehnologice. Riscul operational este inerent tuturor activitatilor Societatii.

Politicile definite pentru administrarea riscului operational au luat in considerare fiecare tip de evenimente ce poate genera riscuri semnificative si modalitatile de manifestare a acestora, pentru a elimina sau diminua pierderile de natura operationala.



### **Riscul reputational**

Riscul reputational este riscul inregistrarii de pierdere sau al nerealizarii profiturilor estimate ca urmare a lipsei de incredere a turistilor, agentilor de turism, terti, salariati, in integritatea Societatii, in capacitatea Societatii de a gestiona noile conditii de desfasurare a activitatii.

Gestiunea riscului reputational are in vedere asigurarea permanenta a unei imagini pozitive, conform cu realitatea din piata, cu mediul economic, in fata clientilor.

### **Adecvarea capitalurilor**

Politica societatii este de a mentine o baza solida a capitalului necesara mentinerii increderii investitorilor, creditorilor si pietei si sustinerii dezvoltarii viitoare a entitatii. Capitalurile proprii ale societatii includ capitalul social, diferite tipuri de rezerve si rezultatul reportat. Societatea nu face obiectul unor cerinte de capital impuse din exterior.

### **Control intern**

Societatea a implementat un sistem de control intern prin aplicarea unor metode si proceduri interne, la nivel de fiecare departament.

### **Audit intern**

Functia de audit intern este externalizata, aceasta fiind asigurata de o persoana juridica independenta, membra a CAFR.

Principalele responsabilitati ale auditorului intern sunt urmatoarele:

- Stabilirea, implementarea si mentinerea unui plan de audit pentru a evalua si examina eficacitatea si caracterul adecvat al sistemelor, mecanismelor de control intern si procedurilor;
- Verificarea respectarii regulilor si procedurilor de lucru adoptate de Consiliul de Administratie al societatii;
- Intocmirea de rapoarte scrise cu privire la temele specificate in planul de audit intern, adresate Consiliului de Administratie al societatii;
- Emiterea de recomandari bazate pe rezultatul activitatii desfasurate conform planului de audit;
- Verificarea respectarii recomandarilor prevazute in rapoarte.

In anul 2023, activitatea de audit intern pentru Casa de Bucovina – Club de Munte S.A. s-a desfasurat cu respectarea planului de audit intern stabilit in conformitate cu obiectivele si specificul de activitate al societatii.

#### **1.1.9. Elemente de perspectiva privind activitatea emitentului**

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

Pentru anul 2024 societatea ia in calcul mentinerea unor factori de incertitudine economica, tinand cont de faptul ca anul 2024 este an cu multiple campanii electorale, situatie care ar putea afecta activitatea societatii. Mentinerea unei oarecare reticente a companiilor in organizarea de evenimente corporative si scaderea atractivitatii hotelului pentru segmentul de turisti individuali vor reprezenta obstacole in atingerea bugetului propus. In acelasi timp, turismul international prezinta la momentul raportului premisele unui an cu crestere in volume, apropiate de cele inregistrate in anul 2019.

Consideram ca societatea dispune in prezent si continua sa ia masurile necesare pentru asigurarea unui flux de lichiditati suficiente pentru a-si achita obligatiile scadente, atat in conditii normale cat si in conditii de stres, fara a suporta pierderi inacceptabile sau a pune in pericol reputatia societatii.

La data finalizarii prezentului raport societatea evalueaza evenimentele si factorii de incertitudine si potentialul impact financiar al razboiului din Ucraina, in vederea identificarii masurilor necesare a fi implementate, urmand ca investitorii sa fie informati in concordanta.

Societatea nu poate cuantifica, cu exactitate, impactul economic asupra performantelor sale financiare, dar monitorizeaza in mod continuu evolutia evenimentelor relevante, in vederea identificarii celor mai bune directii de actiune prin care continuitatea activitatii societatii sa fie asigurata.

b) Prezentarea si analiza efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situatiei financiare a emitentului comparativ cu aceeasi perioada a anului trecut.

Informatii cu privire la investitiile efectuate de societate in anul 2023 se gasesc la capitolul 1.1. d) Descrierea achizitiilor si/sau instrainarilor de active.

In ceea ce priveste cheltuielile anticipate, acestea vor fi realizate conform bugetului de venituri si cheltuieli supus spre aprobarea AGOA din data de 26/27.04.2024.

c) Prezentarea si analiza evenimentelor, tranzactiilor schimbarilor economice care afecteaza semnificativ veniturile din activitatea de baza.

A se vedea cele mentionate la sub-punctul 1.1.9. a).

## **2. Activele corporale ale emitentului**

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

Societatea detine terenuri in suprafata de 122.630 mp (localizate in Gura Humorului, Voronet si in Parcul Dendrologic Arinis), din care in proprietate 119.142 mp si 3.488 mp in concesiune.

Alaturi de terenuri, societatea este proprietar al urmatoarelor cladiri:

- hotel (dat in functiune in 2002) situat in orasul Gura Humorului, str. Piata Republicii nr. 18, judetul Suceava, compus din subsol, parter, mezanin si opt etaje, 127 camere cu o capacitate de cazare de 220 locuri;
- capacitatea de alimentatie publica: 2 restaurante cu capacitati de 180, respectiv 60 locuri, bar de zi (60 locuri) si terasa (60 locuri);
- centru de conferinte: 6 sali in incinta hotelului (capacitate cuprinsa intre 25 si 100 locuri);
- sala de conferinte multifunctionala stand-alone cu o capacitate de 280 locuri;
- spatiu de birouri in orasul Gura Humorului, str. Piata Republicii nr. 18, cu suprafata construita de 171 mp;
- Han Arinis situat in Parcul Arinis - terasa cu o capacitate de 140 locuri.

2.2. Descrierea si analiza gradului de uzura al proprietatilor emitentului

Amortizarea mijloacelor fixe este calculata, in concordanta cu prevederile legale, utilizand metoda liniara de amortizare. Perioadele de amortizare ale mijloacelor fixe, care aproximeaza duratele de viata ale activelor, sunt conform legislatiei in vigoare.

Societatea efectueaza anual cheltuieli cu renovarea, cuprinse in BVC si aprobate de AGA pentru a se mentine la standardele Best Western.

2.3. Precizarea potentialelor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale emitentului

La data de 31.12.2023 societatea nu a identificat potentiale probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor sale corporale.

Toate terenurile si cladirile aflate in proprietatea societatii sunt intabulate.

### 3. Piata valorilor mobiliare emise de emitent

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

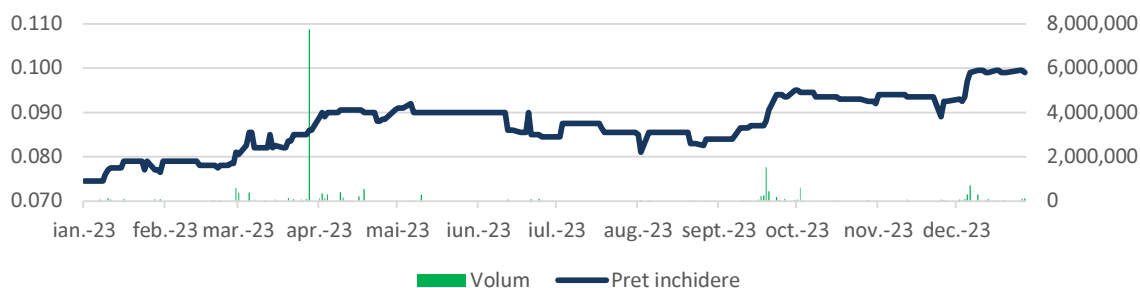
Actiunile societatii sunt inscise si s-au tranzactionat, incepand cu data de 12.05.2008 la Bursa de Valori Bucuresti, avand simbolul BCM, ISIN ROBUCMACNOR5 si ticker Bloomberg BCM RO equity. Evidenta actiunilor si actionarilor Casa de Bucovina – Club de Munte SA este tinuta de Depozitarul Central Bucuresti, societate autorizata de CNVM/ASF.

Informatii privind tranzactionarea actiunilor BCM in anul 2023 comparativ cu anul 2022 si 2021 sunt prezentate in tabelul de mai jos:

	2023	2022	2021
Volum total (actiuni)	19.163.068	12.468.338	14.766.083
Pret minim (lei/actiune)*	0,0745	0,0725	0,0800
Pret maxim (lei/actiune)*	0,0995	0,0975	0,0995

\* Preturi de inchidere

#### Evolutie pret inchidere (st) si volum tranzactionat (dr) in anul 2023



La sfarsitul anilor 2023 si 2022 structura actionariatului Casa de Bucovina – Club de Munte SA era urmatoarea:

	31.12.2023		31.12.2022	
	Numar actiuni	(%)	Numar actiuni	(%)
SIF Muntenia S.A.	120.079.482	73,98	112.400.276	69,25
Alti actionari	42.239.930	26,02	49.919.136	30,75
<b>Total</b>	<b>162.319.412</b>	<b>100,00</b>	<b>162.319.412</b>	<b>100,00</b>

#### 3.2. Descrierea politicii emitentului cu privire la dividende

Casa de Bucovina – Club de Munte SA nu are o politica multianuala privind acordarea de dividende, acordarea si cuantumul acestora se aproba anual in Adunarea Generala a Actionarilor.

Casa de Bucovina – Club de Munte SA a platit dividende aferente exercitiilor financiare 2013-2017 si 2019, conform tabelului prezentat in continuare:

lei	2013*	2014	2015**	2016	2017***	2018	2019
Profit net	620.463	620.507	518.751	608.926	672.741	55.385	2.847.039
Valoare dividende	1.336.392,8	552.220,7	502.018,8	568.954,6	669.358	0	2.272.472
Dividend brut/actiune	0,0080	0,0033	0,0030	0,0034	0,0040	0	0,014

\* Conform Hotararii AGOA din data de 30.04.2014, valoarea totala a profitului de repartizat a continuat atat profitul de repartizat aferent anului 2013, cat si profitul nerepartizat conform hotararii AGA din 23.04.2013 (809.019 lei)

*\*\* Conform Hotararii AGOA din data de 29.04.2016, valoarea totala a profitului de repartizat a continut atat profitul de repartizat aferent anului 2015, cat si rezultatul reportat nerepartizat aferent exercitiului financiar 2013 (63.178 lei) si rezultatul reportat nerepartizat aferent exercitiului financiar 2014 (30.459 lei)*

*\*\*\* Conform Hotararii AGOA din data de 20.04.2018, valoarea totala a profitului de repartizat a continut atat profitul de repartizat aferent anului 2017, cat si rezultatul reportat nerepartizat aferent exercitiilor financiare 2015 si 2016 (13.919,58 lei)*

Conform hotararii AGOA din 24.04.2023, profitului net aferent exercitiului financiar 2022, in suma de 37.924 lei, a fost repartizat dupa cum urmeaza: 2.922 lei la rezerva legala si 35.002 lei reprezinta profit nerepartizat.

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

Nu este cazul.

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

Casa de Bucovina – Club de Munte SA nu are filiale.

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

Casa de Bucovina – Club de Munte SA nu a emis obligatiuni si/sau alte titluri de creanta in anul 2023.

3.6. Guvernanta corporativa

Societatea a depus si va depune eforturile profesionale si administrative necesare pentru a asigura alinierea la predeverile Codului de Guvernanta Corporativa si prezentarea transparenta a acestor rezultate.

Societatea disemineaza pe website-ul sau, [www.bestwesternbucovina.ro](http://www.bestwesternbucovina.ro), informatii cu privire la structurile sale de guvernanta corporativa precum si lista membrilor CA, actul constitutiv actualizat si declaratia de conformitate.

Numarul de intalniri ale Consiliului de Administratie al Casa de Bucovina – Club de Munte in anul 2023 a fost de 9 pentru a analiza activitatea societatii si perspectivele de asigurare a continuitatii activitatii si dezvoltarea viitoare ale acesteia.

In cadrul Consiliului de Administratie al societatii isi desfasoara activitatea doi membri independenti. Conform informatiilor primite de la membrii Consiliului, nu exista niciun fel de raport intre un membru al Consiliului de Administratie si un actionar care detine direct sau indirect actiuni reprezentand peste 5% din toate drepturile de vot care poate afecta pozitia membrului cu privire la chestiuni decise de Consiliu.

La data intocmirii prezentului raport, domnul Dan Florin Marinescu, presedinte al Consiliului de Administratie al societatii, mai detine functia de membru in Consiliul de Administratie al VALEA CU PESTI S.A.. Doamna Cristina Gagea, membru in Consiliul de Administratie al societatii mai detine functia de membru in Consiliul de Administratie al ELECTROMAGNETICA S.A. si functia de Director de Investitii in cadrul SAI Muntenia Invest S.A. (administrator al Societatea de Investitii Financiare Muntenia S.A.). Doamna Dana Ababei, membru in Consiliul de Administratie al societatii mai detine functia de Director General al CMF Consulting S.A. Domnul Dumitru Florin Chiribuca, membru in Consiliul de Administratie al societatii mai detine functia de Sef Serviciu Impozite si Taxe Locale in cadrul Primariei Gura Humorului. In afara de cele mentionate mai sus, societatea nu are la cunostinta existenta altor angajamente si obligatii profesionale relative permanente ale membrilor Consiliului de Administratie al societatii.

La nivelul societatii a fost infiintat Comitetul de Audit. Societatea va analiza oportunitatea crearii altor comitete/comisii consultative pentru examinarea tematicilor importante propuse de guvernanta corporativa si sprijinirea activitatii Consiliului de Administratie.

Comunicatele si raporturile financiare sunt oferite in mod curent si sistematic actionarilor societatii. Intr-o sectiune special dedicata a website-ului propriu sunt postate detalii privind desfasurarea Adunarii

Generale a Actionarilor, convocatorul, materialele aferente ordinii de zi, formularele de imputernicire speciala, formularul pentru votul prin corespondenta, proiectele de hotarari. Societatea asigura informarea tuturor actionarilor imediat dupa desfasurarea AGA, asupra deciziilor luate in cadrul sedintei si rezultatul votului. Participarea actionarilor la lucrarile AGA este pe deplin incurajata, actionarii care nu pot participa avand la dispozitie posibilitatea exercitarii votului prin corespondenta sau prin reprezentare.

Relatia cu investitorii este realizata prin intermediul unei structuri interne care informeaza actionarii in functie de intrebarile adresate in scris sau telefonic.

Declaratia de guvernanta corporativa a Casa de Bucovina – Club de Munte SA este anexata prezentului raport.

## **4. Conducerea emitentului**

### **4.1. Administratorii emitentului**

Conform actului constitutiv si hotararilor Adunarii Generale a Actionarilor, societatea a adoptat sistemul unitar de administrare, ceea ce presupune numirea unui Consiliu de Administrare format dintr-un numar impar de administratori si cu delegarea conducerii societatii catre un director general.

Consiliul de Administratie este format din 5 membri. Mandatele membrilor Consiliului de Administratie sunt de 4 ani, cu respectarea normelor legale in vigoare.

In cadrul AGOA din 28.04.2020 actionarii societatii au ales urmatoarele persoane ca membri ai Consiliului de Administratie al societatii, cu un mandat de 4 ani: Mircea Constantin, Cristina Gabriela Gagea, Ion Romica Tamas, Dana Ababei si Dumitru Florin Chiribuca. Ulterior, membrii Consiliului de Administratie l-au ales ca presedinte pe dl. Mircea Constantin si ca vicepresedinte pe dl. Ion Romica Tamas.

In cadrul Adunarii Generale Ordinare a Acționarilor Societății, întrunită în data de 29 aprilie 2021 s-a hotărât alegerea domnului Marinescu Dan Florin ca membru al Consiliului de Administratie, cu un mandat egal cu perioada ramasă până la expirarea mandatului predecesorului său, respectiv de la data de 01 mai 2021 până la data de 28 aprilie 2024, ca urmare a demisiei domnului Constantin Mircea începând cu data de 30 aprilie 2021. Ulterior, in sedinta Consiliului de Administratie din data de 06.05.2021 Dan Florin Marinescu a fost ales Presedinte al Consiliului de Administratie.

CV-urile administratorilor sunt prezentate pe pagina de internet a societatii, [www.bestwesternbucovina.ro](http://www.bestwesternbucovina.ro), sectiunea Informatii pentru actionari, subsectiunea Guvernanta corporativa.

Conform informatiilor disponibile societatii, nu exista niciun acord, intelegere sau legatura de familie intre administratorii societatii si o alta persoana datorita careia persoana respectiva a fost numita administrator.

Situatia detinerilor de actiuni emise de Casa de Bucovina – Club de Munte SA de catre membrii Consiliului de Administratie al societatii la data de 31.12.2023 este urmatoarea:

- Ion Romica Tamas: 99.000 actiuni;
- Dan Florin Marinescu: 0 actiuni;
- Dumitru Florin Chiribuca: 0 actiuni;
- Dana Ababei: 0 actiuni;
- Cristina Gagea: 0 actiuni.

### **4.2. Conducerea executiva a emitentului**

In anul 2023 conducerea societatii a fost asigurata de catre:

- Director General - Contract de mandat (din 16.02.2014) - Ion Romica Tamas (perioada 01.01.2023 – 15.01.2023);
- Director General - Contract de mandat (din 12.01.2023) – Dorina Prosciuc (perioada 16.01.2023 – 31.08.2023);

- Director General - Contract de mandat (din 30.08.2023) - Ion Romica Tamas (perioada 01.09.2023 – 31.12.2023);
- Sef serviciu financiar – contabilitate – Contract de munca perioada nedeterminata (din 23.09.2003) – Dorina Tiron)
- Director Vanzari - Contract de munca perioada nedeterminata (din 01.07.1999) – Doina Prosciuc (perioada 01.01.2023 – 15.01.2023 si 01.09.2023 – 31.12.2023) ;
- Director Alimentatie - Contract de munca perioada nedeterminata (din 01.11.2006) – Stefan Ghisovan;
- Director Cazare - Contract de munca perioada nedeterminata (din 08.11.2003) - Analaura – Iuliana Simota;
- Director Tehnic - Contract de munca perioada nedeterminata (din 12.08.2002) – Mihai Sava.

Conform informatiilor disponibile societatii, nu exista niciun acord, intelegere sau legatura de familie intre membrii conducerii executive a societatii si o alta persoana datorita careia persoana respectiva a fost numita ca membru al conducerii executive.

Situatia detinerilor de actiuni emise de Casa de Bucovina – Club de Munte SA de catre membrii conducerii societatii la data de 31.12.2023 este urmatoarea:

- Ion Romica Tamas: 99.000 actiuni;
- Dorina Tiron: 1.055 actiuni;
- Doina Prosciuc: 43.516 actiuni;
- Stefan Ghisovan: 1.406 actiuni;
- Analaura – Iuliana Simota: 30.352 actiuni;
- Mihai Sava: 20.352 actiuni.

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.

Societatea nu cunoaste existenta unor eventuale litigii sau proceduri administrative in care au fost implicati, in ultimii 5 ani, membrii Consiliului de Administratie si ai conducerii executive, referitoare la activitatea acestora in cadrul emitentului, precum si acelea care privesc capacitatea respectivelor persoane de a-si indeplini atributiile in cadrul emitentului.

## 5. Situatiile financiar-contabila

### 5.1. Situatiile financiare

Situatiile financiare la 31 decembrie 2023 au fost intocmite in conformitate cu Ordinului Ministerului de Finante 2.844/12.12.2016, pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara, aplicabile societatilor ale caror valori mobiliare sunt admise la tranzactionare pe o piata reglementata. Data tranzitiei la Standardele Internationale de Raportare Financiara a fost 1 ianuarie 2011.

Situatiile financiare sunt exprimate in lei si sunt auditate de 3B Expert Audit.

In tabelul urmatoar sunt prezentate elemente din situatia pozitiei financiare la 31.12.2023, prin comparatie cu elementele din situatia pozitiei financiare la 31.12.2022 si 31.12.2021:

lei	31 decembrie 2023	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
<b>Active</b>			
Numerar si conturi la banci	5.935.387	3.777.381	3.499.696
Depozite plasate la banci	2.405.345	2.990.468	3.829.297
Active financiare la valoarea justa prin profit sau pierdere	5.254.764	5.103.480	5.278.126

lei	31 decembrie 2023	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Active financiare evaluate la cost amortizat	2.237.707	2.236.488	2.235.268
Active imobilizate detinute in vederea vanzarii	3.655.933	-	-
Stocuri	195.890	172.281	179.853
Alte active	509.275	1.007.516	840.247
Imobilizari corporale si necorporale	19.935.457	24.131.641	23.367.215
<b>Total active</b>	<b>40.129.758</b>	<b>39.419.255</b>	<b>39.229.702</b>
<b>Datorii</b>			
Datorii comerciale	653.944	645.351	529.764
Alte datorii	1.431.605	482.382	446.340
Datorii privind impozitul amanat	1.683.862	-	-
<b>Total datorii</b>	<b>3.769.411</b>	<b>1.127.733</b>	<b>976.104</b>
<b>Capitaluri proprii</b>			
Capital social	31.078.307	31.078.307	31.078.307
Rezerve din reevaluarea imobilizarilor corporale	9.092.142	14.273.716	14.439.568
Rezultatul reportat	(3.810.102)	(7.060.501)	(7.264.277)
<b>Total capitaluri proprii</b>	<b>36.360.347</b>	<b>38.291.522</b>	<b>38.253.598</b>
<b>Total capitaluri proprii si datorii</b>	<b>40.129.758</b>	<b>39.419.255</b>	<b>39.229.702</b>

Avand in vedere ratele de dobanda existente in piata, semnificativ mai mici decat rata inflatiei, precum si lichiditatile disponibile, in anul 2018 societatea a achizitionat unitati de fond emise de Fondul Inchis de Investitii Star Value in valoare totala de aprox. 5 milioane lei, cu expunere pe emitenti tranzactionati la Bursa de Valori Bucuresti, in special pe emitentii constituinti ai indicelui BET FI.

Odata cu intrarea in vigoare a standardului IFRS 9 Instrumente Financiare, societatea a incadrat detinerile in unitati de fond drept active financiare la valoare justa prin profit si pierdere, fapt care presupune includerea in situatia rezultatului global a pierderilor sau castigurilor realizate sau nerealizate din detinerea unitatilor de fond.

In data de 25.10.2023 CASA DE BUCOVINA – CLUB DE MUNTE S.A. a semnat contractul de schimb terenuri cu Orasul Gura Humorului, in conformitate cu hotararea AGEA din 16.08.2023.

In cadrul Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor CASA DE BUCOVINA – CLUB DE MUNTE S.A. din data de 16.08.2023, actionarii au aprobat schimbul urmatoarelor imobile deținute de societate: (i) teren în suprafață de 25.490 mp, situat în Gura Humorului, Parcul Dendrologic Arinis, teren intravilan, înscris în cartea funciară nr. 45051 a localității Gura Humorului, jud. Suceava, având nr. cadastral 45051; (ii) teren în suprafață de 46.486 mp, situat în Gura Humorului, Parcul Dendrologic Arinis, teren intravilan, înscris în cartea funciară nr. 44163 a localității Gura Humorului, jud. Suceava, având nr. cadastral 44163; (iii) teren în suprafață de 994 mp, situat în Gura Humorului, Parcul Dendrologic Arinis, teren intravilan, înscris în cartea funciară nr. 44974 a localității Gura Humorului, jud. Suceava, având nr. cadastral 44974; și (iv) teren în suprafață de 142 mp, situat în Gura Humorului, Parcul Dendrologic Arinis, teren intravilan, înscris în cartea funciară nr. 44976 a localității Gura Humorului, jud. Suceava, având nr. cadastral 44976; cu urmatoarele imobile deținute de Orașul Gura Humorului: (i) teren în suprafață de 10.000 mp, situat în Gura Humorului, zona Arinis, teren intravilan, înscris în cartea funciară nr. 44767 a localității Gura Humorului, jud. Suceava, având nr. cadastral 44767; (ii) teren în suprafață de 5.000 mp, situat în Gura Humorului, zona Arinis, teren intravilan, înscris în cartea funciară nr. 45059 a localității Gura Humorului, jud. Suceava, având nr. cadastral 45059; (iii) teren în suprafață de 4.600 mp, situat în Voroneț, jud. Suceava DJ 177D, teren intravilan, înscris în cartea funciară nr. 45045 a localității Gura Humorului, jud. Suceava, având nr. cadastral 45045.

Mai multe informatii cu privire la elementele care constituie situatia pozitiei financiare sunt prezentate in Notele la situatiile financiare pentru perioada financiara incheiata la 31 decembrie 2023.

Situatia principalelor elemente ale situatiei profitului sau a pierderii si a altor elemente ale rezultatului global pentru ultimele trei exercitii financiare este prezentata in tabelul urmatoar:

lei	2023	2022	2021
Venituri din servicii turistice	9.338.895	8.236.852	6.010.935
Alte venituri	5.854.055	14.582	522.983
Cheltuieli cu materiile prime si materialele consumabile	(1.474.701)	(1.480.374)	(1.129.783)
Cheltuieli privind marfurile	(1.843.678)	(1.765.531)	(1.222.603)
Cheltuieli cu serviciile prestate de terti	(935.095)	(1.018.432)	(468.618)
Cheltuieli cu personalul	(3.594.455)	(2.643.521)	(2.216.020)
Cheltuieli cu amortizarea si deprecierea imobilizarilor	(2.906.297)	(605.747)	(611.926)
Alte cheltuieli	(5.103.920)	(836.999)	(844.736)
<b>(Pierdere)/ Profit operational/(a)</b>	<b>(665.196)</b>	<b>(99.170)</b>	<b>40.232</b>
Venituri financiare	496.694	332.262	226.995
Castig net/(Pierdere neta) din evaluarea activelor financiare la valoarea justa prin profit si pierdere	151.285	(174.646)	376.171
<b>(Pierdere)/Profit inainte de impozitare</b>	<b>(17.217)</b>	<b>58.446</b>	<b>643.398</b>
Cheltuiala cu impozitul	(770.187)	(20.522)	(20.522)
<b>(Pierdere)/Profit aferent/(a) exercitiului financiar</b>	<b>(787.404)</b>	<b>37.924</b>	<b>622.876</b>
<b>Alte elemente ale rezultatului global</b>			
<b>Elemente care pot fi transferate in profit sau pierdere</b>			
Cresteri ale rezervei din reevaluarea imobilizarilor corporale	588.066	-	-
Datorie privind impozitul amanat aferent rezervei din reevaluare	94.091	-	-
<b>Total rezultat global aferent perioadei</b>	<b>(293.429)</b>	<b>37.924</b>	<b>622.876</b>

Fata de anul anterior, in 2023 societatea a inregistrat o crestere de 13,4% a veniturilor operationale, datorata cresterii cu 17,5% a veniturilor din servicii hoteliere, veniturile din alimentatie publica fiind la randul lor cu 10,4% mai mari.

Precizam ca in anul 2022 societatea a beneficiat de primirea unui ajutor de stat sub forma granturilor acordate prin programul Kurzarbeit, prin care au fost acoperite cheltuieli salariale in cuantum de aproximativ 0,26 milioane lei.

Societatea a luat masuri pentru mentinerea cheltuielilor operationale la un nivel cat mai redus, prin optimizarea dimensionarii personalului operativ, optimizarea stocurilor, limitarea consumurilor de energie si gaz, reusind astfel o limitare a cresterilor nivelului cheltuielilor. Cheltuielile cu personalul au inregistrat cea mai mare crestere, de 36% (pe fondul cresterii necesarului de personal in urma cresterii activitatii, a cresterii salariului minim pe economie si a eliminarii prevederilor Kurzarbeit). In acelasi timp cheltuielile cu marfurile au inregistrat o crestere de 4.4% (sub ritmul de crestere a veniturilor din serviciile de alimentatie publica). In acelasi timp, cheltuielile cu materiile prime si materialele consumabile precum si cheltuielile cu serviciile prestate de terti au inregistrat scaderi cu 0,4% respectiv 8,2%).

Rezultatul operational a fost impactat de inregistrarea unui venit net ca urmare a operatiunii de schimb de terenuri, in cuantum de 1,67 milioane lei, precum si de o pierdere neta de 2,19 mil lei, din reevaluarea imobilizarilor corporale.

Astfel, societatea a inregistrat o pierdere operationala de 0,67 milioane lei fata de pierderea de 0,1 milioane lei in anul 2022, si fata de profitul operational bugetat, de 0,67 milioane lei.



Rezultatul net aferent anului 2023 a fost influentat de rezultatul financiar pozitiv de 0,65 milioane lei, datorat dobanzilor la depozite si obligatiuni (0,5 milioane lei), in timp ce din marcarea la piata a unitatilor de fond detinute a fost inregistrata un castig de 0,15 milioane lei, dar si de cheltuiala cu impozitul de 0,77 milioane lei, ducand la o pierdere neta de 0,79 milioane lei, fata de profitul net de 0,04 milioane lei inregistrat in anul 2022.

Mai multe informatii cu privire la elementele care constituie situatia profitului sau a pierderii si a altor elemente ale rezultatului global sunt prezentate in Notele la situatiile financiare pentru perioada financiara incheiata la 31 decembrie 2023.

lei	31 decembrie 2023	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
<b>I. Fluxuri de numerar din activitati de exploatare</b>			
<b>1 - Rezultat brut</b>	<b>(17.217)</b>	<b>58.446</b>	<b>643.398</b>
<b>2 - Ajustari pentru elementele nemonetare si alte elemente incluse la activitatile de investitii sau de finantare, din care:</b>	<b>675.767</b>	<b>474.755</b>	<b>55.815</b>
2.1. Amortizarea imobilizarilor	720.097	605.747	611.926
2.2. Provizioane pt riscuri si cheltuieli	36.828	26.976	62.379
2.3. Ajustari pentru deprecierea activelor	51.918	890	(14.990)
2.4. (Câștig net) Pierdere neta din reevaluarea activelor financiare la valoare justa prin profit sau pierdere	(151.285)	174.646	(376.171)
2.5. Venituri din dobanzi	(494.265)	(330.658)	(227.329)
2.6. (Câștig net) din vanzarea de active si casari	(1.673.726)	(2.846)	-
2.7. Pierdere neta din reevaluarea imobilizarilor corporale la valoare justa, prin afectarea contului de profit si pierdere	2.186.200	-	-
<b>3 - Modificarile pe parcursul perioadei ale capitalului circulant, din care:</b>	<b>561.969</b>	<b>212.803</b>	<b>(77.750)</b>
3.1. (Crestere)/Descrestere in soldurile de creante comerciale si alte creante	468.406	84.928	(326.579)
3.2. (Crestere)/Descrestere in soldurile de stocuri	(23.609)	7.572	(11.757)
3.3. Crestere/(Descrestere) in soldurile de datorii comerciale si alte datorii	117.172	120.303	260.586
<b>4. Impozit pe profit/venit platit</b>	<b>(10.261)</b>	<b>(20.522)</b>	<b>(14.754)</b>
<b>Numerar net din activitatea de exploatare(A)</b>	<b>1.210.258</b>	<b>725.482</b>	<b>609.709</b>
<b>II. Fluxuri de numerar din activitati de investitii</b>			
5. Platile in numerar aferente activelor corporale si necorporale	(133.807)	(1.633.743)	(83.708)
6. Incasari in numerar din active financiare evaluate la cost amortizat ajunse la scadenta	-	-	2.225.000
7. Plati in numerar pentru achizitia de active financiare evaluate la cost amortizat	-	-	(2.225.000)
8. Incasarile in numerar din dobanzi si asimilate	472.802	349.635	200.023
9. Plasamente nete din depozite cu scadenta mai mare de 3 luni si mai mica de un an	605.368	818.631	2.340.000
10. Incasari in numerar din vanzarea activelor corporale	8.830	14.123	-
<b>Numerar net din activitati de investitii (B)</b>	<b>953.193</b>	<b>(451.354)</b>	<b>2.456.315</b>
<b>III. Fluxuri de numerar din activitati de finantare</b>			
11. Platile dividendelor actionarilor	(1.063)	(1.599)	(4.224)
<b>Numerar net din activitatea de finantare (C)</b>	<b>(1.063)</b>	<b>(1.599)</b>	<b>(4.224)</b>
<b>Fluxuri de numerar – Total (A+B+C)</b>	<b>2.162.388</b>	<b>272.529</b>	<b>3.058.800</b>
<b>Numerar la inceputul perioadei</b>	<b>3.768.226</b>	<b>3.495.697</b>	<b>436.897</b>
<b>Numerar la sfarsitul perioadei</b>	<b>5.930.614</b>	<b>3.768.226</b>	<b>3.495.697</b>

## 5.2. Indicatori de lichiditate, de risc si de gestiune

Indicatori de lichiditate		2023	2022
Lichiditate curenta	Active curente / Datorii curente	10,72	15,93
Lichiditatea imediata – testul acid	(Active curente-Stocuri) / Datorii curente	10,62	15,75
Indicatori de risc		2023	2022
Gradul de indatorare	Capital imprumutat / Capital propriu*100	n/a	n/a
Rata de acoperire a dobanzilor	Profit inaintea platii dobanzii si impozitului pe profit / Cheltuieli cu dobanda	n/a	n/a
Indicatori privind activitatea (indicatori de gestiune)		2023	2022
Viteza de rotatie a stocurilor	Costul vanzarilor / Stocul mediu	10,02	6,76
Numar de zile de stocare (zile)	Stocul mediu / Costul vanzarilor*365	36,44	54
Viteza de rotatie a debitelor-clienti (zile)	Sold mediu clienti / Cifra de afaceri *365	9,75	9,03
Viteza de rotatie a creditelor-furnizor (zile)	Sold mediu furnizori / Achizitii de bunuri*365	39,39	35,00
Viteza de rotatie a activelor imobilizate	Cifra de afaceri / Active imobilizate	0,47	0,34
Viteza de rotatie a activelor totale	Cifra de afaceri / Total active	0,23	0,21

## 5.3. Executia Bugetului de Venituri si Cheltuieli

Principalii indicatori economico-financiar realizati in anul 2023 comparativ cu Bugetul de Venituri si Cheltuieli aferent anului 2023 sunt prezentati in tabelul urmatoar:

Denumire	BVC 2023	Realizat 2023
Venituri totale	9.288.546	9.338.895
Cheltuieli totale	5.253.618	5.778.886
<b>Profit activ operationala*</b>	<b>4.034.928</b>	<b>3.560.009</b>
Costuri generale, marketing, utilitati, intretinere	1.947.987	2.131.172
<b>GOP**</b>	<b>2.086.941</b>	<b>1.428.837</b>
Cheltuieli CA. Auditori, Taxe, Redevante, Impozite, Asigurari	633.820	658.337
<b>Profit din exploatare inainte de cheltuielile cu amortizarea, reparatii si modernizari si provizioane</b>	<b>1.453.121</b>	<b>770.499</b>
Amortizare	687.000	720.098
Cheltuieli cu reparatii si modernizari	100.000	169.883
Alte venituri	-	5.854.055
Alte cheltuieli	-	6.399.769
<b>Rezultat din exploatare</b>	<b>666.121</b>	<b>-665.196</b>
Rezultat financiar	300.000	647.979
<b>Rezultatul brut</b>	<b>966.121</b>	<b>-17.217</b>

\* Profitul din activitatea operationala se determina ca diferenta intre veniturile obtinute pe toate segmentele de activitate si cheltuielile efectuate pentru toate segmentele de activitate, mai putin costuri generale, marketing, utilitati, intretinere, cheltuieli cu Consiliul de Administratie, taxe, redevante, asigurari, amortizare, provizioane si cheltuieli cu reparatii si modernizari

\*\* GOP – Profit operational brut (Gross Operating Profit)

## 6. Anexe

Declaratia de guvernanta corporativa

Declaratie de conformitate

Situatiile financiare la 31.12.2023

Note explicative ale situatiilor financiare la 31.12.2023

Raportul auditorului aferent situatiilor financiare la 31.12.2023

## **7. Semnaturi**

**Dan Florin Marinescu**

Presedinte al Consiliului de Administratie

**Dorina Tiron**

Sef serviciu financiar-contabilitate

**Stadiul conformării cu prevederile noului Cod de Governanță Corporativă al BVB  
la 31 Decembrie 2023**

Prevederile CGC-BVB	Respectă	Nu respectă sau respectă parțial	Observații
<b>SECȚIUNEA A – RESPONSABILITĂȚI</b>			
A.1. Toate societățile trebuie să aibă un regulament intern al Consiliului care include termenii de referință/responsabilitățile Consiliului și funcțiile cheie de conducere ale societății, și care aplică, printre altele, Principiile Generale din Secțiunea A.	X		
A.2. Prevederi pentru gestionarea conflictelor de interese trebuie incluse în regulamentul Consiliului. În orice caz, membrii Consiliului trebuie să notifice Consiliul cu privire la orice conflicte de interese care au survenit sau pot surveni și să se abțină de la participarea la discuții (inclusiv prin neprezentare, cu excepția cazului în care neprezentarea ar împiedica formarea cvorumului) și de la votul pentru adoptarea unei hotărâri privind chestiunea care dă naștere conflictului de interese respectiv.	X		
A.3. Consiliul de Administrație trebuie să fie format din cel puțin cinci membri.	X		
A.4. Majoritatea membrilor Consiliului de Administrație trebuie să nu aibă funcție executivă. În cazul societăților din Categoria Premium, nu mai puțin de doi membri neexecutivi ai Consiliului de Administrație trebuie să fie independenți. Fiecare membru independent al Consiliului de Administrație trebuie să depună o declarație la momentul nominalizării sale în vederea alegerii sau realegerii, precum și atunci când survine orice schimbare a statutului său,	X		

<b>Prevederile CGC-BVB</b>	<b>Respectă</b>	<b>Nu respectă sau respectă parțial</b>	<b>Observații</b>
indicând elementele în baza cărora se consideră că este independent din punct de vedere al caracterului și judecății sale.			
A.5. Alte angajamente și obligații profesionale relativ permanente ale unui membru al Consiliului, inclusiv poziții executive și neexecutive în Consiliul unor societăți și instituții non-profit, trebuie dezvăluite acționarilor și investitorilor potențiali înainte de nominalizare și în cursul mandatului său.	X		Informațiile sunt prezentate în cadrul raportului anual ce va fi prezentat Adunării Generale a Acționarilor
A.6. Orice membru al Consiliului trebuie să prezinte Consiliului informații privind orice raport cu un acționar care deține direct sau indirect acțiuni reprezentând peste 5% din toate drepturile de vot. Această obligație se referă la orice fel de raport care poate afecta poziția membrului cu privire la chestiuni decise de Consiliu.	X		
A . 7. Societatea trebuie să desemneze un secretar al Consiliului responsabil de sprijinirea activității Consiliului.	X		
A.8. Declarația privind governanța corporativă va informa dacă a avut loc o evaluare a Consiliului sub conducerea Președintelui sau a comitetului de nominalizare și, în caz afirmativ, va rezuma măsurile cheie și schimbările rezultate în urma acesteia. Societatea trebuie să aibă o politică/ghid privind evaluarea Consiliului cuprinzând scopul, criteriile și frecvența procesului de evaluare.		X	In curs de implementare
A.9. Declarația privind governanța corporativă trebuie să conțină informații privind numărul de întâlniri ale Consiliului și comitetelor în cursul ultimului an, participarea administratorilor (în persoană și în absență) și un raport al Consiliului și comitetelor cu privire la activitățile acestora.	X		Informațiile sunt prezentate în cadrul raportului anual ce va fi prezentat Adunării Generale a Acționarilor

Prevederile CGC-BVB	Respectă	Nu respectă sau respectă parțial	Observații
A.10. Declarația privind governanța corporativă trebuie să cuprindă informații referitoare la numărul exact de membri independenți din Consiliul de Administrație.	X		Informațiile vor fi prezentate în cadrul raportului anual ce va fi prezentat Adunării Generale a Acționarilor
A.11. Consiliul societăților din Categoria Premium trebuie să înființeze un comitet de nominalizare format din membri neexecutivi, care va conduce procedura nominalizărilor de noi membri în Consiliu și va face recomandări Consiliului. Majoritatea membrilor comitetului de nominalizare trebuie să fie independentă.		X	Consiliul de Administrație își asuma sarcina ce ar reveni unui comitet de nominalizare, de a evalua candidații pentru funcția de administrator pe care urmează să îi propună spre alegere adunării generale a acționarilor Casa de Bucovina – Club de Munte SA
<b>SECȚIUNEA B – SISTEMUL DE GESTIUNE A RISCULUI ȘI CONTROL INTERN</b>			
B.1 Consiliul trebuie să înființeze un comitet de audit în care cel puțin un membru trebuie să fie administrator neexecutiv independent. În cazul societăților din Categoria Premium, comitetul de audit trebuie să fie format din cel puțin trei membri și majoritatea membrilor comitetului de audit trebuie să fie independenți.	X		
B.2. Președintele comitetului de audit trebuie să fie un membru neexecutiv independent.	X		
B.3. În cadrul responsabilităților sale, comitetul de audit trebuie să efectueze o evaluare anuală a sistemului de control intern.		X	În curs de implementare.
B.4. Evaluarea trebuie să aibă în vedere eficacitatea și cuprinderea funcției de audit intern, gradul de adecvare al rapoartelor de gestiune a riscului și de control intern prezentate către comitetul de audit		X	Societatea își propune să efectueze demersuri în vederea conformării.

Prevederile CGC-BVB	Respectă	Nu respectă sau respectă parțial	Observații
al Consiliului, promptitudinea și eficacitatea cu care conducerea executivă soluționează deficiențele sau slăbiciunile identificate în urma controlului intern și prezentarea de rapoarte relevante în atenția Consiliului.			
B.5. Comitetul de audit trebuie să evalueze conflictele de interese în legătură cu tranzacțiile societății și ale filialelor acesteia cu părțile afiliate.		X	Conform reglementarilor incidente, la sfârșitul fiecărui semestru, auditorul financiar va analiza tranzacțiile raportate în cursul respectivului semestru conform art. 108 din Legea nr. 24/2017 și va întocmi, un raport în care va preciza dacă prețul, coroborat cu drepturile și obligațiile asumate de părți, este corect prin raportare la celelalte oferte existente pe piață.
B.6. Comitetul de audit trebuie să evalueze eficiența sistemului de control intern și a sistemului de gestiune a riscului.	X		
B.7. Comitetul de audit trebuie să monitorizeze aplicarea standardelor legale și a standardelor de audit intern general acceptate. Comitetul de audit trebuie să primească și să evalueze rapoartele echipei de audit intern.	X		
B.8. Ori de câte ori Codul menționează rapoarte sau analize inițiate de Comitetul de Audit, acestea trebuie urmate de raportări periodice (cel puțin anual) sau ad-hoc care trebuie înaintate ulterior Consiliului.	X		
B.9.	X		

Prevederile CGC-BVB	Respectă	Nu respectă sau respectă parțial	Observații
Niciunui acționar nu i se poate acorda tratament preferențial fata de alți acționari în legătură cu tranzacții și acorduri încheiate de societate cu acționari și afiliații acestora.			
B.10. Consiliul trebuie să adopte o politică prin care să se asigure că orice tranzacție a societății cu oricare dintre societățile cu care are relații strânse a carei valoare este egală cu sau mai mare de 5% din activele nete ale societății (conform ultimului raport financiar) este aprobată de Consiliu în urma unei opinii obligatorii a comitetului de audit al Consiliului și dezvăluită în mod corect acționarilor și potențialilor investitori, în măsura în care aceste tranzacții se încadrează în categoria evenimentelor care fac obiectul cerințelor de raportare.	X		
B.11. Auditurile interne trebuie efectuate de către o divizie separată structural (departamentul de audit intern) din cadrul societății sau prin angajarea unei entități terțe independente.	X		
B.12. În scopul asigurării îndeplinirii funcțiilor principale ale departamentului de audit intern, acesta trebuie să raporteze din punct de vedere funcțional către Consiliu prin intermediul comitetului de audit. În scopuri administrative și în cadrul obligațiilor conducerii de a monitoriza și reduce riscurile, acesta trebuie să raporteze direct directorului general.	X		
<b>SECȚIUNEA C – JUSTA RECOMPENSĂ ȘI MOTIVARE</b>			
C.1. Societatea trebuie să publice pe pagina sa de internet politica de remunerare și să includă în raportul anual o declarație privind implementarea politicii de remunerare în cursul perioadei anuale care face obiectul analizei.	X		



Prevederile CGC-BVB	Respectă	Nu respectă sau respectă parțial	Observații
Orice schimbare esențială intervenită în politica de remunerare trebuie publicată în timp util pe pagina de internet a societății.			
<b>SECȚIUNEA D – ADĂUGÂND VALOARE PRIN RELAȚIILE CU INVESTITORII</b>			
D.1. Societatea trebuie să organizeze un serviciu de Relații cu Investitorii – indicându-se publicului larg persoana/ persoanele responsabile sau unitatea 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:	X		
D.1.1. Principalele reglementari corporative: actul constitutiv, procedurile privind adunările generale ale acționarilor;	X		
D.1.2. CV-urile profesionale ale membrilor organelor de conducere ale societății, alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv poziții executive și neexecutive în consilii de administrație din societăți sau din instituții non-profit;	X		
D.1.3. Rapoartele curente și rapoartele periodice (trimestriale, semestriale și anuale) – cel puțin cele prevăzute la punctul D.8 – inclusiv rapoartele curente cu informații detaliate referitoare la neconformitatea cu prezentul Cod;	X		
D.1.4. Informații referitoare la adunările generale ale acționarilor: ordinea de zi și materialele informative;	X		
D.1.5. Informații privind evenimentele corporative;	X		

Prevederile CGC-BVB	Respectă	Nu respectă sau respectă parțial	Observații
D.1.6. Numele și datele de contact ale unei persoane care va putea să furnizeze, la cerere, informații relevante;	X		Actionarii au la dispoziție adresa de email <a href="mailto:actionari@bestwesternbucovina.ro">actionari@bestwesternbucovina.ro</a> unde pot solicita informații
D.1.7. Prezentările societății (de ex., prezentările pentru investitori, prezentările privind rezultatele trimestriale etc.), situațiile financiare (trimestriale, semestriale, anuale), rapoartele de audit și rapoartele anuale.	X		
D.2. Societatea va avea o politică privind distribuția anuală de dividende sau alte beneficii către acționari. Principiile politicii anuale de distribuție către acționari vor fi publicate pe pagina de internet a societății.		X	
D.3. Societatea va adopta o politică în legătură cu previziunile, fie că acestea sunt făcute publice sau nu. Politica privind previziunile va stabili frecvența, perioada avută în vedere și conținutul previziunilor. Dacă sunt publicate, previziunile pot fi incluse numai în rapoartele anuale, semestriale sau trimestriale. Politica privind previziunile va fi publicată pe pagina de internet a societății.		X	Societatea își propune să efectueze demersuri în vederea conformării
D.4. Regulile adunărilor generale ale acționarilor nu trebuie să limiteze participarea acționarilor la adunările generale și exercitarea drepturilor acestora. Modificările regulilor vor intra în vigoare, cel mai devreme, începând cu următoarea adunare a acționarilor.	X		
D.5. Auditorii externi vor fi prezenți la adunarea generală a acționarilor atunci când rapoartele lor sunt prezentate în cadrul acestor adunări.	X		

Prevederile CGC-BVB	Respectă	Nu respectă sau respectă parțial	Observații
D.6. Consiliul va prezenta adunării generale anuale a acționarilor o scurtă apreciere asupra sistemelor de control intern și de gestiune a riscurilor semnificative, precum și opinii asupra unor chestiuni supuse deciziei adunării generale.	X		
D . 7. Orice specialist, consultant, expert sau analist financiar poate participa la adunarea acționarilor în baza unei invitații prealabile din partea Consiliului. Jurnaliștii acreditați pot, de asemenea, să participe la adunarea generală a acționarilor, cu excepția cazului în care Președintele Consiliului hotărăște în alt sens.	X		
D.8. Rapoartele financiare trimestriale și semestriale vor include informații atât în limba română, cât și în limba engleză referitoare la factorii cheie care influențează modificări în nivelul vânzărilor, al profitului operațional, profitului net și al altor indicatori financiari relevanți, atât de la un trimestru la altul, cât și de la un an la altul.	X		
D.9. O societate va organiza cel puțin două ședințe/teleconferințe cu analiștii și investitorii în fiecare an. Informațiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate în secțiunea relații cu investitorii a paginii de internet a societății la data ședințelor/teleconferințelor.		X	Societatea își propune să efectueze demersuri în vederea conformării.
D.10. În cazul în care o societate susține diferite forme de expresie artistică și culturală, activități sportive, activități educative sau științifice și consideră că impactul acestora asupra caracterului inovator și competitivității societății fac parte din misiunea și strategia sa de dezvoltare, va publica politica cu privire la activitatea sa în acest domeniu.		X	Societatea nu are deocamdată o politică de susținere a diferitelor forme de expresie artistică și culturală, activități sportive, activități educative sau științifice.

## **Declaratie privind responsabilitatea pentru intocmirea situatiilor financiare aferente anului 2023**

In calitate de administratori ai CASA DE BUCOVINA CLUB DE MUNTE SA, in conformitate cu prevederile Legii Contabilitatii nr.82/1991 republicata si ale art. 65 alin. 2, lit. c din Legea 24/2017, ne asumam raspunderea pentru intocmirea situatiilor financiare si confirmam ca:

- a) Dupa cunostintele noastre situatiile financiar-contabilă anuale aferente anului 2023 au fost întocmite în conformitate cu standardele contabile aplicabile
- b) Situatiile financiare anuale la 31 decembrie 2023 ofera o imagine corecta si conforma cu realitatea activelor, obligatiilor, pozitiei financiare, contului de profit si pierdere ale CASA DE BUCOVINA -CLUB DE MUNTE SA.
- c) CASA DE BUCOVINA – CLUB DE MUNTE SA isi desfasoara activitatea in conditii de continuitate.
- d) raportul anual al Consiliului de Administratie pentru anul 2023 cuprinde o analiza corecta a dezvoltarii si performantelor CASA DE BUCOVINA - CLUB DE MUNTE SA, precum si o descriere a principalelor riscuri si incertitudini specifice activitatii desfasurate.

Dan Florin Marinescu  
Presedinte al Consiliului de Administratie

**Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.**

**Situații financiare  
la 31 decembrie 2023**

**Întocmite în conformitate cu  
OMFP nr. 2.844/2016,  
pentru aprobarea  
Reglementărilor contabile conforme cu  
Standardele Internaționale  
de Raportare Financiară**

## **Cuprins**

### **Raportul auditorului independent**

#### **Situații financiare**

Situația profitului sau pierderii și a altor elemente ale rezultatului global	1
Situația poziției financiare	2
Situația modificărilor capitalurilor proprii	3 – 4
Situația fluxurilor de trezorerie	5 – 6
Note la situațiile financiare	7 – 54

# Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

## Situația profitului sau a pierderii și a altor elemente ale rezultatului global

Pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023

<i>în lei</i>	Nota	2023	2022
Venituri din servicii turistice	5	9.338.895	8.236.852
Alte venituri	6	5.854.055	14.582
Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile		(1.474.701)	(1.480.374)
Cheltuieli privind mărfurile		(1.843.678)	(1.765.531)
Cheltuieli cu serviciile prestate de terți	7	(935.095)	(1.018.432)
Cheltuieli cu personalul	8	(3.594.455)	(2.643.521)
Cheltuieli cu amortizarea și deprecierea imobilizărilor	9	(2.906.297)	(605.747)
Alte cheltuieli	10	(5.103.920)	(836.999)
<b>(Pierdere) operațională</b>		<b>(665.196)</b>	<b>(99.170)</b>
Venituri financiare	11	496.694	332.262
Castig net / (Pierdere neta) din reevaluarea activelor financiare la valoarea justa prin profit sau pierdere	12	151.285	(174.646)
<b>(Pierdere) / Profit înainte de impozitare</b>		<b>(17.217)</b>	<b>58.446</b>
Cheltuială cu impozitul	13	(770.187)	(20.522)
<b>(Pierdere neta) / Profit net aferent/(ă) exercitiului financiar</b>		<b>(787.404)</b>	<b>37.924</b>
<b>Alte elemente ale rezultatului global</b>			
<b>Elemente care pot fi transferate în profit sau pierdere</b>			
Creșteri ale rezervei din reevaluarea imobilizărilor corporale		588.066	-
Datorie privind impozitul amanat aferent rezervei din reevaluare		(94.091)	-
<b>Total rezultat global aferent perioadei</b>		<b>(293.429)</b>	<b>37.924</b>
<b>Rezultatul pe acțiune</b>	14		
De bază		(0,0049)	0,0002
Diluat		(0,0049)	0,0002

Situațiile financiare au fost aprobate de Consiliul de Administrație în data de 22 martie 2024.

Dan Florin Marinescu  
Președinte al Consiliului de Administrație

Tiron Dorina  
Șef Serviciu Financiar -Contabilitate

Notele de la pagina 7 la pagina 54 fac parte integrantă din situațiile financiare.

**Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.**  
**Situația poziției financiare**  
*la 31 decembrie 2023*

<i>în lei</i>	Nota	<b>31 decembrie 2023</b>	<b>31 decembrie 2022</b>
<b>Active</b>			
Numerar și conturi la banci	15	5.935.387	3.777.381
Depozite plasate la bănci	16	2.405.345	2.990.468
Active financiare la valoarea justă prin profit sau pierdere	17 a)	5.254.764	5.103.480
Active financiare evaluate la cost amortizat	17 b)	2.237.707	2.236.488
Active imobilizate deținute în vederea vânzării	18	3.655.933	-
Stocuri		195.890	172.281
Alte active	19	509.275	1.007.516
Imobilizări corporale și necorporale	20	19.935.457	24.131.641
<b>Total active</b>		<b>40.129.758</b>	<b>39.419.255</b>
<b>Datorii</b>			
Datorii comerciale	21 a)	653.944	645.351
Alte datorii	21 b)	1.431.605	482.382
Datorii privind impozitul amânat	22	1.683.862	-
<b>Total datorii</b>		<b>3.769.411</b>	<b>1.127.733</b>
<b>Capitaluri proprii</b>			
Capital social	23 a)	31.078.307	31.078.307
Rezerve din reevaluarea imobilizărilor corporale	23 c)	9.092.142	14.273.716
Rezultatul reportat	23 d)	(3.810.102)	(7.060.501)
<b>Total capitaluri proprii</b>		<b>36.360.347</b>	<b>38.291.522</b>
<b>Total capitaluri proprii și datorii</b>		<b>40.129.758</b>	<b>39.419.255</b>

Dan Florin Marinescu  
Președinte al Consiliului de Administrație

Tiron Dorina  
Șef Serviciu Financiar -Contabilitate

Notele de la pagina 7 la pagina 54 fac parte integrantă din situațiile financiare.



# Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

## Situația modificărilor capitalurilor proprii

la 31 decembrie 2023

<i>în lei</i>	Capital social	Rezerve din reevaluarea imobilizărilor corporale	Rezultatul reportat	Total
<b>Soldul la 1 ianuarie 2023</b>	<b>31.078.307</b>	<b>14.273.716</b>	<b>(7.060.501)</b>	<b>38.291.522</b>
<b>Rezultatul global</b>				
(Pierdere) neta a exercitiului financiar			(787.404)	(787.404)
<b>Alte elemente ale rezultatului global</b>				
Cresteri ale rezervei din reevaluarea imobilizărilor corporale, nete de impozit amanat		493.975		493.975
<b>Total rezultat global aferent perioadei</b>	<b>-</b>	<b>493.975</b>	<b>(787.704)</b>	<b>(293.429)</b>
<b>Tranzacții cu acționarii înregistrate direct în capitalurile proprii</b>				
Dividende repartizate				
Diminuare capital social				
<b>Total tranzacții cu acționarii înregistrate direct în capitalurile proprii</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Alte modificari ale capitalurilor proprii</b>				
Transferul rezervei din reevaluare la rezultat reportat pe măsura amortizării		(4.037.803)	4.037.803	-
Datorie privind impozitul amanat aferent rezervei din reevaluare transferata la rezultat reportat		646.048	-	646.048
Recunoastere impozit pe profit amanat aferent rezervelor din reevaluare, ca efect al abrogării Legii nr.170/2016		(2.283.795)	-	(2.283.795)
<b>Total alte modificari ale capitalurilor proprii</b>	<b>-</b>	<b>(5.675.549)</b>	<b>4.037.803</b>	<b>(1.637.746)</b>
<b>Soldul la 31 decembrie 2023</b>	<b>31.078.307</b>	<b>9.092.142</b>	<b>(3.810.102)</b>	<b>36.360.347</b>

**Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.**  
**Situația modificării capitalurilor proprii**  
*la 31 decembrie 2022*

<i>în lei</i>	Capital social	Rezerve din reevaluarea imobilizărilor corporale	Rezultatul reportat	Total
<b>Soldul la 1 ianuarie 2022</b>	<b>31.078.307</b>	<b>14.439.568</b>	<b>(7.264.277)</b>	<b>38.253.598</b>
<b>Rezultatul global</b>				
Profit net al exercitiului financiar			37.924	37.924
<b>Alte elemente ale rezultatului global</b>				
Cresteri ale rezervei din reevaluarea imobilizărilor corporale, nete de impozit amanat				
<b>Total rezultat global aferent perioadei</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>37.924</b>	<b>37.924</b>
<b>Tranzacții cu acționarii înregistrate direct în capitalurile proprii</b>				
Dividende repartizate				
Diminuare capital social				
<b>Total tranzacții cu acționarii înregistrate direct în capitalurile proprii</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Alte modificari ale capitalurilor proprii</b>				
Transferul rezervei din reevaluare la rezultat reportat pe măsura amortizării		(165.852)	165.852	-
<b>Total alte modificari ale capitalurilor proprii</b>	<b>-</b>	<b>(165.852)</b>	<b>165.852</b>	<b>-</b>
<b>Soldul la 31 decembrie 2022</b>	<b>31.078.307</b>	<b>14.273.716</b>	<b>(7.060.501)</b>	<b>38.291.522</b>

Dan Florin Marinescu  
 Președinte al Consiliului de Administrație

Tiron Dorina  
 Șef Serviciu Financiar -Contabilitate

Notele de la pagina 7 la pagina 54 fac parte integrantă din situațiile financiare.

**Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.**  
**Situația fluxurilor de trezorerie**  
*la 31 decembrie 2023*

<i>În lei</i>	<b>Notă</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>I. Fluxuri de numerar din activitati de exploatare</b>			
<b>1 - Rezultat brut</b>		<b>(17.217)</b>	<b>58.446</b>
<b>2 - Ajustari pentru elementele nemonetare si alte elemente incluse la activitatile de investitii sau de finantare, din care:</b>		<b>675.767</b>	<b>474.755</b>
2.1. Amortizarea imobilizarilor	9	720.097	605.747
2.2. Provizioane pentru riscuri si cheltuieli		36.828	26.976
2.3. Ajustari pentru deprecierea activelor		51.918	890
2.4. Pierdere neta / (Câștig net) din reevaluarea activelor financiare la valoare justă prin profit sau pierdere	12	(151.285)	174.646
2.5. Venituri din dobanzi		(494.265)	(330.658)
2.6. (Câștig net) din vanzarea de active și casări		(1.673.726)	(2.846)
2.7. Pierdere neta din reevaluarea imobilizarilor corporale la valoare justa, prin afectarea contului de profit si pierdere	9	2.186.200	-
<b>3 - Modificarile pe parcursul perioadei ale capitalului circulant, din care:</b>		<b>561.969</b>	<b>212.803</b>
3.1. (Creștere)/Descreștere în soldurile de creanțe comerciale și alte creanțe		468.406	84.928
3.2. (Creștere)/Descreștere în soldurile de stocuri		(23.609)	7.572
3.3. Creștere/(Descreștere) în soldurile de datorii comerciale și alte datorii		117.172	120.303
<b>4. Impozit pe profit/ venit platit</b>		<b>(10.261)</b>	<b>(20.522)</b>
<b>Numerar net din activitatea de exploatare (A)</b>		<b>1.210.258</b>	<b>725.482</b>
<b>II. Fluxuri de numerar din activitati de investitii</b>			
5. Platile in numerar aferente activelor corporale si necorporale		(133.807)	(1.633.743)
6. Incasari in numerar din vanzarea activelor corporale		8.830	14.123
7. Incasarile in numerar din dobanzi si asimilate		472.802	349.635
8. Plasamente nete din depozite cu scadența mai mare de 3 luni și mai mică de un an		605.368	818.631
<b>Numerar net din activitati de investitii (B)</b>		<b>953.193</b>	<b>(451.354)</b>
<b>III. Fluxuri de numerar din activitati de finantare</b>			
9. Platile dividendelor actionarilor		(1.063)	(1.599)
<b>Numerar net din activitatea de finantare (C)</b>		<b>(1.063)</b>	<b>(1.599)</b>
<b>Fluxuri de numerar – Total (A+B+C)</b>		<b>2.162.388</b>	<b>272.529</b>
<b>Numerar la inceputul perioadei</b>		<b>3.768.226</b>	<b>3.495.697</b>
<b>Numerar la sfarsitul perioadei</b>		<b>5.930.614</b>	<b>3.768.226</b>

**Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.**  
**Situația fluxurilor de trezorerie**  
*la 31 decembrie 2023*

**Numerarul și echivalentele de numerar cuprind:**

<i>În lei</i>	<b>Notă</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Numerar în casierie		41.699	28.537
Conturi curente la bănci		1.115.528	1.058.906
Depozite bancare cu scadenta mai mica de 3 luni		4.773.387	2.680.783
<b>Total numerar și echivalente de numerar</b>	<b>15</b>	<b>5.930.614</b>	<b>3.768.226</b>

Dan Florin Marinescu  
Președinte al Consiliului de Administrație

Tiron Dorina  
Șef Serviciu Financiar -Contabilitate

Notele de la pagina 7 la pagina 54 fac parte integrantă din situațiile financiare.

# Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

## Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023

### 1. Entitatea care raportează

Casa de Bucovina – Club de Munte SA („Societatea”) este o societate pe acțiuni care funcționează în România în conformitate cu prevederile Legii 31/1990 privind societățile, republicata cu modificările și completările ulterioare. Societatea are sediul social în Gura Humorului, Piața Republicii nr. 18, județul Suceava.

Societatea are ca obiect de activitate prestarea de servicii hoteliere, servicii de alimentație publică și agrement, vânzarea de pachete turistice, organizare de conferințe sau evenimente pentru companii din țară și străinătate.

Acțiunile Societății sunt înscrise la Cota Bursei de Valori București, categoria-Standard, cu indicativul BCM, începând cu data de 12 mai 2008.

La 31 decembrie 2023 Societatea este deținută în proporție de 73,98% de SIF Muntenia SA și în proporție de 26,02% de alți acționari. Evidența acțiunilor și acționarilor este ținută în condițiile legii de către S.C. Depozitarul Central S.A. București.

#### Indicatori specifici realizați de Societate:

Indicator	31.12.2023	31.12.2022
1. Grad de ocupare	39,36%	35,73%
2. Nopti cazare	17.959	16.249
3. Numar de camere	125	127

Auditul statutar pentru exercițiul financiar 2023 a fost efectuat de 3B Expert Audit SRL. Auditorul a prestat exclusiv servicii de audit financiar. Onorariul auditorului financiar pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023 este de 29.598 lei (31.12.2022: 29.326 lei), valori cu TVA inclus.

### 2. Bazele întocmirii

#### (a) Declarația de conformitate

Situațiile financiare au fost întocmite în conformitate cu Ordinului Ministerului de Finanțe 2.844/2016, pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aplicabile societăților comerciale ale căror valori mobiliare sunt admise la tranzacționare pe o piață reglementată, cu modificările și completările ulterioare. Standardele Internaționale de Raportare Financiară reprezintă standardele adoptate potrivit procedurii prevăzute de Regulamentul (CE) nr. 1.606/2002 al Parlamentului European și al Consiliului din 19 iulie 2002 privind aplicarea Standardelor Internaționale de Contabilitate.

Societatea face parte din Grupul SIF Muntenia, având calitatea de filială. SIF Muntenia întocmește situațiile financiare anuale în conformitate cu Norma ASF nr. 39/2015 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aplicabile entitatilor autorizate, reglementate și supravegheate de Autoritatea de Supraveghere Financiară din Sectorul Instrumentelor și Investițiilor Financiare, cu modificările și completările ulterioare (Norma ASF nr.39/2015).

Începând cu 1 ianuarie 2018 SIF Muntenia a îndeplinit criteriile de evaluare ca entitate de investiții în conformitate cu prevederile IFRS 10 „Situații financiare consolidate”. În consecință, SIF Muntenia nu a mai întocmit situații financiare consolidate, începând cu exercițiul financiar 2018, situațiile financiare individuale fiind singurele situații financiare ale entității SIF Muntenia.

# Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

## Note la situatiile financiare

*Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023*

### 2. Bazele întocmirii (continuare)

#### (b) Prezentarea situațiilor financiare

Situațiile financiare sunt prezentate în conformitate cu cerințele IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare”. Societatea a adoptat o prezentare bazată pe lichiditate în cadrul situației poziției financiare și o prezentare a veniturilor și cheltuielilor în funcție de natura lor în cadrul situației profitului sau pierderii și a altor elemente ale rezultatului global, considerând că aceste metode de prezentare oferă informații care sunt credibile și mai relevante decât cele care ar fi fost prezentate în baza altor metode permise de IAS 1.

#### (c) Moneda funcțională și de prezentare

Conducerea Societății consideră că moneda funcțională, așa cum este aceasta definită de IAS 21 „Efectele variației cursului de schimb valutar”, este leul românesc (lei). Situațiile financiare sunt prezentate în lei, rotunjite la cel mai apropiat leu, monedă pe care conducerea Societății a ales-o ca monedă de prezentare.

#### (d) Bazele evaluării

Situațiile financiare au fost întocmite pe baza convenției valorii juste pentru activele financiare la valoarea justă prin profit sau pierdere. Alte active și datorii financiare, precum și activele și datoriile nefinanciare sunt prezentate la cost amortizat, valoare reevaluată sau cost istoric.

#### (e) Utilizarea estimărilor și judecăților

Pregătirea situațiilor financiare în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară presupune utilizarea din partea conducerii a unor estimări, judecăți și ipoteze ce afectează aplicarea politicilor contabile precum și valoarea raportată a activelor, datoriilor, veniturilor și cheltuielilor. Judecățile și ipotezele asociate acestor estimări sunt bazate pe experiența istorică precum și pe alți factori considerați rezonabili în contextul acestor estimări. Rezultatele acestor estimări formează baza judecăților referitoare la valorile contabile ale activelor și datoriilor care nu pot fi obținute din alte surse de informații. Rezultatele obținute pot fi diferite de valorile estimărilor.

Judecățile și ipotezele ce stau la baza lor sunt revizuite periodic de către Societate. Revizuirile estimărilor contabile sunt recunoscute în perioada în care estimările sunt revizuite, dacă revizuirile afectează doar acea perioadă, sau în perioada în care estimările sunt revizuite și perioadele viitoare dacă revizuirile afectează atât perioada curentă cât și perioadele viitoare.

#### (f) Continuitatea activității

Prezentele situații financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității care presupune faptul că Societatea își va continua activitatea în viitorul previzibil, fără a intra în imposibilitatea continuării activității sau fără reducerea semnificativă a acesteia. 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 își continue activitatea în viitorul previzibil și prin urmare aplicarea principiului continuității activității în întocmirea situațiilor financiare este justificată.

Având în vedere împrejurările detaliate mai sus și capacitatea acționarilor de a furniza fonduri, conducerea Societății a elaborat aceste situații financiare în baza principiului continuității activității.

Din analizele efectuate privind implicațiile conflictului din Ucraina și ale războiului din Israel în activitatea Societății, conducerea consideră că nu va fi afectată activitatea acesteia (a se vedea Nota 4).

# Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

## Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023

### 3. Politici contabile semnificative

Politicile contabile au fost aplicate în mod consecvent asupra tuturor perioadelor prezentate în situațiile financiare întocmite de Societate.

#### (a) Tranzacții în monedă străină

Operațiunile exprimate în monedă străină sunt înregistrate în lei la cursul oficial de schimb de la data decontării tranzacțiilor. Activele și datoriile monetare înregistrate în devize la data întocmirii situației pozitive financiare sunt transformate în monedă funcțională la cursul din ziua respectivă.

Câștigurile sau pierderile din decontarea acestora și din conversia folosind cursul de schimb de la sfârșitul exercițiului financiar a activelor și datoriilor monetare denumite în monedă străină sunt recunoscute în profit sau pierdere.

Cursurile de schimb ale principalelor monede străine au fost:

Valuta	31 decembrie 2023	31 decembrie 2022
Euro (EUR)	1: LEU 4,9746	1: LEU 4,9474
Dolar american (USD)	1: LEU 4,4958	1: LEU 4,6346

#### (b) Contabilizarea efectului hiperinflației

În conformitate cu IAS 29 „Raportarea financiară în economiile hiperinflaționiste”, situațiile financiare ale unei entități a cărei monedă funcțională este moneda unei economii hiperinflaționiste trebuie prezentate în unitatea de măsură curentă la data încheierii perioadei de raportare (elementele nemonetare sunt retratate folosind un indice general al prețurilor de la data achiziției sau a contribuției).

Conform IAS 29, o economie este considerată ca fiind hiperinflaționistă dacă, pe lângă alți factori, rata cumulată a inflației pe o perioadă de trei ani depășește 100%.

Scăderea continuă a ratei inflației și alți factori legați de caracteristicile mediului economic din România indică faptul că economia a cărei monedă funcțională a fost adoptată de către Societate a încetat să mai fie hiperinflaționistă, cu efect asupra perioadelor financiare începând cu 1 ianuarie 2004. Asadar, prevederile IAS 29 au fost adoptate în întocmirea situațiilor financiare până la 31 decembrie 2003.

#### (c) Numerar și echivalente de numerar

Numerarul și echivalentele de numerar includ: numerarul efectiv, conturi curente și depozite constituite la bănci (inclusiv depozitele blocate și dobânzile aferente depozitelor bancare).

La întocmirea situației fluxurilor de trezorerie, s-au considerat ca numerar și echivalente de numerar: numerarul efectiv, conturile curente la bănci și depozitele cu o scadență inițială mai mică de 90 de zile (exclusiv depozitele blocate).

# Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

## Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023

### 3. Politici contabile semnificative (continuare)

#### (d) Active și datorii financiare (continuare)

##### (i) Clasificare

Societatea clasifică instrumentele financiare deținute în următoarele categorii:

##### *Active financiare evaluate la cost amortizat*

Un activ financiar este evaluat la costul amortizat dacă îndeplinește ambele condiții prezentate mai jos și nu este desemnat ca fiind evaluat la valoarea justă prin profit sau pierdere:

- este deținut în cadrul unui model de afaceri al cărui obiectiv este păstrarea activelor pentru colectarea fluxurilor de numerar contractuale; și
- condițiile sale contractuale generează, la anumite date, fluxuri de trezorerie care sunt numai plăți ale principalului și dobânzii aferente sumei principale scadente.

La data tranziției la 01.01.2018 la IFRS 9, activele financiare deținute de Societate cu excepția activelor financiare deținute la valoarea justă prin profit sau pierdere au fost clasificate în această categorie.

##### *Active financiare la valoare justă prin alte elemente ale rezultatului global*

Un activ financiar se evaluează la valoarea justă prin alte elemente ale rezultatului global numai dacă îndeplinește ambele condiții prezentate mai jos și nu este desemnat la valoare justă prin profit sau pierdere:

- este deținut în cadrul unui model de afaceri al cărui obiectiv este atins atât prin colectarea fluxurilor de trezorerie contractuale, cât și prin vânzare; și
- condițiile sale contractuale generează, la anumite date, fluxuri de trezorerie care reprezintă numai plăți ale principalului și dobânzii aferente sumei principale scadente.

La recunoașterea inițială a unei investiții în instrumente de capitaluri proprii care nu este deținută pentru tranzacționare, Societatea poate alege în mod irevocabil să prezinte modificări ulterioare ale valorii juste în alte elemente ale rezultatului global. Aceste opțiuni se aplică pentru fiecare instrument, după caz.

La 31 decembrie 2023 și respectiv 31 decembrie 2022, Societatea nu detine active financiare clasificate în această categorie.

##### *Active financiare la valoare justă prin profit sau pierdere*

Toate activele financiare care nu sunt clasificate ca fiind evaluate la costul amortizat sau la valoare justă prin alte elemente ale rezultatului global, așa cum este descris mai sus, vor fi evaluate la valoare justă prin profit sau pierdere. În plus, la recunoașterea inițială, Societatea poate desemna în mod irevocabil ca un activ financiar, care altfel întrunește cerințele pentru a fi evaluat la cost amortizat sau la valoare justă prin alte elemente ale rezultatului global, să fie evaluat la valoare justă prin profit sau pierdere, dacă acest lucru elimină sau reduce în mod semnificativ o neconcordanță contabilă care ar apărea dacă s-ar proceda în alt mod.

Societatea detine active financiare clasificate în această categorie descrise în Nota 17 a).

##### (ii) Recunoaștere

Activele și datoriile sunt recunoscute la data la care Societatea devine parte contractuală la condițiile respectivului instrument. Activele și datoriile financiare sunt măsurate la momentul recunoașterii inițiale la valoare justă.



# Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

## Note la situatiile financiare

*Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023*

### 3. Politici contabile semnificative (continuare)

#### (d) Active și datorii financiare (continuare)

##### *(iii) Compensări*

Activele și datoriile financiare sunt compensate, iar rezultatul net este prezentat în situația poziției financiare doar atunci când există un drept legal de compensare și dacă există intenția decontării lor pe o bază netă sau dacă se intenționează realizarea activului și stingerea datoriei în mod simultan.

Veniturile și cheltuielile sunt prezentate net numai atunci când este permis de standardele contabile, sau pentru profitul și pierderea rezultate dintr-un grup de tranzacții similare cum ar fi cele din activitatea de tranzacționare a Societății.

##### *(iv) Evaluare*

###### *Evaluarea la cost amortizat*

Costul amortizat al unui activ sau datorii financiare reprezintă valoarea la care activul sau datoria financiară este măsurată după recunoașterea inițială, mai puțin plățile de principal, la care se adaugă sau din care se scade amortizarea cumulată până la momentul respectiv folosind metoda dobânzii efective, mai puțin reducerile aferente pierderilor din depreciere.

###### *Evaluarea la valoarea justă*

Valoarea justă este prețul care ar fi primit ca urmare a vânzării unui activ sau prețul care ar fi plătit pentru a transfera o datorie printr-o tranzacție normală între participanții la piață la data evaluării, care are loc pe o piață principală (piața cu cel mai mare volum și nivel de activitate) sau, în absența unei piețe principale, pe cea mai avantajoasă piață la care Societatea are acces la acea dată. Valoarea justă a unei datorii reflectă efectul riscului nerespectării obligațiilor (riscul de non-performanță).

Atunci când sunt disponibile, Societatea măsoară valoarea justă a unui instrument utilizând prețul cotelat pe o piață activă pentru acest instrument. O piață este considerată activă în cazul în care tranzacțiile cu activul sau datoria au loc cu o frecvență și un volum suficiente pentru a furniza constant informații pentru stabilirea prețului.

În cazul în care nu există un preț cotelat pe o piață activă, Societatea utilizează tehnici de evaluare care maximizează utilizarea de date de intrare observabile relevante și minimizează utilizarea datelor de intrare neobservabile. Tehnica de evaluare aleasă încorporează toți factorii pe care participanții de pe piață i-ar lua în considerare în stabilirea prețului unei tranzacții.

Cea mai bună dovadă a valorii juste a unui instrument financiar la recunoașterea inițială este prețul tranzacției - adică valoarea justă a contraprestației primite sau dată. Dacă Societatea determină că valoarea justă la recunoașterea inițială diferă de prețul tranzacției iar valoarea justă este evidentă fie prin existența unei cotații pe o piață activă pentru un activ sau o datorie similare, fie printr-o tehnică de evaluare bazată pe intrări observabile în piață, atunci instrumentul respectiv este inițial măsurat la valoarea justă. Ulterior, diferența dintre valoarea justă și prețul de tranzacționare este amortizată în profit sau pierdere pe durata de viață a instrumentului financiar.

Activele financiare și pozițiile lungi sunt măsurate la prețul de cumpărare (bid). Datoriile și pozițiile scurte sunt măsurate la prețul de vânzare (ask). Când Societatea are poziții de risc care pot fi acoperite, prețurile medii din piață pot fi folosite să măsoare poziția de risc, iar ajustările prețurilor de vânzare sau cumpărare sunt aplicate doar în cazul pozițiilor nete deschise.

Societatea recunoaște transferurile între nivelurile de ierarhie a valorii juste la sfârșitul perioadei de raportare în care a avut loc transferul.

# Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

## Note la situatiile financiare

*Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023*

### 3. Politici contabile semnificative (continuare)

#### (d) Active și datorii financiare (continuare)

##### *(v) Identificarea deprecierei și evaluarea pierderilor de credit așteptate*

Pierderea de credit așteptată reprezintă diferența dintre toate fluxurile de trezorerie contractuale care sunt datorate Societății și toate fluxurile de trezorerie pe care Societatea preconizează să le primească, actualizate la rata dobânzii efective inițiale.

Un activ financiar sau un grup de active financiare este depreciat ca urmare a riscului de credit în cazul în care s-au produs unul sau mai multe evenimente ce au un impact negativ asupra fluxurilor de numerar viitoare estimate ale activelor.

Societatea evaluează dacă riscul de credit pentru un activ financiar a crescut semnificativ de la recunoașterea inițială pe baza informațiilor, disponibile fără cost sau efort nejustificat, ce sunt un indicator al creșterilor semnificative în riscul de credit de la recunoașterea inițială.

Societatea recunoaște în profit sau pierdere valoarea modificărilor pierderilor din creditare preconizate pe toată durata de viață a activelor financiare drept câștig sau pierdere din depreciere.

Câștigul sau pierderea din depreciere se determină ca diferență între valoarea contabilă a activului financiar și valoarea actualizată a fluxurilor viitoare de numerar utilizând rata dobânzii efective a activului financiar la momentul inițial.

Societatea recunoaște modificările favorabile în pierderile din credite așteptate pe toată durata de viață drept câștig din depreciere, chiar dacă pierderile din credite așteptate pe toată durata de viață sunt mai mici decât valoarea pierderilor preconizate de credit așteptate care au fost incluse în fluxurile de trezorerie estimate la recunoașterea inițială.

##### *(v) Derecunoaștere*

Societatea derecunoaște un activ financiar atunci când drepturile de a primi fluxuri de numerar din acel activ financiar expiră, sau atunci când Societatea a transferat drepturile de a primi fluxurile de numerar contractuale aferente acelui activ financiar într-o tranzacție în care a transferat în mod semnificativ toate riscurile și beneficiile dreptului de proprietate. De asemenea, Societatea derecunoaște integral active financiare atunci când nu are estimări rezonabile de recuperare a fluxurilor de trezorerie contractuale.

Orice interes în activele financiare transferate reținut de Societate sau creat pentru Societate este recunoscut separat ca un activ sau datorie.

Societatea derecunoaște o datorie financiară atunci când s-au încheiat obligațiile contractuale sau atunci când obligațiile contractuale sunt anulate sau expiră.

# Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

## Note la situatiile financiare

*Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023*

### 3. Politici contabile semnificative (continuare)

#### (d) Active și datorii financiare (continuare)

##### (vi) Câștiguri și pierderi din cedare

Câștigul sau pierderea aferentă cedării unui activ financiar sau unei datorii financiare evaluate la valoare justă prin profit sau pierdere este recunoscut în profitul sau pierderea curentă.

La derecunoașterea instrumentelor de capitaluri proprii desemnate în categoria activelor financiare evaluate la valoare justă prin alte elemente ale rezultatului global, câștigurile sau pierderile reprezentând diferențe favorabile sau nefavorabile din evaluare, evidențiate în rezerve din reevaluare, se recunosc în alte elemente ale rezultatului global (rezultat reportat reprezentând surplus realizat - IFRS 9).

La derecunoașterea activelor financiare, rezultatul reportat de la data tranziției la IFRS 9 se transferă într-un rezultat reportat reprezentând surplus realizat.

Un câștig sau o pierdere aferentă unui activ financiar care este evaluat la cost amortizat se recunoaște în profitul sau pierderea curentă atunci când activul este derecunoscut.

#### (e) Alte active și datorii financiare

Alte active și datorii financiare sunt evaluate la cost amortizat utilizând metoda dobânzii efective, minus orice pierderi din depreciere.

#### (f) Imobilizări corporale

##### (i) Recunoaștere și evaluare

Imobilizările corporale recunoscute ca active sunt evaluate inițial la cost de către Societate. Costul unui element de imobilizări corporale este format din prețul de cumpărare, inclusiv taxele nerecuperabile, după deducerea oricăror reduceri de preț de natură comercială și oricăror costuri care pot fi atribuite direct aducerii activului la locația și în condiția necesare pentru ca acesta să poată fi utilizat în scopul dorit de conducere, cum ar fi: cheltuielile cu angajații care rezultă direct din construcția sau achiziționarea activului, costurile de amenajare a amplasamentului, costurile inițiale de livrare și manipulare, costurile de instalare și asamblare, onorariile profesionale.

Imobilizările corporale sunt clasificate de către Societate în următoarele clase de active de aceeași natură și cu utilizări similare:

- Terenuri;
- Construcții;
- Echipamente, instalații tehnice și mașini;
- Mijloace de transport;
- Alte imobilizări corporale.

Terenurile și construcțiile sunt evidențiate la valoarea reevaluată, aceasta reprezentând valoarea justă la data reevaluării minus orice amortizare acumulată ulterior și orice pierderi acumulate din depreciere.

Celelalte imobilizări corporale sunt evidențiate la cost minus orice amortizare cumulată și orice pierderi cumulate din depreciere dacă acestea sunt intrate după data de 31 decembrie 2003 respectiv la valoarea inflată a costului respectiv amortizării până la data de 31 decembrie 2003 (dacă imobilizările au fost achiziționate până la acea dată) minus orice amortizare cumulată și orice pierderi cumulate din depreciere după data de 31 decembrie 2003.

# Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

## Note la situatiile financiare

*Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023*

### 3. Politici contabile semnificative (continuare)

#### (f) Imobilizări corporale (continuare)

Valoarea justă se bazează pe cotații de prețuri din piață, ajustate, dacă este cazul, astfel încât să reflecte diferențele legate de natura, locația sau condițiile respectivului activ.

Reevaluările sunt efectuate de evaluatori specializați, membri ANEVAR. Frecvența reevaluărilor este dictată de dinamica piețelor cărora le aparțin terenurile și clădirile deținute de Societate.

Terenurile și clădirile sunt prezentate la valoarea reevaluată la 31 decembrie 2015 și 31 decembrie 2018. Cea mai recentă reevaluare a fost efectuată de către Societate la data de 31 decembrie 2018.

Cheltuielile cu întreținerea și reparațiile imobilizărilor corporale se înregistrează de către Societate în situația profit și pierdere atunci când apar, iar îmbunătățirile semnificative aduse imobilizărilor corporale, care cresc valoarea sau durata de viață a acestora, sau care măresc semnificativ capacitatea de generare a unor beneficii economice de către acestea, sunt capitalizate.

#### (ii) Amortizare

Amortizarea este calculată folosindu-se metoda liniară de-a lungul duratei utile de viață estimată a activelor, după cum urmează:

Construcții	40-50 ani
Echipamente	2-12 ani
Mijloace de transport	4-8 ani
Mobilier și alte imobilizări corporale	4-12 ani

Terenurile nu sunt supuse amortizării.

Metodele de amortizare, duratele utile de viață estimate precum și valorile reziduale sunt revizuite de către conducerea Societății la fiecare dată de raportare.

#### (iii) Vânzarea/ casarea imobilizărilor corporale

Imobilizările corporale care sunt casate sau vândute sunt eliminate din situația poziției financiare împreună cu amortizarea cumulată corespunzătoare. Orice profit sau pierdere rezultate dintr-o asemenea operațiune sunt incluse în profitul sau pierderea curentă.

#### (g) Imobilizări necorporale

##### (i) Recunoaștere și evaluare

Imobilizările necorporale achiziționate de către Societate și care au durate de viață utilă determinate sunt evaluate la cost minus amortizarea cumulată și pierderile din depreciere cumulate.

##### (ii) Cheltuieli ulterioare

Cheltuielile ulterioare sunt capitalizate numai atunci când acestea cresc valoarea beneficiilor economice viitoare încorporate în activul căruia îi sunt destinate. Toate celelalte cheltuieli, inclusiv cheltuielile pentru fondul comercial și mărcile generate intern, sunt recunoscute în profit sau pierdere în momentul în care sunt suportate.

# Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

## Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023

### 3. Politici contabile semnificative (continuare)

#### (g) Imobilizări necorporale (continuare)

##### *(iii) Amortizarea imobilizărilor necorporale*

Amortizarea este calculată pentru costul activului minus valoarea reziduală.

Amortizarea este recunoscută în profit sau pierdere utilizând metoda liniară pentru durata de viață utilă estimată pentru imobilizările necorporale, altele decât fondul comercial, de la data la care sunt disponibile pentru utilizare.

Duratele de viață utilă estimate pentru perioada curentă și pentru perioadele comparative sunt următoarele:

- software 3 ani.

Metodele de amortizare, duratele de viață utilă și valorile reziduale sunt revizuite la sfârșitul fiecărui an financiar și sunt ajustate dacă este cazul.

#### **(h) Active imobilizate detinute pentru vânzare**

Activele imobilizate vor fi clasificate ca detinute pentru vânzare dacă valorile lor contabile vor fi recuperate în principal printr-o tranzacție de vânzare mai degrabă decât prin utilizare continuă. Astfel, un activ poate fi clasificat ca detinut pentru vânzare conform IFRS 5 numai dacă următoarele criterii sunt întrunite :

- ✓ Activul este disponibil pentru vânzare imediată în starea actuală,
- ✓ Vânzarea activului este foarte probabilă.

Pentru ca vânzarea să fie foarte probabilă trebuie îndeplinite toate criteriile de mai jos:

- ✓ Nivelul corespunzător al conducerii și-a asumat un plan de vânzări ;
- ✓ A fost inițiat un program activ pentru localizarea unui cumpărător și realizarea planului ;
- ✓ Activul este comercializat activ la un preț rezonabil raportat la valoarea sa justă actuală ;
- ✓ Nu sunt probabile schimbări semnificative sau retragerea planului ;
- ✓ Se preconizează ca vânzarea va întruni criteriile de derecunoaștere pentru a fi înregistrată ca o vânzare în decurs de un an.

##### *(i) Evaluare înainte de clasificarea ca detinut pentru vânzare*

Ca un prim pas, imediat înainte de clasificarea inițială a unui activ ca detinut pentru vânzare, valoarea contabilă a activului va fi măsurată conform standardelor IFRS aplicabile (de ex. proprietatea, unitățile de producție și echipamentele sunt măsurate conform IAS 16) inclusiv orice depreciere cumulativă și orice reducere a valorii bilanțiere, dacă e cazul. Acest prim pas este aplicabil unui activ nou achiziționat precum și unui activ existent care va fi reclasificat ca detinut pentru vânzare în temeiul acestei politici.

##### *(ii) Evaluare la clasificarea inițială ca detinut pentru vânzare*

La clasificarea inițială ca detinut pentru vânzare activul individual identificat ca detinut pentru vânzare este măsurat la valoarea cea mai mică dintre :

- ✓ valoarea contabilă și
- ✓ valoarea sa justă minus costurile vânzării.

Dacă valoarea justă minus costurile vânzării este mai mare decât valoarea contabilă a activului, nu este necesară o ajustare. În caz contrar, o pierdere din depreciere ca rezultat al acestei măsurători inițiale este înregistrată direct în contul de profit și pierdere și valoarea activului imobilizat este ajustată corespunzător.

##### *(iii) Evaluare ulterioară*

La evaluarea ulterioară, activul imobilizat detinut pentru vânzare este măsurat la valoarea mai mică dintre valoarea raportată și valoarea justă minus costurile vânzării.

Activele imobilizate detinute pentru vânzare nu se amortizează.

# Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

## Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023

### (h) Active imobilizate detinute pentru vânzare (continuare)

#### (iv) Recunoasterea pierderilor din depreciere si a reluarilor

Orice reducere initiala sau ulterioara a valorii contabile a unui activ (sau grup destinat cedarii) pana la valoarea justa minus costurile generate de vanzare este recunoscuta ca o pierdere din depreciere.

Cresterea ulterioara a valorii juste minus costurile de vanzare a unui activ se recunoaste pe venituri, fara a depasi pierderea cumulata din depreciere care a fost recunoscuta fie in conformitate cu IFRS 5, fie anterior in conformitate cu IAS 36 „Deprecierea activelor”.

#### (v) Derecunoastere

Daca criteriile de clasificare a unui activ sau grup destinat cedarii ca detinut pentru vanzare nu mai sunt intrunite, activul sau grupul destinat cedarii nu va mai fi clasificat drept detinut pentru vanzare.

Un activ imobilizat care nu mai este clasificat drept detinut pentru vanzare este masurat la valoarea cea mai mica dintre :

- ✓ valoarea reportata inainte de clasificarea ca detinut pentru vanzare, ajustata pentru orice depreciere, amortizare sau reevaluare necesara daca activul sau grupul destinat cedarii nu ar fi fost clasificat drept detinut pentru vanzare; si
- ✓ valoarea recuperabila la data deciziei de a nu vinde.

### (i) Stocuri

Stocurile sunt evaluate la minimul dintre cost și valoarea realizabilă netă. Costul stocurilor se bazează pe metoda CMP și include cheltuielile efectuate pentru achiziția stocurilor, costurile de producție sau de prelucrare și alte costuri suportate pentru a aduce stocurile în forma și în locația prezentă.

Valoarea realizabilă netă este prețul de vânzare estimat pe parcursul desfășurării normale a activității minus costurile estimate pentru finalizare și costurile necesare efectuării vânzării.

### (j) Deprecierea activelor altele decât cele financiare

Valorile contabile ale activelor Societății care nu sunt de natură financiară, altele decât activele de natura impozitelor amânate, sunt revizuite la fiecare dată de raportare pentru a identifica existența indiciilor de depreciere. Dacă există asemenea indicii, se estimează valoarea recuperabilă a activelor respective.

O pierdere din depreciere este recunoscută atunci când valoarea contabilă a activului sau a unității sale generatoare de numerar depășește valoarea recuperabilă a activului sau a unității generatoare de numerar. O unitate generatoare de numerar este cel mai mic grup identificabil care generează numerar și care în mod independent față de alte active și alte grupuri de active are capacitatea de a genera fluxuri de numerar. Pierderile din depreciere se recunosc în situația rezultatului global.

Valoarea recuperabilă a unui activ sau a unei unități generatoare de numerar este maximul dintre valoarea de utilizare și valoarea sa justă mai puțin costurile pentru vânzarea acelui activ sau unități. Pentru determinarea valorii de utilizare, fluxurile viitoare de numerar sunt actualizate folosind o rată de actualizare înainte de impozitare care reflectă condițiile curente de piață și riscurile specifice activului respectiv.

Pierderile din depreciere recunoscute în perioadele precedente sunt evaluate la fiecare dată de raportare pentru a determina dacă s-au diminuat sau nu mai există. Pierderea din depreciere se reia dacă s-a produs o schimbare în estimările folosite pentru a determina valoarea de recuperare. Pierderea din depreciere se reia doar în cazul în care valoarea contabilă a activului nu depășește valoarea contabilă care s-ar fi calculat, netă de amortizare și depreciere, dacă pierderea din depreciere nu ar fi fost recunoscută.

# Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

## Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023

### 3. Politici contabile semnificative (continuare)

#### (k) Dividende de distribuit

Dividendele sunt tratate ca o distribuire a profitului în perioada în care au fost declarate și aprobate de către Adunarea Generală a Acționarilor. Dividendele declarate înaintea datei de raportare sunt înregistrate ca obligații la data raportării.

#### (l) Rezerve din reevaluare

Reevaluările sunt efectuate cu suficientă regularitate, astfel încât valoarea contabilă să nu difere substanțial de cea care ar fi determinată folosind valoarea justă de la data situației pozitivei financiare. În acest sens, Societatea a efectuat reevaluarea imobilizărilor corporale terenuri și construcții cu evaluatori independenți la 31 decembrie 2018.

Diferența dintre valoarea rezultată în urma reevaluării și valoarea contabilă netă a imobilizărilor corporale este prezentată la rezerva din reevaluare, ca un sub-element distinct în cadrul capitalurilor proprii.

Dacă rezultatul reevaluării este o creștere față de valoarea contabilă netă, atunci aceasta se tratează: ca o creștere a rezervei din reevaluare prezentată în cadrul capitalurilor proprii, dacă nu a existat o descreștere anterioară recunoscută ca o cheltuială aferentă acelui activ sau ca un venit care să compenseze cheltuiala cu descreșterea recunoscută anterior pentru acel activ.

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

Surplusul din reevaluare inclus în rezerva din reevaluare este transferat la rezultatul reportat atunci când acest surplus reprezintă un câștig realizat. Câștigul se consideră realizat pe măsura amortizării activului pentru care s-a constituit rezerva din reevaluare respectiv la scoaterea din evidență a acestuia dacă nu a fost integral amortizat. Nicio parte din rezerva din reevaluare nu poate fi distribuită, direct sau indirect, cu excepția cazului în care activul reevaluat a fost valorificat, situație în care surplusul din reevaluare reprezintă câștig efectiv realizat.

#### (m) Rezerve legale

Rezervele legale se constituie în proporție de 5% din profitul brut de la sfârșitul anului până când rezervele legale totale ajung la 20% din capitalul social nominal vărsat în conformitate cu prevederile legale. Aceste rezerve sunt deductibile la calculul impozitului pe profit și nu sunt distribuibile decât la lichidarea Societății.

#### (n) Provizioane pentru riscuri și cheltuieli

Provizioanele sunt recunoscute în situația poziției financiare atunci când pentru Societate se naște o obligație legată de un eveniment trecut și este probabil ca în viitor să fie necesară consumarea unor resurse economice care să stingă această obligație și se poate face o estimare rezonabilă a valorii obligației. Pentru determinarea provizionului, fluxurile viitoare de numerar sunt actualizate folosind o rată de actualizare înainte de impozitare care reflectă condițiile curente de piață și riscurile specifice datoriei respective.

#### (o) Părți afiliate

Părțile se consideră afiliate în cazul în care una din părți are posibilitatea de a controla în mod direct sau indirect, sau de a influența în mod semnificativ cealaltă parte prin deținere sau în baza unor drepturi contractuale, relații familiale sau de altă natură, așa cum sunt definite în IAS 24 "Prezentarea informațiilor privind părțile afiliate".

# Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

## Note la situatiile financiare

*Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023*

### 3. Politici contabile semnificative (continuare)

#### **(p) Beneficiile angajaților**

##### ***(i) Beneficii pe termen scurt***

Obligațiile cu beneficiile pe termen scurt acordate angajaților nu se actualizează și sunt recunoscute în profit și pierdere pe măsură ce serviciul aferent este prestat.

Beneficiile pe termen scurt ale angajaților includ salariile, primele. Beneficiile pe termen scurt ale angajaților sunt recunoscute ca și cheltuială atunci când serviciile sunt prestate. Se recunoaște un provizion pentru sumele ce se așteaptă a fi plătite cu titlu de prime în numerar pe termen scurt sau scheme de participare a personalului la profit în condițiile în care Societatea are în prezent o obligație legală sau implicită de a plăti acele sume ca rezultat al serviciilor trecute prestate de către angajați și dacă obligația respectivă poate fi estimată în mod credibil.

##### ***(ii) Planuri de contribuții determinate***

Toți angajații Societății sunt asigurați și au obligația legală de a contribui (prin intermediul contribuțiilor sociale) la sistemul de pensii al Statului român (un plan de contribuții determinate al Statului).

Începând cu 2018 Societatea reține, declară și plătește în numele angajaților proprii contribuția la asigurările sociale și contribuția la asigurările sociale de sănătate conform prevederilor Codului fiscal modificat prin OUG nr.79/2017.

Societatea nu este angajată în niciun sistem de pensii independent și, în consecință, nu are nici un fel de alte obligații în acest sens. Societatea nu este angajată în niciun alt sistem de beneficii post pensionare. Societatea nu are obligația de a presta servicii ulterioare foștilor sau actualilor salariați.

##### ***(iii) Beneficiile angajaților pe termen lung***

Obligația netă a Societății în ceea ce privește beneficiile aferente serviciilor pe termen lung este reprezentată de valoarea beneficiilor viitoare pe care angajații le-au câștigat în schimbul serviciilor prestate de către aceștia în perioada curentă și perioadele anterioare.

Societatea nu are obligația acordării către angajați de beneficii la data pensionării.

#### **(q) Venituri**

##### ***(i) Vânzarea bunurilor***

Veniturile din vânzarea bunurilor în cursul activităților curente sunt evaluate la valoarea justă a contraprestației încasate sau de încasat, minus retururi, reduceri comerciale și rabaturi pentru volum. Veniturile sunt recunoscute atunci când există dovezi convingătoare, de regulă sub forma unui contract de vânzare executat, iar riscurile și avantajele ce decurg din proprietatea bunurilor sunt transferate în mod semnificativ cumpărătorului, recuperarea contraprestației este probabilă, costurile aferente și retururile posibile de bunuri pot fi estimate credibil, entitatea nu mai este implicată în gestionarea bunurilor vândute, iar mărimea veniturilor poate fi evaluată în mod credibil. Dacă este probabil ca anumite reduceri sau rabaturi să fie acordate iar valoarea acestora poate fi evaluată în mod credibil, atunci acestea sunt recunoscute ca o reducere a veniturilor pe măsură ce sunt recunoscute vânzările.

##### ***(ii) Prestarea serviciilor***

Veniturile din prestări de servicii se înregistrează în contabilitate pe măsura efectuării acestora. Prestarea de servicii cuprinde inclusiv executarea de lucrări și orice alte operațiuni care nu pot fi considerate livrări de bunuri.

Stadiul de execuție al lucrării se determină pe bază de situații de lucrări care însoțesc facturile, procese-verbale de recepție sau alte documente care atestă stadiul realizării serviciilor prestate.



# Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

## Note la situatiile financiare

*Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023*

### 3. Politici contabile semnificative (continuare)

#### (q) Venituri (continuare)

##### (r) Venituri și cheltuieli financiare

Veniturile financiare cuprind venituri din dobânzi aferente fondurilor investite. Veniturile din dobânzi sunt recunoscute în profit sau pierdere în baza contabilității de angajamente, utilizând metoda dobânzii efective.

Câștigurile și pierderile din diferențe de schimb valutar privind activele și datoriile financiare sunt raportate pe o bază netă fie ca venit financiar fie ca și cheltuielă financiară în funcție de fluctuațiile valutare: câștig net sau pierdere netă.

#### (s) Impozitul curent și amânat

Începând cu 01 ianuarie 2023, Societatea a optat pentru aplicarea impozitului pe profit, ca urmare a eliminării impozitului specific conform art. VI din OG nr. 16/2022 și art. 47 alin (2) Cod Fiscal. În anul 2023, Societatea a beneficiat de facilitățile fiscale prevăzute de OUG 153/2020, obținând o reducere a impozitului pe profit de 13%.

În anul 2022, Societatea a aplicat prevederile Legii nr.170/2016 privind impozitul specific unor activitati, cu derogare de la Titlul II Cod Fiscal.

Facilitatile legale aferente impozitului specific, de care Societatea a beneficiat in anul 2022, au fost:

- ✓ conform OUG 11/2022 Art III prin care impozitul specific nu s-a datorat pentru o perioada de 180 de zile calculat de la data intrarii in vigoare a ordonantei, 03.02.2022;
- ✓ OUG 153/2020 Art I, Societatea a beneficiat de o reducere cu 7% a impozitului specific.

Pentru celelalte tipuri de activitati, care nu intra sub incidenta impozitului specific, Societatea a datorat in anul 2022 impozit pe profit conform art. 10 alin (1) din Legea nr.170/2016 si art. 9 din Ordinul Ministrului Turismului si Ministrului Finantelor Publice nr.264/14.03.2017 / 464/17.03.2017 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.170/2017. In anii 2020-2021 a fost calculat atat impozit specific cat si impozit pe profit curent. Elementele de venituri si cheltuieli care intra sub incidenta Titlului II „Impozit pe profit” Cod Fiscal aferente exercitiului financiar 2022 sunt reprezentate in principal de veniturile financiare si pierderile / castigurile nete din reevaluarea activelor financiare la valoarea justa prin profit sau pierdere.

La inchiderea exercitiului financiar 2022, din analiza elementelor de diferente temporare, s-a constatat ca acestea nu sunt aferente altor activitati economice posibile, altele decat cele care intra sub incidenta Legii nr.170/2016. In consecinta, la 31 decembrie 2022, Societatea nu figureaza cu datorii / creante cu impozitul amanat.

Pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023, rata impozitului pe profit a fost de 16% (31 decembrie 2022: 16%).

#### (t) Rezultatul pe acțiune

Societatea prezintă rezultatul pe acțiune de bază și diluat pentru acțiunile ordinare. Rezultatul pe acțiune de bază se determină prin divizarea profitului sau pierderii atribuibile acționarilor ordinari ai Societății la numărul mediu ponderat de acțiuni ordinare aferente perioadei de raportare. Rezultatul pe acțiune diluat se determină prin ajustarea profitului sau pierderii atribuibile acționarilor ordinari și a numărului mediu ponderat de acțiuni ordinare cu efectele de diluare generate de acțiunile ordinare potențiale.

# Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

## Note la situatiile financiare

*Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023*

### 3. Politici contabile semnificative (continuare)

#### (u) Evenimente ulterioare

Evenimentele ulterioare încheierii exercițiului financiar sunt acele evenimente favorabile și nefavorabile, care au loc între finalul exercițiului financiar și data la care situațiile financiare sunt autorizate pentru emitere.

Evenimentele ulterioare care furnizează informații suplimentare despre poziția Societății la data încheierii exercițiului financiar (evenimente care necesită ajustări) sunt reflectate în situațiile financiare.

Evenimentele ulterioare încheierii exercițiului financiar care nu necesită ajustări sunt evidențiate în note, atunci când sunt considerate semnificative.

#### (v) Segmente de activitate

Un sistem de activitate este o componeta a unei entitati:

- a) care este angajata in activitati de afaceri din care ar putea obtine venituri si ar putea suporta cheltuieli;
- b) ale carei rezultate ale activitatilor sunt examinate in mod regulat de catre principalul factor de decizie din entitate, pentru a lua decizii in ceea ce priveste resursele alocate segmentului si evaluarii performantelor acestuia, si
- c) pentru care sunt disponibile informatii financiare separate.

O entitate va raporta separat informatiile despre un segment de activitate care respecta oricare dintre urmatoarele praguri cantitative:

- a) veniturile sale raportate, inclusiv vanzarile catre clientii externi si vanzarile sau transferurile intre segmente reprezinta 10 la suta sau mai mult din veniturile combinate, interne si externe, ale tuturor segmentelor de activitate;
- b) valoarea absoluta a profitului sau pierderii sale raportate este 10 la suta sau cea mai mare valoare, in valoare absoluta, dintre (i) profitul combinat raportat pentru toate segmentele de activitate care nu au raportat o pierdere si (ii) pierderea raportata combinata din toate segmentele de activitate care au raportat o pierdere;
- c) activele sale reprezinta 10 la suta sau mai mult din activele combinate ale tuturor segmentelor de activitate.

Activitatea Societatii se incadreaza in activitati hoteliere. Toate veniturile realizate din cazare, inchiriere sali conferinte, servicii SPA, alimentatie publica realizate in aceeasi locatie nu constituie segmente de activitate conform IFRS 8.

#### (w) Leasing

De la 1 ianuarie 2019, în conformitate cu IFRS 16 “Contracte de leasing”, un contract este sau conține leasing dacă transmite dreptul de a controla utilizarea unui activ identificat pentru o perioadă de timp, în schimbul unei contraprestații.

În calitate de locatar, în baza contractelor de chirie, Societatea nu a recunoscut active aferente dreptului de utilizare a activului suport și datorii de leasing care decurg din acest contract, deoarece a aplicat excepțiile de la aplicarea IFRS 16 pentru contractele de leasing cu o durată de închiriere de 12 luni sau mai puțin și care nu conțin opțiuni de achiziție și contractele de leasing unde activul suport are o valoare mică.

În calitate de locator, situațiile financiare rămân neafectate de introducerea standartului IFRS 16.

# **Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.**

## **Note la situatiile financiare**

*Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023*

### **3. Politici contabile semnificative (continuare)**

#### **(x) Subventii guvernamentale**

Societatea recunoaste subventiile guvernamentale in conformitate cu prevederile IAS 20 Contabilitatea subventiilor guvernamentale si prezentarea informatiilor legate de asistenta guvernamentala.

Subvențiile guvernamentale reprezintă „asistența acordată de guvern sub forma unor transferuri de resurse către o entitate în schimbul conformării, în trecut sau în viitor, cu anumite condiții referitoare la activitatea de exploatare a entității. Subvențiile exclud acele forme de asistență guvernamentală cărora nu li se poate atribui, în mod rezonabil, o anumită valoare, precum și acele tranzacții cu guvernul care nu se pot distinge de operațiunile comerciale normale ale entității”.

IAS 20 distinge două tipuri de subvenții: cele privind activele, numite subvenții pentru investiții, și cele privind veniturile.

Subvențiile privind activele reprezintă „subvenții guvernamentale pentru acordarea cărora principala condiție este că o entitate beneficiară trebuie să cumpere, să construiască sau să dobândească în alt mod active imobilizate. De asemenea, pot exista și condiții secundare care restricționează tipul sau amplasarea activelor sau perioadele în care acestea urmează a fi dobândite sau deținute”.

Subvențiile privind veniturile sunt „subvenții guvernamentale diferite de cele privind activele”.

Contabilizarea subvențiilor guvernamentale se poate realiza în conformitate cu una dintre următoarele două abordări: abordarea bazată pe capital, sub incidența căreia o subvenție este recunoscută în afara profitului sau pierderii, și abordarea pe bază de venit, prin care subvenția este înscrisă în contul de profit și pierdere, într-un singur exercițiu sau în mai multe exerciții.

Societatea a înregistrat în anii 2021 – 2022 subvenții guvernamentale privind veniturile. În anul 2023 nu au fost înregistrate subvenții guvernamentale.

# Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

## Note la situatiile financiare

*Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023*

### 3. Politici contabile semnificative (continuare)

#### (y) Implicatiile noilor Standarde Internationale de Raportare Financiara (IFRS)

Pe parcursul anului curent Societatea a aplicat toate standardele noi si amendamentele la Standardele Internationale de Raportare Financiara (IFRS), care sunt relevante pentru operatiunile sale si sunt in vigoare pentru perioadele contabile care incep la 1 ianuarie 2023 aprobate de Uniunea Europeana.

#### A. Aplicarea initiala a noilor amendamente la standardele existente in vigoare pentru perioada de raportare curenta

Urmatoarele amendamente la standardele existente emise de Consiliul pentru Standarde Internationale de Contabilitate (IASB) si adoptate de UE sunt in vigoare pentru perioada de raportare curenta:

Adoptarea acestor amendamente la standardele existente nu a dus la modificari semnificative in situatiile financiare ale Societatii.

- (i) **Amendamente la IAS 8 „Politici contabile, modificări ale estimărilor contabile și erori”** - Definiția estimărilor contabile emise de IASB în 12 februarie 2021. Amendamentele se concentrează pe estimările contabile și oferă îndrumări despre distincția dintre politici contabile și estimări contabile.
- (ii) **Amendamente la IAS 12 „Impozit pe profit”** - Impozit amânat aferent creanțelor și datoriilor care decurg dintr-o singură tranzacție emise de IASB în 6 mai 2021. Conform amendamentelor, scutirea de la recunoașterea inițială nu se aplică tranzacțiilor în care apar diferențe temporare atât deductibile, cât și impozabile la recunoașterea inițială, care duc la recunoașterea de creanțe și datorii cu impozitul amânat egale.
- (iii) **Amendamente la IAS 12 „Impozit pe profit”** – Reforma fiscală internațională — Regulile Modelului privind Pilonul 2 emise de IASB în 23 mai 2023. Amendamentele introduc o excepție temporară la înregistrarea în contabilitate a impozitelor amânate care provin din jurisdicțiile care implementează normele de impozitare globală și cerințele de prezentare privind expunerea societății la impozitele pe profit care decurg din reformă, în special înainte de intrarea în vigoare a legislației de implementare a regulilor.
- (iv) **Amendamente la IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare”** - Prezentarea politicilor contabile emise de IASB în 12 februarie 2021. Amendamentele cer entităților să-și prezinte mai degrabă politicile contabile semnificative decât politicile contabile importante și să ofere îndrumări și exemple pentru a ajuta autorii situațiilor financiare să decidă ce politici contabile să prezinte în situațiile financiare.

# Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

## Note la situatiile financiare

*Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023*

### 3. Politici contabile semnificative (continuare)

#### (y) Implicatiile noilor Standarde Internationale de Raportare Financiara (IFRS) (continuare)

#### **B. Standarde si amendamente la standardele existente emise de IASB si adoptate de UE, dar care nu au intrat inca in vigoare**

La data aprobarii acestor situatii financiare, urmatoarele amendamente la standardele existente au fost emise de IASB si adoptate de UE, dar nu sunt inca in vigoare:

- (i) **Amendamente la IFRS 16 „Contracte de leasing”** - Datorii de leasing într-o tranzacție de vânzare și leaseback, emise de IASB în 22 septembrie 2022. Amendamentele la IFRS 16 prevăd ca vânzătorul-locatar să evalueze ulterior datoriile de leasing care decurg dintr-o tranzacție de leaseback astfel încât să nu recunoască niciun fel de câștiguri sau pierderi aferente dreptului de utilizare reținut. Noile cerințe nu împiedică vânzătorul-locatar să recunoască în contul de profit și pierdere câștiguri sau pierderi din încetarea parțială sau totală a unui contract de leasing.
- (ii) **Amendamente la IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare”** - Clasificarea datoriilor în datorii pe termen scurt și datorii pe termen lung, emise de IASB în 23 ianuarie 2020, și Amendamente la IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare” - Datorii pe termen lung cu indicatori financiari emise de IASB în 31 octombrie 2022. Amendamentele emise în ianuarie 2020 oferă o abordare mai generală la clasificarea datoriilor prevăzută de IAS 1 plecând de la acordurile contractuale existente la data raportării. Amendamentele emise în octombrie 2022 clarifică modul în care condițiile pe care o entitate trebuie să le respecte în termen de douăsprezece luni de la perioada de raportare afectează clasificarea unei datorii și stabilesc data intrării în vigoare pentru ambele amendamente la perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2024.

# Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

## Note la situatiile financiare

*Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023*

### 3. Politici contabile semnificative (continuare)

#### (y) Implicatiile noilor Standarde Internationale de Raportare Financiara (IFRS) (continuare)

#### C. Standarde noi si amendamente la standardele existente emise de IASB, dar care nu au fost încă adoptate de UE

La data aprobarii acestor situatii financiare, urmatoarele standarde noi si amendamente la standardele existente au fost emise de IASB, dar nu au fost inca adoptate de UE:

- (i) **Amendamente la IAS 7 „Situatiile fluxurilor de trezorerie” și IFRS 7 „Instrumente financiare: Informații de furnizat”** – Acorduri de finanțare în relația cu furnizorii emise de IASB în 25 mai 2023. Amendamentele adaugă cerințe privind informațiile care trebuie furnizate, precum și „indicatori” în cadrul cerințelor existente privind informațiile de furnizat pentru oferirea de informații calitative și cantitative referitoare la acordurile de finanțare în relația cu furnizorii.
- (ii) **Amendamente la IAS 21 “Efectele variației cursului de schimb valutar”** – Lipsa convertibilității emise de IASB în 15 august 2023. Amendamentele conțin îndrumări ca entitățile să menționeze atunci când o monedă este convertibilă și cum să determine cursul de schimb atunci când aceasta nu este convertibilă.
- (iii) **Amendamente la IFRS 10 „Situatii financiare consolidate” și IAS 28 „Investiții în entități asociate și asocieri în participație”**- Vânzarea de sau contribuția cu active între un investitor și entitățile asociate sau asocierile în participație ale acestuia, emise de IASB în 11 septembrie 2014. Amendamentele soluționează contradicția dintre cerințele IAS 28 și IFRS 10 și clarifică faptul că într-o tranzacție care implică o entitate asociată sau asociere în participație, câștigurile sau pierderile sunt recunoscute atunci când activele vândute sau aduse drept contribuție reprezintă o întreprindere.
- (iv) **IFRS 14 „Conturi de amânare aferente activităților reglementate”** emis de IASB în 30 ianuarie 2014. Acest standard are scopul de a permite entităților care adoptă pentru prima dată IFRS, și care recunosc în prezent conturile de amânare aferente activităților reglementate conform politicilor contabile general acceptate anterioare, să continue să facă acest lucru la trecerea la IFRS.

Societatea anticipează că adoptarea acestor standarde noi și amendamentelor la standardele existente nu va avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Societății în viitor.

# Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

## Note la situatiile financiare

*Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023*

### 4. Estimări contabile și judecăți semnificative

Conducerea discută dezvoltarea, selecția, prezentarea și aplicarea politicilor contabile semnificative și a estimărilor. Toate acestea sunt aprobate în cadrul ședințelor Consiliului de Administrație.

Aceste prezentări completează informațiile asupra gestionării riscului financiar (vezi Nota 28). Judecățile contabile semnificative pentru aplicarea politicilor contabile ale Societății includ:

#### Surse cheie ale incertitudinii estimărilor

*Ajustări pentru deprecierea activelor evaluate la cost amortizat*

Activele înregistrate la cost amortizat sunt evaluate pentru depreciere conform politicii contabile descrise în Nota 3(d)(v).

Evaluarea pentru deprecierea creanțelor este efectuată la nivel individual și se bazează pe cea mai bună estimare a conducerii privind valoarea prezentă a fluxurilor de numerar care se așteaptă a fi primite. Pentru estimarea acestor fluxuri, conducerea face anumite estimări cu privire la situația financiară a contrapartidei. Fiecare activ depreciat este analizat individual. Acuratețea ajustărilor depinde de estimarea fluxurilor de numerar viitoare pentru contrapartidele specifice.

*Determinarea valorii juste a instrumentelor financiare*

Valoarea justă a instrumentelor financiare care nu sunt tranzacționate pe o piață activă este determinată folosind tehnicile de evaluare descrise în politica contabilă din Nota 3(d)(iv). Pentru instrumente financiare rar tranzacționate și pentru care nu există o transparență a prețurilor, valoarea justă este mai puțin obiectivă și este determinată folosind diverse nivele de estimări privind gradul de lichiditate, gradul de concentrare, incertitudinea factorilor de piață, ipoteze de preț și alte riscuri care afectează instrumentul financiar respectiv.

*Ierarhia valorilor juste*

Societatea folosește pentru calculul valorii juste următoarea ierarhie de metode:

Nivelul 1: prețuri cotate (neajustate) în piețe active pentru active sau datorii identice

Nivelul 2: intrări altele decât prețurile cotate incluse în Nivelul 1 care sunt observabile pentru active sau datorii, fie direct (ex: prețuri) fie indirect (ex: derivate din prețuri)

Nivelul 3: intrări pentru active sau datorii care nu sunt bazate pe date observabile din piață (intrări neobservabile).

Această categorie include toate instrumentele pentru care tehnica de evaluare include elemente care nu se bazează pe date observabile și pentru care parametrii de intrare neobservabili pot avea un efect semnificativ asupra evaluării instrumentului. Această categorie include instrumente care sunt evaluate pe baza prețurilor cotate pentru instrumente asemănătoare dar pentru care sunt necesare ajustări bazate în mare măsură pe date neobservabile sau pe estimări, pentru a reflecta diferența dintre cele două instrumente.

Valoarea justă a activelor și datoriilor financiare care sunt tranzacționate pe piețe active se bazează pe prețurile cotate pe piață sau pe prețurile cotate de intermediari. Pentru toate celelalte instrumente financiare, Societatea determină valoarea justă folosind tehnici de evaluare. Tehnicile de evaluare includ valoarea netă prezentă și modelele fluxurilor de numerar actualizate, comparația cu instrumente similare pentru care există prețuri de piață observabile și alte tehnici de evaluare. Ipotezele și variabilele folosite în tehnicile de evaluare includ rate de dobândă fără risc și rate de referință, marje de risc de credit și alte prime folosite pentru estimarea ratelor de actualizare, randamente ale obligațiunilor și capitalului, cursuri de schimb valutar, indici ai prețului de capital, volatilități și corelații previzionate. Scopul tehnicilor de evaluare este de a determina valoarea justă care să reflecte prețul instrumentelor financiare la data raportării, preț care ar fi determinat în condiții obiective de către participanții la piață.

# Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

## Note la situatiile financiare

*Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023*

### 4. Estimări contabile și judecări semnificative (continuare)

*Ierarhia valorilor juste (continuare)*

#### 31 decembrie 2023

In Lei	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Active financiare la valoare justă prin profit sau pierdere			5.254.764	5.254.764

#### 31 decembrie 2022

In Lei	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Active financiare la valoare justă prin profit sau pierdere			5.103.480	5.103.480

Pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023, Societatea a prezentat active financiare la valoare justă prin profit sau pierdere pe nivelul 3 al ierarhiei valorii juste instrumentele deținute în unități de fond închise în valoare de 5.254.764 lei (31.12.2022: 5.103.480 lei) (Nota 17 a).

În cadrul modelului de evaluare pentru active financiare la valoare justă prin profit sau pierdere – unități de fond o modificare pozitivă a valorii juste de 10% conduce la o creștere a profitului după impozitare cu 525.476 lei la 31 decembrie 2022 (31 decembrie 2022: 510.348 lei), o modificare negativă de 10% având un impact net egal și de semn contrar.

#### *Clasificarea activelor și datoriilor financiare*

Politicile contabile ale Societății oferă bazele pentru ca activele și datoriile să fie încadrate, la momentul inițial, în diferite categorii contabile. Detaliile cu privire la clasificarea activelor și datoriilor financiare ale Societății sunt prezentate în Nota 26.

#### *Reevaluarea imobilizărilor corporale*

Imobilizările corporale formate din terenuri și clădiri sunt supuse reevaluării, iar modificările valorii juste sunt recunoscute în alte elemente ale rezultatului global.

#### *Măsurarea valorii juste*

La 31 decembrie 2023, terenurile și construcțiile deținute de Societate au fost evaluate de către un evaluator extern, independent, autorizați de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (“ANEVAR”). Reevaluările terenurilor și construcțiilor la 31 decembrie 2023 au fost efectuate pe baza următoarelor metode, cu respectarea principiilor și tehnicilor de evaluare cuprinse în Standardele ANEVAR de evaluare a bunurilor:

- Metoda comparației de piață pentru terenurile construibile;
- În cazul terenurilor amplasate în Parcul dendrologic, pentru care există restricții de construire și pentru care au fost identificate contracte de închiriere s-a utilizat metoda veniturilor – capitalizare directă;
- Metoda veniturilor, cu o rată medie de capitalizare de 12%, coroborată cu metoda costurilor, în cazul construcțiilor.

#### *Ierarhia valorii juste*

În baza datelor de intrare utilizate în tehnica de evaluare, valoarea justă a imobilizărilor corporale și a fost clasificată la nivelul 3 al ierarhiei valorii juste.



# Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

## Note la situatiile financiare

*Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023*

### 4. Estimări contabile și judecăți semnificative (continuare)

#### *Tehnici de evaluare*

În cadrul comparațiilor directe au fost colectate, analizate, comparate și ajustate vânzări sau oferte de proprietăți similare cu cele evaluate pentru a identifica asemănările și deosebirile dintre aceste proprietăți și au fost ajustate prețurile comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile proprietăților evaluate. Elementele de comparație utilizate cuprind drepturile de proprietate, condițiile de finanțare și de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, cea mai bună utilizare și reglementările urbanistice în vigoare.

În cadrul abordării bazate pe cost s-a utilizat metoda costului de înlocuire net având în vedere caracterul specializat al anumitor construcții (hotel). Prin urmare, costul de înlocuire net a fost determinat pe baza prețului din cataloagele de specialitate actualizat cu indici de actualizare sau pe baza devizelor de lucrări. Gradul de uzură a fost determinat ținând cont de modernizările efectuate asupra finisajelor și instalațiilor, reparațiile capitale efectuate și etapele de dezvoltare a clădirilor.

Imobilizările corporale au fost evaluate ținând cont de cea mai bună utilizare a acestor active. În urma analizei informațiilor privind amplasarea și caracteristicile proprietăților identificate în cadrul analizei de piață, s-a constatat că în general, cea mai bună utilizare este cea existentă la data evaluării.

#### *Aspecte legate de clima*

În urma adoptării Pactului Verde European, a apărut necesitatea de a avea criterii unitare privind raportarea activităților care pot fi considerate durabile din punctul de vedere al mediului, criterii care să asigure creșterea transparenței și a coerenței clasificării acestor activități („taxonomie”) și limitarea riscului de dezinformare ecologică (conceptul de „greenwashing”).

Astfel, în luna Iunie 2020 a fost publicat Regulamentul (UE) 2020/852 *privind instituirea unui cadru care să faciliteze investițiile durabile și de modificare a Regulamentului (UE) 2019/2088* (Regulamentul taxonomiei). În 6 iulie 2021, Comisia Europeană a adoptat Actul delegat (UE) 2021/2178 („Regulamentul delegat”) care completează articolul 8 din Regulamentul Taxonomiei, care impune marilor entități financiare și nefinanciare să furnizeze informații investitorilor despre performanța de mediu a activelor și a activităților lor economice.

Societatea este exceptată de la aplicarea prevederilor prezentului Regulament, în conformitate cu articolul 7 (3) din Regulamentul Delegat, nefacând obiectul publicării informațiilor nefinanciare (declarația nefinanciară), în conformitate cu prevederile articolul 19a sau 29a din Directiva 2013/34/UE, cu modificările și completările ulterioare.

# **Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.**

## **Note la situatiile financiare**

*Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023*

### **4. Estimări contabile și judecăți semnificative (continuare)**

#### ***Impactul si implicatiile conflictelor militare***

Situatia geopolitica la nivel mondial s-a degradat incepand cu 24 februarie 2022, odata cu invadarea Ucrainei de catre Rusia, urmata de declansarea razboiului din Israel in data de 7 octombrie 2023.

Atat conflictul militar din Ucraina, cat si razboiul din Israel nu au avut un impact semnificativ, direct sau indirect, asupra derularii activitatilor Societatii. Activitatea de operare, derulare a proiectelor de investitii, dar si activitatile curente se desfasoara normal.

Izbucnirea conflictului din Israel in 2023, a declansat o realiniere a aliantelor politice, militare si economice, cu potential impact economic:

- preturile multor marfuri vor continua sa ramana ridicate, conflictele din Ucraina si Israel inducand o volatilitate ridicata a acestora;
- ratele inflatiei este de asteptat sa ramana ridicate in viitorul apropiat, atat in Romania cat si in restul lumii, insa in scadere si cu perspectiva volatila;
- ratele dobanzilor de politica monetara ale bancilor centrale (ex. BNR, Fed, ECB, BoE) este de asteptat sa ramana ridicate (terminarea perioadei “banilor ieftini”);
- perturbarea (pana la intrerupere a) lanturilor de aprovizionare este posibil sa persiste si sa se accentueze in conditiile in care de-globalizarea (regionalizarea si protectionismul) va/(vor) continua.

Cadrul geopolitic si situatia economica mondiala, marcate de o amplificare a incertitudinii privind cresterea economica, potentiala intensificare a războiului dintre Rusia si Ucraina sau escaladarea razboiului din Israel pun la incercare sistemul financiar din Romania, cu implicatii adverse asupra pietelor de marfuri si a lanturilor globale de aprovizionare, in contextul in care comerțul international este deja relativ fragmentat in urma socurilor anterioare.

Analizand impactul acestor doua conflicte asupra Societatii, concluzionam faptul ca aceasta nu are o expunere directa legata de Rusia, Ucraina sau Israel, nu detine investitii directe sau indirecte in societati comerciale ale acestor state. De asemenea, Societatea nu are nicio expunere fata de afaceri, societati sau banci care sunt in prezent afectate prin sanctiuni internationale. Impactul indirect asupra situatiilor financiare se aliniaza efectelor globale si regionale ale conflictului din Ucraina si ale razboiului din Israel.

**Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.**  
**Note la situatiile financiare**  
*Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023*

**5 Venituri din servicii turistice**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Venituri din servicii hoteliere	3.910.468	3.328.922
Venituri de alimentatie publica (restaurant, bar)	5.024.591	4.549.720
Venituri SPA, spatii de joaca, diverse	129.047	132.327
Venituri inchiriere	274.789	225.883
<b>Total</b>	<b>9.338.895</b>	<b>8.236.852</b>

**6 Alte venituri**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Alte venituri *)	5.854.055	14.582
<b>Total</b>	<b>5.854.055</b>	<b>14.582</b>

\*) În cursul anului 2023, la inițiativa Primăriei Gura Humorului, în baza HCL nr. 70/12.05.2023 și HAGE din 16.08.2023, publicată în MO, Partea a IV-a nr. 4143/19.09.2023, s-a efectuat un schimb de terenuri între terenurile deținute de Societate și terenurile din Domeniul Privat al Primăriei Gura Humorului. Ca efect al acestei tranzacții, Societatea a înregistrat cheltuieli privind activele cedate în valoare de 4.178.848 Lei (Nota 10), și venituri din cedarea activelor în valoare de 5.852.573 Lei.

**7 Cheltuieli cu serviciile prestate de terti**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Cheltuieli cu serviciile prestate de terti	843.260	887.813
Cheltuieli cu intretinerile si reparatiile	91.835	130.619
<b>Total</b>	<b>935.095</b>	<b>1.018.432</b>

**8 Cheltuieli cu personalul**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Cheltuieli cu salariile	3.095.559	2.491.551
Cheltuieli cu asigurarile și protecția socială	119.916	116.386
Cheltuieli cu tichetele de masă acordate	378.980	294.095
Venituri din subvenții de exploatare (i)	-	(258.511)
<b>Total</b>	<b>3.594.455</b>	<b>2.643.521</b>

(i) Societatea a beneficiat in anul 2022 de șomaj tehnic în valoare de 258.511 lei in baza OUG 30/2020 Art XI.

Numarul mediu de salariati in anul 2023 a fost 65 (2022: 61), iar numarul efectiv de salariati existent la 31 decembrie 2023 este 66 (31 decembrie 2022: 62).

**Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.**  
**Note la situatiile financiare**  
*Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023*

<b>9 Cheltuieli cu amortizarea si deprecierea imobilizarilor</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Cheltuieli cu amortizarea	720.097	605.747
Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale*)	2.186.200	-
	<b>2.906.297</b>	<b>605.747</b>

**10 Alte cheltuieli**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate	429.153	418.362
Cheltuieli privind comisioanele și onorariile	233.162	172.405
Cheltuieli poștale și taxe de telecomunicații	47.160	48.667
Cheltuieli de protocol, reclamă și publicitate	5.024	11.685
Cheltuieli cu serviciile bancare și asimilate	22.816	26.632
Cheltuieli cu primele de asigurare	29.366	30.409
Cheltuieli de exploatare privind ajustările pentru deprecierea activelor curente	51.918	890
Cheltuieli de exploatare privind provizioanele	36.828	26.976
Cheltuieli privind activele cedate*)	4.178.848	9.023
Cheltuieli cu donațiile acordate	11.000	24.000
Cheltuieli cu deplasări, detașări și transferări	2.946	5.607
Cheltuieli cu despăgubiri, amenzi și penalități	21.581	8.373
Cheltuieli cu redevențele, locațiile de gestiune și chiriile	34.118	53.970
<b>Total</b>	<b>5.103.920</b>	<b>836.999</b>

\*) În cursul anului 2023, la inițiativa Primăriei Gura Humorului, în baza HCL nr. 70/12.05.2023 și HAGE din 16.08.2023, publicată în MO, Partea a IV-a nr. 4143/19.09.2023, s-a efectuat un schimb de terenuri între terenurile deținute de Societate și terenurile din Domeniul Privat al Primăriei Gura Humorului. Ca efect al acestei tranzacții, Societatea a înregistrat cheltuieli privind activele cedate în valoare de 4.178.848 Lei, și venituri din cedarea activelor în valoare de 5.852.573 Lei (Nota 6).

**11 Venituri financiare**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Venituri din dobânzi	494.265	330.658
Câștig net / (Pierdere netă) din diferențe de curs valutar	2.429	1.477
Alte venituri financiare	-	127
<b>Total</b>	<b>496.694</b>	<b>332.262</b>

**12 Câștig net / (Pierdere netă) din reevaluarea activelor financiare**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Câștig net / (Pierdere netă) din reevaluarea activelor financiare la valoarea justa prin profit sau pierdere (Nota 17 a)	151.285	(174.646)
<b>Total</b>	<b>151.285</b>	<b>(174.646)</b>

**Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.**  
**Note la situatiile financiare**  
*Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023*

<b>13</b>	<b>Cheltuiala cu impozitul</b>		
		<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>a)</b>	<b>Impozitul curent</b>		
	Cheltuieli cu impozitul pe profit curent	(818.161)	-
	Cheltuieli cu impozitul specific	-	(20.522)
		<b>(818.161)</b>	<b>(20.522)</b>
	<b>Impozitul pe profit amânât</b>		
	Venituri din impozitul pe profit amânât	47.974	-
		<b>47.974</b>	<b>-</b>
	<b>Total</b>	<b>(770.187)</b>	<b>(20.522)</b>
<b>b)</b>	<b>Reconcilierea cotei de impozitare efective:</b>		
	<b>(Pierdere) / Profit înainte de impozitare</b>	<b>(17.217)</b>	<b>89.293</b>
	<b>Impozit pe profit in conformitate cu rata statutară de impozitare de 16%</b>	<b>(2.755)</b>	<b>14.287</b>
	<b>Efectul asupra impozitului pe profit:</b>	<b>772.942</b>	<b>83.902</b>
	Rezerva legale	-	(468)
	Elemente similare veniturilor	646.048	3.244
	Venituri neimpozabile	(24.334)	-
	Cheltuieli nedeductibile	402.071	2.082
	Sponsorizare	(11.000)	-
	Diferente temporare	(47.974)	-
	Pierdere fiscala din precedent	(69.615)	(88.760)
	Bonificatii OUG 153/2020	(122.254)	-
	<b>Impozit specific</b>	<b>-</b>	<b>20.522</b>
	<b>Impozit pe profit</b>	<b>770.187</b>	<b>-</b>
	<b>Pierdere fiscala de recuperat in anii urmatoari la calculul impozitului pe profit ( Nota 3 (s) )</b>	<b>-</b>	<b>(435.095)</b>

**Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.**  
**Note la situatiile financiare**  
*Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023*

**13. Cheltuiala cu impozitul (continuare)**

**c) Evolutia impozitului pe profit amânat**

La **31 decembrie 2023** evolutia impozitului pe profit amânat se prezintă astfel:

	<b>Impact in contul de profit și pierdere</b>	<b>Impact în rezerve</b>	<b>31 decembrie 2023</b>
<b>Impozit pe profit amânat - pasiv</b>			
Rezerve din reevaluare imobilizari corporale		1.731.837	1.731.837
Cheltuieli in avans aferente costului inflatat pentru concesiune teren cu scadenta pe durata concesiunii.		16.798	16.798
		<b>1.748.634</b>	<b>1.748.634</b>
<b>Impozit pe profit amânat - activ</b>			
Ajustari pentru deprecierea creantelor clienti	(28.282)		(28.282)
Ajustari pentru deprecierea debitorilor diversi	(2.114)		(2.114)
Provizioane pt riscuri și cheltuieli	(34.377)		(34.377)
	<b>(64.772)</b>	-	<b>(64.772)</b>
<b>Impozit amânat net</b>	<b>(64.772)</b>	<b>1.748.634</b>	<b>1.683.862</b>

La **31 decembrie 2022**, Societatea nu figureza cu datorii / creante cu impozitul amanat, activitatea Societatii fiind sub incidenta impozitului specific conform Legii nr. 170/2016, iar sub incidenta impozitului pe profit sunt in principal veniturile financiare si pierderi / castig net din reevaluarea activelor financiare la valoarea justa prin profit sau pierdere (Nota 3 s ).

**14 Rezultatul pe acțiune**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Profitul atribuibil acționarilor ordinari	(787.404)	37.924
Numărul mediu ponderat al acțiunilor ordinare	162.319.412	162.319.412
<b>Rezultatul pe acțiune de bază</b>	<b>(0,0049)</b>	<b>0,0002</b>

**15 Numerar si conturi curente**

	<b>31decembrie 2023</b>	<b>31decembrie 2022</b>
Conturi curente la bănci	1.115.528	1.058.906
Numerar în casierie	41.699	28.537
Depozite bancare cu scadenta mai mica de 3 luni	4.773.387	2.680.783
Alte valori	4.773	9.155
<b>Total</b>	<b>5.935.387</b>	<b>3.777.381</b>

Conturile curente deschise la bănci sunt în permanență la dispoziția Societații și nu sunt restricționate sau grevate de sarcini. Excepție face suma de 53.982 Lei (2022: 42.085 Lei) reprezentând garanții personal.

# Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

## Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023

### 16 Depozite plasate la bănci

	31decembrie 2023	31decembrie 2022
Depozite bancare cu scadența mai mare de 3 luni și mai mică de un an (i)	2.341.000	2.946.368
Creanțe atașate	64.345	44.100
<b>Total</b>	<b>2.405.345</b>	<b>2.990.468</b>

(i) Depozitele bancare sunt în permanență la dispoziția Societății și nu sunt restricționate sau grevate de sarcini.

#### a) Depozite bancare la 31.12.2023

Contul depozitului	Valoare depozit	Perioada depozitului			Cota dobanda	Nr. de zile pana la 31.12.2023	Dobanda aferenta independentei exercitiului LEI
1	2	3			4	5	6
Raiffeisen Bank	30.000	29.11.2023	-	03.01.2024	5.30%	30	132.50
Raiffeisen Bank	40.000	29.11.2023	-	03.01.2024	5.30%	30	176.67
Raiffeisen Bank	50.000	29.11.2023	-	03.01.2024	5.30%	30	220.83
Raiffeisen Bank	30.000	29.11.2023	-	03.01.2024	5.30%	30	132.50
Raiffeisen Bank	40.000	29.11.2023	-	03.01.2024	5.30%	30	176.67
Raiffeisen Bank	30.000	28.12.2023	-	28.01.2024	5.30%	4	17.67
Raiffeisen Bank	40.000	31.10.2023	-	31.01.2024	6.00%	30	200.00
Raiffeisen Bank	60.000	31.10.2023	-	31.01.2024	6.00%	30	300.00
Raiffeisen Bank	20.000	03.11.2023	-	03.02.2024	6.00%	30	100.00
Raiffeisen Bank	100.000	24.11.2023	-	25.02.2024	6.00%	8	133.33
Raiffeisen Bank	100.000	20.12.2023	-	20.03.2024	6.00%	12	200.00
Raiffeisen Bank	150.000	19.12.2023	-	19.03.2024	6.00%	13	325.00
Raiffeisen Bank	200.000	19.12.2023	-	19.03.2024	6.00%	13	433.33
Raiffeisen Bank	200.000	19.12.2023	-	19.03.2024	6.00%	13	433.33
Raiffeisen Bank	200.000	20.12.2023	-	20.03.2024	6.00%	12	400.00
Raiffeisen Bank	100.000	31.10.2023	-	31.01.2024	6.00%	30	500.00
Raiffeisen Bank	60.000	28.11.2023	-	28.02.2024	6.00%	4	40.00
Raiffeisen Bank	49.746	31.10.2023	-	31.01.2024	1.00%	30	42
Raiffeisen Bank	49.746	31.10.2023	-	31.01.2024	1.00%	30	42
Raiffeisen Bank	24.873	30.10.2023	-	29.01.2024	1.00%	4	3
Raiffeisen Bank	49.747	29.12.2023	-	29.01.2024	0.75%	3	3
Libra Bank	269.408	29.12.2023	-	31.01.2024	5.00%	3	110.72
Libra Bank	218.513	29.12.2023	-	29.03.2024	5.35%	3	94.29
Libra Bank	134.788	31.10.2023	-	31.01.2024	5.25%	62	1,202.02
Libra Bank	277.838	19.10.2023	-	19.01.2024	5.35%	74	3,013.59
Libra Bank	257.257	19.10.2023	-	19.01.2024	5.35%	74	2,790.36
<b>Subtotal depozite LEI</b>	<b>2.781.916</b>						<b>11.221,74</b>

# Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

## Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023

### 16 Depozite plasate la bănci (continuare)

#### a) Depozite bancare la 31.12.2023 (continuare)

Contul depozitului	Valoare depozit	Perioada depozitului		Cota dobanda	Nr. de zile pana la 31.12.2023	Dobanda aferenta independentei exercitiului LEI	
1	2	3		4	5	6	
Vista Bank	250.000	21.11.2023	-	21.11.2024	6.50%	11	496.53
Vista Bank	327.000	22.11.2023	-	22.11.2024	6.50%	10	590.42
Vista Bank	254.000	21.11.2023	-	21.11.2024	6.50%	11	504.47
Vista Bank	250.000	14.11.2023	-	14.11.2024	6.50%	18	812.50
Vista Bank	250.000	14.11.2023	-	14.11.2024	6.50%	18	812.50
Vista Bank	250.000	14.11.2023	-	14.11.2024	6.50%	18	812.50
Vista Bank	305.000	14.11.2023	-	14.11.2024	6.50%	18	991.25
Vista Bank	215.000	12.12.2023	-	12.12.2024	6.50%	20	776.39
Vista Bank	240.000	12.12.2023	-	12.12.2024	6.50%	20	880.00
Garanti Bank	259.074	07.09.2023	-	07.03.2024	7.00%	116	5,757.80
Garanti Bank	259.074	07.09.2023	-	07.03.2024	7.00%	116	5,757.80
Garanti Bank	259.074	07.09.2023	-	07.03.2024	7.00%	116	5,757.80
Garanti Bank	259.074	07.09.2023	-	07.03.2024	7.00%	116	5,757.80
Garanti Bank	193.787	15.09.2023	-	15.03.2024	7.00%	108	4,009.33
Garanti Bank	222.719	21.08.2023	-	21.02.2024	7.00%	133	5,676.55
Garanti Bank	269.334	21.08.2023	-	21.02.2024	7.00%	133	6,864.67
Garanti Bank	269.334	21.08.2023	-	21.02.2024	7.00%	133	6,864.67
<b>Subtotal depozite LEI</b>	<b>4.332.471</b>						<b>53.122,96</b>
<b>Total general depozite LEI</b>	<b>7.114.387</b>						<b>64.344,70</b>

Depozitele bancare inregistrate de Societate la 31 decembrie 2023 sunt in suma de 7.114.387 Lei (31 decembrie 2022: 5.627.151 Lei), din care 2.341.000 Lei reprezinta depozite bancare cu scadenta **mai mare** de 3 luni si mai mica de un an (31 decembrie 2022: 2.946.368 lei), iar suma de 4.773.387 Lei (31 decembrie 2022: 2.680.783 Lei) reprezinta depozite bancare cu scadenta **mai mica** de 3 luni.



**Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.**  
**Note la situatiile financiare**  
*Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023*

**16 Depozite plasate la bănci (continuare)**

b) Depozite bancare la 31.12.2022

Contul depozitului	Valoare depozit	Perioada depozitului		Cota dobanda	Nr. de zile pana la 31.12.2022	Dobanda aferenta independentei exercitiului LEI	
1	2	3		4	5	6	
Raiffeisen Bank	30.000	30.12.2022	-	30.01.2023	5,2%	1	4,33
Raiffeisen Bank	40.000	30.12.2022	-	30.01.2023	5,2%	1	5,78
Raiffeisen Bank	50.000	30.12.2022	-	30.01.2023	5,2%	1	7,22
Raiffeisen Bank	30.000	02.12.2022	-	03.01.2023	5,2%	30	130,04
Raiffeisen Bank	30.000	02.12.2022	-	03.01.2023	5,2%	30	130,04
Raiffeisen Bank	40.000	02.12.2022	-	03.01.2023	5,2%	30	173,38
Libra Bank	255.417	30.12.2022	-	31.01.2023	5,5%	2	76,98
Libra Bank	206.369	30.12.2022	-	31.03.2023	6,25%	2	70,67
Libra Bank	127.000	31.10.2022	-	31.01.2023	6,25%	62	1.348,29
Libra Bank	100.000	19.04.2022	-	19.04.2023	4,15%	257	2.922,05
Libra Bank	200.000	19.04.2022	-	19.04.2023	4,15%	257	5.844,11
Libra Bank	200.000	19.04.2022	-	19.04.2023	4,15%	257	5.844,11
Vista Bank	250.000	21.11.2022	-	21.11.2023	7,70%	31	1.657,64
Vista Bank	300.000	21.11.2022	-	22.05.2023	8,75%	41	2.989,58
Vista Bank	250.000	21.11.2022	-	21.11.2023	7,70%	31	1.657,64
Vista Bank	250.000	14.11.2022	-	14.11.2023	7,70%	31	1.657,64
Vista Bank	250.000	14.11.2022	-	14.11.2023	7,70%	31	1.657,64
Vista Bank	250.000	14.11.2022	-	14.11.2023	7,70%	31	1.657,64
Vista Bank	250.000	14.11.2022	-	14.11.2023	7,70%	31	1.657,64
Vista Bank	200.000	12.12.2022	-	12.06.2023	8,75%	20	972,22
Vista Bank	240.000	12.12.2022	-	12.12.2023	7,60%	20	1.013,33
Garanti Bank	250.000	07.12.2022	-	07.03.2023	7,00%	25	1.198,63
Garanti Bank	250.000	07.12.2022	-	07.03.2023	7,00%	25	1.198,63
Garanti Bank	250.000	07.12.2022	-	07.03.2023	7,00%	25	1.198,63
Garanti Bank	250.000	07.12.2022	-	07.03.2023	7,00%	25	1.198,63
Garanti Bank	153.000	15.12.2022	-	15.03.2023	7,00%	17	498,82
Garanti Bank	205.000	15.12.2022	-	15.03.2023	7,00%	17	668,36
Garanti Bank	254.726	18.11.2022	-	20.02.2023	7,50%	45	2.355,34
Garanti Bank	210.913	18.11.2022	-	20.02.2023	7,50%	45	1.950,22
Garanti Bank	254.726	18.11.2022	-	20.02.2023	7,50%	45	2.355,34
<b>Total depozite LEI</b>	<b>5.627.151</b>						<b>44.100,58</b>

# Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

## Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023

### 17 Active financiare

#### a) Active financiare la valoare justa prin profit sau pierdere

La 31 decembrie 2023 Societatea detine unitati de fond evaluate la valoarea justa (cost: 4.999.996 Lei), achizitionate in anul 2018, la Fondul Inchis de Investitii Star Value, administrat de SAI Star Asset Management, inregistrat in Registrul Public ASF sub nr. CSC08FIIR / 400008, autorizat prin Decizia ASF nr. 8 / 08.02.2007, FIA Star Value autorizat prin Decizia ASF 197 / 17.09.2021 cu cod inregistrare CSC09FIAIR / 400008. Unitatile de fond detinute sunt evaluate la valoarea unitara a activului net (VUAN), calculata de catre administratorul de fond utilizand cotationi de inchidere pentru instrumentele financiare detinute de fond. Diferentele din evaluarea la valoarea justa a unitatilor de fond detinute au determinat o castig net de 151.285 Lei (31 decembrie 2022: pierdere neta de 174.646 Lei) (Nota 12).

<b>FIA Star Value</b>	<b>31decembrie 2023</b>	<b>31decembrie 2022</b>
Valoarea justa	5.254.764	5.103.480
<b>Total</b>	<b>5.254.764</b>	<b>5.103.480</b>

	<b>31decembrie 2023</b>	<b>31 decembrie 2022</b>
Numar de unitati de fond	4.691,00	4.691,00

#### b) Active financiare evaluate la cost amortizat

	<b>31decembrie 2023</b>	<b>31decembrie 2022</b>
Obligatiuni	2.225.000	2.225.000
Creante atasata	12.707	11.488
<b>Total</b>	<b>2.237.707</b>	<b>2.236.488</b>

In cursul **anului 2018** au fost achizitionate 890.000 obligatiuni dematerializate, nominative și liber transferabile, cu randament fix, emise de Firos S.A. Valoarea de achiziție a obligatiunilor a fost de 2.225.000 lei, cu dobandă fixă de 4% p.a., scadente la 36 de luni de la data subscrierii. Aceste obligatiuni sunt garantate de emitent prin ipoteca mobiliara asupra unui imobil aflat in proprietatea emitentului, situat in B-dul. Timisoara nr.100T, Bucuresti. In primul semestru al anului 2021, aceste obligatiuni au ajuns la scadenta, Societatea incasand suma de 2.225.000 lei.

In luna **august 2021** Societatea a achizitionat de la Firos 890.000 obligatiuni nominative si liber transferabile, cu un randament anual fix, in aceleasi conditii ca cele mentionate mai sus si specificate in „Documentul de oferta pentru vanzarea prin plasament privat a unui numar de 890.000 obligatiuni dematerializate, nominative, cu un randament anual fix”

Valoarea dobandzii atasate la 31.12.2023 este de 12.707 lei (31.12.2022: 11.488 lei).

Societatea FIROS S.A., cu sediul social in B-dul. Timisoara nr.100, sector 6, Bucuresti, CUI 434492 este filiala SIF Muntenia. SIF Muntenia a procedat la evaluarea filialei , iar valoarea evaluata la 31 octombrie 2023 estimata de un evaluator independent este de 51.658.440 lei (31 octombrie 2022: 42.397.814 lei).

# Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

## Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023

### 18 Active imobilizate deținute în vederea vânzării

Societatea a reclasificat în anul 2023, în categoria active imobilizate deținute în vederea vânzării, terenurile intravilane obținute în urma schimbului efectuat cu Orașul Gura Humorului, ca urmare a exprimării intenției Conducerii de a vinde aceste active, într-o perioadă mai mica de un an.

	01 ianuarie 2023	Intrari	Iesiri	31 decembrie 2023
Cost	-	3.655.933	-	3.655.933
Ajustari pentru depreciere	-	-	-	-
<b>Valoare neta</b>	<b>-</b>	<b>3.655.933</b>	<b>-</b>	<b>3.655.933</b>

Activele imobilizate deținute în vederea vânzării sunt terenuri evaluate la cea mai mică valoare dintre valoarea contabilă și valoarea justă minus costuri generate de vânzare.

### 19 Alte active

	31decembrie 2023	31decembrie 2022
Creante comerciale (i)	225.527	294.471
Cheltuieli in avans (ii)	144.125	155.009
Alte creante (iii)	139.623	558.036
<b>Total</b>	<b>509.275</b>	<b>1.007.516</b>

(i) Creante comerciale	31decembrie 2023	31decembrie 2022
Clienți	395.120	405.587
Ajustări pentru deprecierea creanțelor clienti	(176.761)	(124.842)
Furnizori – debitori pentru prestări de servicii si bunuri	7.168	13.726
<b>Total</b>	<b>225.527</b>	<b>294.471</b>

(ii) Cheltuieli in avans	31decembrie 2023	31decembrie 2022
Concesiune teren cost inflatat	104.986	106.449
Contravaloare concesiune teren platita in avans	33.447	33.914
Diverse	5.692	14.646
<b>Total</b>	<b>144.125</b>	<b>155.009</b>

(iii) Alte creante	31decembrie 2023	31decembrie 2022
Creanțe față de bugetul statului	69.164	437.473
Debitori diverși	83.384	94.543
Ajustari pentru deprecierea debitorilor diversi	(13.210)	(13.210)
Alte creante cu personalul	35	-
Imprumuturi nerambursabile cu caracter de subventii (*)	-	38.980
Alte active financiare (***)	250	250
<b>Total</b>	<b>139.623</b>	<b>558.036</b>

## **Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.**

### **Note la situatiile financiare**

*Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023*

#### **19 Alte active (continuare)**

\* În baza OUG nr. 132/07.08.2020 privind măsuri de sprijin destinate salariaților și angajatorilor în contextul pandemiei COVID-19 și pentru stimularea creșterii ocupării forței de muncă, Societatea a beneficiat în anul 2021 de decontarea unei părți din salarii suportată din bugetul asigurărilor pentru șomaj în valoare de 244.480 lei, încasând până la 31 decembrie 2021 suma de 159.374 lei și 85.106 lei încasat în data de 19.01.2022 și respectiv 07.02.2022.

În anul 2022, Guvernul a aprobat prin OUG nr. 73/2022 pentru completarea OUG nr. 132/2020, prelungirea până la 31 decembrie 2022, a aplicării măsurilor de sprijin financiar pentru reducerea timpului de muncă, destinată atât angajatorilor, precum și altor entități economice care se confruntă cu diminuarea producției ca urmare a crizei economice de la nivel internațional, generată de creșterea inflației și de scăderea puterii de cumpărare, dar și în contextul conflictului armat din Ucraina. Program Kurzarbeit a fost inițiat de Guvern în contextul situației epidemiologice determinate de răspândirea coronavirusului SARS-CoV-2, aplicându-se pe perioada stării de urgență/alertă, dar și timp de 3 luni după încetarea acesteia, respectiv până la data de 8 iunie a.c., dar nu mai târziu de 31 decembrie 2022. Astfel, în baza acestor reglementări, Societatea a beneficiat în anul 2022 de decontarea unei părți din salarii suportată din bugetul asigurărilor pentru șomaj în valoare de 258.511 lei, din care în anul 2022 s-a încasat suma de 219.531 lei. În anul 2023 s-a încasat suma de 38.980 lei.

\*\*Societatea este membru fondator la Asociația pentru Dezvoltarea Turismului-Gura Humorului, constituită în luna iunie 2009 în conformitate cu OG nr. 26/2000 cu privire la asociații și fundații, cu modificările și completările ulterioare și cu Decretul 31/1954, fiind fondată de un număr de 26 membrii fondatori, cu un patrimoniu inițial de 6.800 Lei, alcătuit din aportul în bani al asociaților. Aportul Societății este de 250 Lei reprezentând 3,67% din patrimoniul asociației.

**Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.**  
**Note la situatiile financiare**  
*Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023*

**20. Imobilizări corporale și necorporale**

**A. Imobilizări corporale**

a) Evoluția imobilizărilor corporale în exercitiul financiar 2023

<i>în lei</i>	<b>Terenuri</b>	<b>Clădiri</b>	<b>Instalații tehnice și mașini</b>	<b>Alte instalații, utilaje și mobilier</b>	<b>Imobilizări corporale în curs de execuție</b>	<b>Total</b>
<i>Valoare contabilă brută</i>						
<b>31 decembrie 2022</b>	<b>10.255.586</b>	<b>14.303.413</b>	<b>2.998.305</b>	<b>773.852</b>	<b>12.171</b>	<b>28.343.327</b>
Intrări			14.111		78.946	93.057
Avansuri acordate					21.408	21.408
Creșteri din reevaluare prin rezerve	504.310	83.756				588.066
Scaderi din reevaluare prin profit și pierdere	(2.186.200)					(2.186.200)
Anulare amortizare cumulată		(2.245.667)				(2.245.667)
Schimb terenuri	1.663.285					1.663.285
Transfer pe active deținute în vederea vânzării	(3.655.933)					
Ieșiri			(74.042)			(74.042)
<b>31 decembrie 2023</b>	<b>6.581.048</b>	<b>12.141.502</b>	<b>2.938.374</b>	<b>773.852</b>	<b>112.525</b>	<b>22.547.301</b>
<i>Amortizarea cumulată</i>						
<b>31 decembrie 2022</b>	-	(1.788.835)	(1.915.706)	(510.528)	-	(4.215.069)
Intrări		(456.832)	(217.808)	(43.424)		(718.064)
Anulare amortizare cumulată		2.245.667				2.245.667
Ieșiri			74.042			74.042
<b>31 decembrie 2023</b>	-	-	(2.059.472)	(553.952)	-	(2.613.424)
<i>Valoarea contabilă netă</i>						
<b>31 decembrie 2022</b>	<b>10.255.586</b>	<b>12.514.578</b>	<b>1.082.599</b>	<b>263.324</b>	<b>12.171</b>	<b>24.128.258</b>
<b>31 decembrie 2023</b>	<b>6.581.048</b>	<b>12.141.502</b>	<b>878.902</b>	<b>219.900</b>	<b>112.525</b>	<b>19.933.877</b>

**Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.**  
**Note la situatiile financiare**  
*Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023*

**20. Imobilizări corporale și necorporale**

**A. Imobilizări corporale**

**b) Evoluția imobilizărilor corporale în exercitiul financiar 2022**

<i>în lei</i>	<b>Terenuri</b>	<b>Clădiri</b>	<b>Instalații tehnice și mașini</b>	<b>Alte instalații, utilaje și mobilier</b>	<b>Imobilizări corporale în curs de execuție</b>	<b>Total</b>
<i>Valoare contabilă brută</i>						
<b>31 decembrie 2021</b>	<b>10.255.586</b>	<b>13.799.880</b>	<b>2.173.929</b>	<b>767.512</b>	<b>12.171</b>	<b>27.009.078</b>
Intrări		503.533	842.376	29.929	1.320.152	<b>2.695.990</b>
Inchidere avansuri					(1.320.152)	<b>(1.320.152)</b>
Ieșiri			(18.000)	(23.589)		<b>(41.589)</b>
<b>31 decembrie 2022</b>	<b>10.255.586</b>	<b>14.303.413</b>	<b>2.998.305</b>	<b>773.852</b>	<b>12.171</b>	<b>28.343.327</b>
<i>Amortizarea cumulată</i>						
<b>31 decembrie 2021</b>	-	<b>(1.338.531)</b>	<b>(1.833.045)</b>	<b>(481.503)</b>		<b>(3.653.081)</b>
Intrări		(450.304)	(100.661)	(43.590)		<b>(594.555)</b>
Ieșiri			18.000	14.567		<b>32.567</b>
<b>31 decembrie 2022</b>	-	<b>(1.788.835)</b>	<b>(1.915.706)</b>	<b>(510.528)</b>		<b>(4.215.069)</b>
<i>Valoarea contabilă netă</i>						
<b>31 decembrie 2021</b>	<b>10.255.586</b>	<b>12.461.349</b>	<b>340.884</b>	<b>286.007</b>	<b>12.171</b>	<b>23.355.997</b>
<b>31 decembrie 2022</b>	<b>10.255.586</b>	<b>12.514.578</b>	<b>1.082.599</b>	<b>263.324</b>	<b>12.171</b>	<b>24.128.258</b>

**c) Componenta rezervelor din reevaluare, la 31.12.2023 comparativ cu 31.12.2022, se prezintă astfel:**

<b>Activ</b>	<b>Valoarea rezerve din reevaluare la 31.12.2023 LEI</b>	<b>Valoarea rezerve din reevaluare la 31.12.2022 LEI</b>
Clădiri	4.725.218	4.806.702
Terenuri	6.098.760	9.467.014
<b>Rezervă din reevaluare brută</b>	<b>10.823.978</b>	<b>14.273.716</b>
<b>Impozit amânat</b>	<b>(1.731.837)</b>	<b>-</b>
<b>Rezervă din reevaluare netă de impozit amânat</b>	<b>9.092.142</b>	<b>14.273.716</b>

**d) Valoarea terenurilor** deținute de Societate la **31.12.2023** reprezentând valoarea reevaluată la 31.12.2023, determinată de evaluatorul independent Crosspoint Valuation SRL și **31.12.2022** reprezentând valoarea reevaluată la 31.12.2018, determinată de evaluatorul independent CMF Consulting S.R.L.

	<b>Suprafața mp la 31.12.2023</b>	<b>Suprafața mp la 31.12.2022</b>	<b>Valoare la 31.12.2023</b>	<b>Valoare la 31.12.2022</b>
<b>Terenuri</b>	<b>99.542</b>	<b>172.654</b>	<b>6.581.048</b>	<b>10.255.586</b>

**Terenuri în concesiune**, deținute de Societate la 31.12.2023:

**Terenuri – Locație / Proprietate**

**Suprafața mp**

Piata Republicii nr. 18, Gura Humorului

3.488

Ctr. de concesiune 5148/4.10.1996, cu Primaria Gura Humorului

# Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

## Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023

### 20. Imobilizări corporale și necorporale (continuare)

#### A. Imobilizări corporale (continuare)

e) Valoarea **clădirilor** deținute de Societate la **31.12.2023** reprezentând valoarea reevaluată la 31.12.2023, determinată de evaluatorul independent Crosspoint Valuation SRL și **31.12.2022** reprezentând valoarea reevaluată la 31.12.2018, determinată de evaluatorul independent CMF Consulting S.R.L.

	Valoare la 31.12.2023	LEI Valoare la 31.12.2022
<b>Clădiri</b>	<b>12.141.502</b>	<b>14.303.413</b>

f) Valoarea contabilă care ar fi fost recunoscută dacă activele, reprezentând terenuri și cladiri, ar fi fost înregistrate conform modelului bazat pe cost (IAS 16.77 (e)) :

	31 decembrie 2023	LEI 31 decembrie 2022
Terenuri	6.326.170	790.322
Clădiri	13.142.913	13.142.913
<b>Total</b>	<b>19.460.083</b>	<b>13.933.235</b>

#### g) Tehnici de evaluare

Raportul de evaluare, aferent anului 2023, a imobilizarilor corporale clasele **terenuri** și **cladiri** intocmit de evaluatorul independent Crosspoint Valuation SRL S.A. are la baza Standardele de evaluare bunuri, editia 2022, elaborate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din România (ANEVAR):

- **Standarde generale:** SEV 100 – *Cadrul general (IVS Cadrul general)*; SEV 101 – *Termene de referinta ai evaluarii (IVS 101)*; SEV 102 – *Implementare (IVS 102)*; SEV 103 – *Raportare (IVS 103)*; SEV 104 – *Tipuri ale valorii*;
- **Standarde pentru active:** SEV 230 – *Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)*; GEV 630 – *Evaluarea bunurilor imobile*;
- **Standarde pentru utilizari specifice:** SEV 300 – *Evaluari pentru raportarea financiara (IVS 300)*.

Estimarea valorii juste s-a realizat cu respectarea prevederilor IFRS și a standardelor de evaluare menționate.

Reevaluările terenurilor și construcțiilor la 31 decembrie 2023 au fost efectuate pe baza următoarelor metode, cu respectarea principiilor și tehnicilor de evaluare cuprinse în Standardele ANEVAR de evaluare a bunurilor:

- Metoda comparației de piață pentru terenurile construibile;
- In cazul terenurilor amplasate in Parcul dendrologic, pentru care exista restrictii de construire si pentru care au fost identificate contracte de inchiriere s-a utilizat metoda veniturilor – capitalizare directa;
- Metoda veniturilor, cu o rată medie de capitalizare de 12%, coroborată cu metoda costurilor, în cazul construcțiilor.

#### h) Evolutia imobilizarilor corporale in curs la 31.12.2023:

Imobilizari corporale in curs	Sold la 01.01.2023	Intrari	Receptii	LEI Sold la 31.12.2023
Han Arinis anexa	12.171	-	-	12.171
Hotel		78.946	-	78.946
<b>TOTAL</b>	<b>12.171</b>	<b>78.946</b>	<b>-</b>	<b>91.117</b>

# Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

## Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023

### 20. Imobilizări corporale și necorporale (continuare)

#### B. Imobilizări necorporale

Alte imobilizari necorporale in suma de 91.211 LEI reprezinta licente software pentru programul de contabilitate, programul de emitere facturi receptie si diverse licente de operare PC. Aceste imobilizari necorporale provin din achizitii directe. Societatea nu detine imobilizari necorporale generate intern.

#### Evolutia imobilizarilor necorporale in exercitiul financiar 2023

<i>în lei</i>	Imobilizari necorporale
<i>Valoarea contabila bruta</i>	
<b>31 decembrie 2022</b>	<b>90.979</b>
Intrări	232
Ieșiri	-
<b>31 decembrie 2023</b>	<b>91.211</b>
<i>Amortizarea cumulată</i>	
<b>31 decembrie 2022</b>	<b>(87.596)</b>
Intrari	(2.035)
Ieșiri	-
<b>31 decembrie 2023</b>	<b>(89.631)</b>
<i>Valoarea contabilă netă</i>	
<b>31 decembrie 2022</b>	<b>3.383</b>
<b>31 decembrie 2023</b>	<b>1.580</b>

#### Evolutia imobilizarilor necorporale in exercitiul financiar 2022

<i>în lei</i>	Imobilizari necorporale
<i>Valoarea contabila bruta</i>	
<b>31 decembrie 2021</b>	<b>87.619</b>
Intrări	3.360
Ieșiri	-
<b>31 decembrie 2022</b>	<b>90.979</b>
<i>Amortizarea cumulată</i>	
<b>31 decembrie 2021</b>	<b>(76.402)</b>
Intrari	(11.194)
Ieșiri	-
<b>31 decembrie 2022</b>	<b>(87.596)</b>
<i>Valoarea contabilă netă</i>	
<b>31 decembrie 2021</b>	<b>11.217</b>
<b>31 decembrie 2022</b>	<b>3.383</b>



**Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.**  
**Note la situatiile financiare**  
*Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023*

**21 Datorii comerciale și alte datorii**

**a) Datorii comerciale**

	<b>31 decembrie 2023</b>	<b>31 decembrie 2022</b>
Datorii comerciale	557.982	540.602
Avansuri primite	95.963	104.749
<b>Total</b>	<b>653.944</b>	<b>645.351</b>

**b) Alte datorii**

	<b>31 decembrie 2023</b>	<b>31 decembrie 2022</b>
Datorii către bugetul de stat	143.033	110.068
Creditori diverși și alte datorii	80.939	78.535
Datorii către angajați	174.115	115.750
Venituri în avans	500	-
Impozit curent de plătit	818.161	-
Provizioane*	214.857	178.029
<b>Total</b>	<b>1.431.605</b>	<b>482.382</b>
<b>Impozit pe profit amânat (Nota 22)</b>	<b>1.683.862</b>	<b>-</b>
<b>Total general</b>	<b>3.769.411</b>	<b>1.127.733</b>

\*Provizioanele la **31 decembrie 2023** reprezinta :

- 512 lei provizion constituit pentru premiarea salariatilor pentru rezultatele obtinute in anul 2012 si neacordate;
- 26.677 lei provizion ramas pentru concedii neefectuate an 2022;
- 187.668 lei provizion constituit pentru concediile neefectuate an 2023.

\*Provizioanele la **31 decembrie 2022** reprezinta :

- 512 lei provizion constituit pentru premiarea salariatilor pentru rezultatele obtinute in anul 2012 si neacordate;
- 23.412 lei provizion ramas pentru concedii neefectuate an 2021;
- 154.105 lei provizion constituit pentru concediile neefectuate an 2022.

**Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.**  
**Note la situatiile financiare**  
*Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023*

**22 Impozit pe profit amânat**

Datoriile privind impozitul amânat la **31 decembrie 2023** sunt detaliate în tabelul de mai jos:

	<b>Active</b>	<b>Datorii</b>	<b>Net</b>
Imobilizări corporale	10.823.979		10.823.979
Creanțe comerciale	(176.761)		(176.761)
Debitori diverși	(13.210)		(13.210)
Cheltuieli în avans – concesiune teren inflatat	104.986		104.986
Provizioane		214.857	(214.857)
<b>Total</b>	<b>10.738.994</b>	<b>214.857</b>	<b>10.524.137</b>
Diferențe temporare nete			<b>10.524.137</b>
<b>Datorii privind impozitul pe profit amânat</b>			<b>1.683.862</b>

Soldul impozitului pe profit amânat recunoscut direct prin diminuarea capitalurilor proprii la 31 decembrie 2023 este de 1.731.837 lei (31 decembrie 2022: 0 lei), fiind generat integral de imobilizarile corporale evaluate la valoare reevaluată.

La închiderea exercițiului financiar 2022, din analiza elementelor de diferente temporare, s-a constatat ca acestea nu sunt aferente altor activități economice posibile, altele decât cele care intra sub incidența Legii nr.170/2016. În consecință, la **31 decembrie 2022**, Societatea nu figurează cu datorii / creanțe cu impozitul amânat.

# Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

## Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023

### 23. Capital și rezerve

#### a) Capital social

La **31.12.2023** capitalul social subscris și varsat al societatii este de **16.231.941 lei**.

Capitalul social este reprezentat de 162.319.412 actiuni, cu o valoare nominala de 0,10 lei/acțiune.

Autoritatea de Supraveghere Financiara (A.S.F), a eliberat, in data de 30.09.2020, certificatul de inregistrare a instrumentelor financiare nr. AC – 3400 -2, prin care certifica inregistrarea actiunilor comune nominative in numar de 162.319.412, la valoarea nominala de 0,10 lei, in Registrul A.S.F. la pozitia 3567, simbol **BCM**.

**Registrul actionarilor** se ține de către DEPOZITARUL CENTRAL S.A.

#### Structura acționariatului Societății

<b>31 decembrie 2023</b>	<b>Numar actiuni</b>	<b>Suma (LEI)</b>	<b>(%)</b>
SIF Muntenia S.A.	120.079.482	12.007.948	73,98
Persoane juridice	18.103.501	1.810.350	11,15
Persoane fizice	24.136.429	2.413.642	14,87
<b>Total</b>	<b>162.319.412</b>	<b>16.231.941</b>	<b>100,00</b>

<b>31 decembrie 2022</b>	<b>Numar actiuni</b>	<b>Suma (LEI)</b>	<b>(%)</b>
SIF Muntenia S.A.	112.400.276	11.240.028	69,25
Persoane juridice	25.748.411	2.574.841	15,86
Persoane fizice	24.170.725	2.417.072	14,89
<b>Total</b>	<b>162.319.412</b>	<b>16.231.941</b>	<b>100,00</b>

#### Reconcilierea capitalului social

	<b>31 decembrie 2023</b>	<b>31 decembrie 2022</b>
Capital social la valoarea nominala	16.231.941	16.231.941
Prime de capital	4.885.965	4.885.965
Efectul hiperinflatiei – IAS 29	9.960.401	9.960.401
<b>Total capital social si prime de capital</b>	<b>31.078.307</b>	<b>31.078.307</b>

Pentru capitalul social de 16.733.960 lei aferent numarului de actiuni 167.339.600 conform IAS 29 s-a determinat o ajustare de 10.267.175 lei inregistrate la data transpunerii la IFRS la 31.12.2016. Pentru actiunile rascumparate in numar de 5.020.188 anulate in anul 2020 ajustarea conform IAS 21 s-a diminuat cu 306.774 lei, rezultand ajustare de 9.960.401 lei.

# Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

## Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023

### 23. Capital social și prime de capital și rezerve (continuare)

#### b) Actiuni proprii

In baza Deciziei ASF nr. 1121/10.09.2019 de aprobare a Ofertei publice de rascumparare actiuni proprii, prin intermediar SSIF Muntenia Global Invest S.A., s-au rascumparat 5.020.188 actiuni reprezentand 3% din capitalul social la pretul de oferta 0,0825 lei/actiune, valoare oferta 414.165,51 lei, in perioada de derulare a ofertei 17.09.2019 – 30.09.2019. Au fost subscribe 27.064.830 actiuni de la 26 actionari, cu indice de alocare de 18,54%. Costurile cu rascumpararea au fost in suma de 12.820 lei. Societatea a procedat la diminuarea capitalului social cu aceste actiuni proprii rascumparate, inregistrand o diminuare a capitalului in suma de 520.018,80 lei (5.020.188 actiuni \* valoarea nominala de 0,1 lei/actiune).

Actiunile rascumparate si anulate in 2020 au fost in numar de 5.020.188, la valoarea nominala de 502.018,80 lei ( valoarea nominala de 0,1 lei/actiune ), si la valoarea inflata de 808.792,80 lei.

#### c) Rezerve din reevaluarea imobilizărilor corporale

Aceste rezerve cuprind modificările nete cumulate ale valorilor juste ale terenurilor și clădirilor.

Rezervele din reevaluarea imobilizărilor corporale sunt prezentate la valoarea netă de impozitul amânat aferent (valoare impozit amânat zero la 31.12.2022, având în vedere destinația imobilelor reevaluate pentru activitate supusă impozitului specific).

#### d) Rezultatul reportat

Element	31 decembrie 2023	31 decembrie 2022
Rezerve legale	689.195	689.195
Alte rezerve	1.085.589	1.085.589
Rezultat reportat, din care:	4.995.215	922.410
Rezultat reportat reprezentand surplus realizat din rezerve de reevaluare sursa de repartizat	3.872.563	-
Rezultat reportat privind adoptarea pentru prima data a IAS 29	(9.792.697)	(9.792.697)
Rezultat curent	(787.404)	37.924
Repartizarea profitului	-	(2.922)
<b>Total rezultat reportat</b>	<b>(3.810.102)</b>	<b>(7.060.501)</b>

#### e) Rezerva legală

Conform cerințelor legale, Societatea constituie rezerve legale în cuantum de 5% din profitul brut înregistrat până la nivelul de 20% din capitalul social. Valoarea rezervei legale la data de 31 decembrie 2023 este de **689.195 lei**, iar la 31 decembrie 2022 este de 689.195 lei.

Rezervele legale nu pot fi distribuite către acționari.

#### f) Alte rezerve

Alte rezerve in suma de **1.085.589 lei**, in sold la 31 decembrie 2023 (31 decembrie 2022: 1.085.589 lei), reprezinta sume repartizate din profitului net aferent exercitiilor financiare 2006-2019:

- 22.966 lei din profitul 2007, prin hotararea AGOA nr.2/25.04.2008, ramas dupa inchiderea partiala a pierderii inregistrate in anul 2020;
- 616.690 lei din profitul 2008, prin hotararea AGOA nr.2/29.04.2009;
- 192.054 lei din profitul 2009, prin hotararea AGOA nr.2/22.04.2010;
- 44.054 lei din profitul 2010, prin hotararea AGOA nr.2/28.04.2011;
- 50.378 lei din profitul 2018, prin hotararea AGOA nr.2/30.04.2019;
- 84.414 lei dividende prescrise ,prin hotararea AGOA nr.5/30.04.2019;
- 75.033 lei din diminuarea capitalului social, conform AGEA din data de 28.04.2020 si a Certificatului emis de ASF nr. AC-3400-2/30.09.2020 privind diminuarea capitalului social;

# **Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.**

## **Note la situatiile financiare**

*Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023*

### **23. Capital social și prime de capital și rezerve (continuare)**

#### **g) Dividende**

Valoarea dividendelor nete ramase neacordate la 31.12.2023 este de 64.748 lei (31.12.2022 : 65.811 lei), din dividendele repartizate in exercitiile financiare 2015, 2016, 2017 si 2019.

Nu au fost repartizate dividende in anul 2023, si nici in anul 2022.

Dividendele ramase la 31.12.2023 nesolicitate de actionari in suma de 64.748 lei au termen de prescriptie expirat, drept pentru care Consiliul de Administratie al Societatii supune aprobării Adunării Generale a Acționarilor inchiderea acestei datorii pe seama rezervelor. Suma de 64.748 lei se va constitui drept rezerva sursa de distributie la dispozitia actionarilor.

#### **h) Distribuire rezultat net**

Consiliul de Administratie al Societatii supune aprobării Adunării Generale a Acționarilor acoperirea pierderii nete inregistrate in exercitiul financiar 2023 in suma de 787.404,15 lei din:

- rezultatul reportat reprezentand profit nerepartizat realizat in anii precedenti in suma de 341.561,20 lei;
- diferenta de 445.842,95 lei din rezultatul reportat reprezentand surplus realizat din rezerve de reevaluare pentru terenurile scoase din gestiune prin contractul de schimb 319/2023 in valoare de 3.872.562,73 lei.

**Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.**  
**Note la situatiile financiare**  
*Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023*

**24 Părți afiliate**

**a) Personalul cheie din conducere**

	<b>31 decembrie 2023</b>	<b>31 decembrie 2022</b>
Lista membrilor Consiliului de Administratie	Marinescu Dan Florin - Președinte Tamaș Ion Romică - Vicepreședinte Gagea Cristina - Membru Ababei Dana - Membru Chiribucă Dumitru Florin - Membru	Marinescu Dan Florin - Președinte Tamaș Ion Romică - Vicepreședinte Gagea Cristina - Membru Ababei Dana - Membru Chiribucă Dumitru Florin - Membru
Lista membrilor Conducerii executive	<b>31 decembrie 2023</b> Tamaș Ion Romică - Director General – perioada 01-01-15.01 si 01.09 -31.12.2023 Prosciuc Doina - Director General – perioada 16.01.2023 – 31.08.2023 Tiron Ioana Dorina - Șef serviciu financiar-contabilitate Ghișovan Ștefan - Director alimentație Prosciuc Doina - Director vânzări 01.01-15.01; 01.09.2023 – 31.12.2023	<b>31 decembrie 2022</b> Tamaș Ion Romică - Director General Tiron Ioana Dorina - Șef serviciu financiar-contabilitate Ghișovan Ștefan - Director alimentație Prosciuc Doina - Director vânzări Șimota Anaura-Iuliana - Director cazare Sava Mihai - Director tehnic

**b) Dețineri acțiuni ale personalului cheie de conducere**

Numarul de actiuni detinute de personalul cheie din conducere este prezentat in tabelul de mai jos:

	<b>31 decembrie 2023</b>	<b>31 decembrie 2022</b>
Tamas Romica	99.000	99.000
Prosciuc Doina	43.516	43.516
Simota Anaura-Iuliana	30.352	30.352
Sava Mihai	20.352	20.352
Ghisovan Stefan	1.406	1.406
Dorina Tiron	1.055	1.055
<b>Total</b>	<b>195.681</b>	<b>195.681</b>

**c) Tranzactii cu personalul cheie din conducere:**

	<b>31 decembrie 2023</b>	<b>31 decembrie 2022</b>
Salarii plătite personalului din conducere	565.187	530.248
Remunerația membrilor Consiliului de Administratie	102.600	102.600

Societatea nu a incheiat angajamente de pensii cu fostii membri ai Consiliului de Administratie sau cu fostii directori si nu a aprobat credite membrilor organelor de administratie si de conducere executiva.

**d) Tranzacții cu parti afiliate**

Societatea a identificat ca parte afiliata societatea Firos S.A. filiala a actionarului majoritar SIF Muntenia. Societatea a achizitionat obligatiuni emise de aceasta parte afiliata (Nota 17 b).

**Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.**  
**Note la situatiile financiare**  
*Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023*

**25. Angajamente**

Societatea nu figurează cu angajamente de capital la 31 decembrie 2023 și la 31 decembrie 2022.

**26. Active și datorii financiare**

**Clasificări contabile și valori juste**

Tabelul de mai jos sumarizează valorile contabile și valorile juste ale activelor și datoriilor financiare ale Societății la data de **31 decembrie 2023:**

	<b>Valoare justa prin profit sau pierdere</b>	<b>Cost amortizat</b>	<b>Valoare contabilă totală</b>	<b>Valoare justă</b>
Numerar și echivalente de numerar		5.935.387	5.935.387	5.935.387
Depozite plasate la bănci		2.405.345	2.405.345	2.405.345
Active financiare la valoarea justă prin profit sau pierdere	5.254.764		5.254.764	5.254.764
Active financiare evaluate la cost amortizat		2.237.707	2.237.707	2.237.707
Alte active financiare		509.275	509.275	509.275
<b>Total active financiare</b>	<b>5.254.764</b>	<b>11.087.714</b>	<b>16.342.478</b>	<b>16.342.478</b>
Datorii comerciale și similare	-	653.944	653.944	653.944
Alte datorii financiare	-	1.431.605	1.431.605	1.431.605
<b>Total datorii financiare</b>	<b>-</b>	<b>2.085.549</b>	<b>2.085.549</b>	<b>2.085.549</b>

Tabelul de mai jos sumarizează valorile contabile și valorile juste ale activelor și datoriilor financiare ale Societății la data de **31 decembrie 2022:**

	<b>Valoare justa prin profit sau pierdere</b>	<b>Cost amortizat</b>	<b>Valoare contabilă totală</b>	<b>Valoare justă</b>
Numerar și echivalente de numerar		3.777.381	3.777.381	3.777.381
Depozite plasate la bănci		2.990.468	2.990.468	2.990.468
Active financiare la valoarea justă prin profit sau pierdere	5.103.480	-	5.103.480	5.103.480
Active financiare evaluate la cost amortizat		2.236.488	2.236.488	2.236.488
Alte active financiare		1.007.516	1.007.516	1.007.516
<b>Total active financiare</b>	<b>5.103.480</b>	<b>10.011.853</b>	<b>15.115.333</b>	<b>15.115.333</b>
Datorii comerciale și similare	-	645.351	645.351	645.351
Alte datorii financiare	-	482.382	482.382	482.382
<b>Total datorii financiare</b>	<b>-</b>	<b>1.127.733</b>	<b>1.127.733</b>	<b>1.127.733</b>

Pentru estimarea valorii juste a activelor și datoriilor financiare măsurate la cost amortizat, Societatea a folosit următoarele estimări și a efectuat următoarele judecăți semnificative: pentru elementele de natura numerarului și echivalentelor de numerar, a altor active și datorii financiare care sunt emise sau deținute pe termene foarte scurte și care în general nu sunt purtătoare de dobândă sau sunt purtătoare de dobânzi fixe, Societatea a aproximat valoare justă cu costul acestora; pentru activele financiare evaluate la cost amortizat, Societatea a folosit tehnici de evaluare de natura fluxurilor actualizate de numerar, utilizând date de intrare observabile în piață (ca atare, evaluarea s-a efectuat folosind tehnici de nivel 3).

# Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

## Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023

### 27. Evenimente ulterioare datei bilanțului

Prin Raportul Curent emise în data 05.03.2024, Societatea informează acționarii și investitorii despre Decizia Consiliului de Administrație din data de 04.03.2024, de a convoca Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor pentru data de 08/09.04.2024, având pe ordinea de zi aprobarea transferului activitatii hoteliere și turistice a Societății, respectiv activele și pasivele aferente activității hoteliere și turistice, precum și toate echipamentele, mobilierul, stocurile, contractele, titlurile, drepturile și pasivele aferente activității hoteliere și turistice transferate, care se va realiza printr-un contract de transfer de activitate împreună cu orice alte contracte asociate transferului necesare sau utile pentru un preț minim egal cu echivalentul în lei al sumei de 2.778.500 euro, calculat la cursul leu/euro comunicat de Banca Națională a României la data transferului, care nu include taxa pe valoarea adăugată.

### 28. Managementul riscului financiar

#### Administrarea riscurilor semnificative

Principalele riscuri la care Societatea este expusă sunt:

- riscul de piață (riscul de rată a dobânzii, riscul valutar și riscul de preț);
- riscul de credit;
- riscul de lichiditate;
- riscul aferent impozitării;
- riscul aferent mediului economic;
- riscul operațional.

Strategia generală de administrare a riscurilor urmărește maximizarea profitului Societății raportat la nivelul de risc la care acesta este expus și minimizarea potențialelor variații adverse asupra performanței financiare a Societății. Societatea utilizează o varietate de politici și proceduri de administrare și evaluare a tipurilor de risc la care este expusă. Aceste politici și proceduri sunt prezentate în cadrul subcapitolului dedicat fiecărui tip de risc.

#### (a) Riscul de piață

Riscul de piață este definit ca riscul de a înregistra o pierdere sau de a nu obține profitul așteptat, ca rezultat al fluctuațiilor prețurilor, ratelor de dobândă și a cursurilor de schimb ale valutei.

Societatea este expusă la următoarele categorii de risc de piață:

##### (i) Riscul de preț

Societatea este expusă riscului asociat variației prețurilor produselor alimentare și nealimentare, necesare desfășurării activității. Societatea administrează acest risc printr-un program adecvat de aprovizionare.

##### (ii) Riscul de rată a dobânzii

La 31 decembrie 2023 o pondere semnificativa din activele Societatii 23,27% (2022: 19,92%) sunt purtatoare de dobanda. Numerarul și echivalentele de numerar sunt în general investite la o rată de dobanda pe termen scurt. Scaderea randamentelor de pe piața afectează valoarea de evaluare a activelor.

La data raportării, profilul expunerii la riscul de rată a dobânzii aferent instrumentelor financiare purtătoare de dobândă deținute de Societate a fost:

Instrumente cu rată fixă	31 decembrie 2023	31 decembrie 2022
Depozite bancare	7.114.387	5.627.151
Obligatiuni	2.225.000	2.225.000
<b>Total</b>	<b>9.339.387</b>	<b>7.852.151</b>



# Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

## Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023

### 28. Managementul riscului financiar (continuare)

#### Administrarea riscurilor semnificative (continuare)

##### (a) Riscul de piața (continuare)

##### (ii) Riscul de rata a dobanzii (continuare)

Societatea nu deține instrumente cu rată variabilă de dobândă. Intervalele de dobândă aferente depozitelor bancare se situează între 0,75% și 1,00% pentru depozitele în valută, și între 5,3% și 7,00% pentru depozitele în Lei în anul 2023 (2022: 4,15% și 8,75%) pentru depozitele în lei, iar pentru obligațiuni rata dobanzii fixa este de 4% p.a.

Impactul asupra profitului net al Societății a unei modificări de +/- 1% a ratei dobanzii aferente activelor și pasivelor purtătoare de dobândă variabilă și exprimate în lei este de +/- 93.394 lei la 31 decembrie 2023, respectiv +/- 78.522 lei la 31 decembrie 2022.

##### (iii) Riscul valutar

Societatea este expusă riscului valutar datorită fluctuațiilor cursului de schimb valutar, veniturile operaționale realizându-se în baza unor contracte cu prețurile exprimate în moneda EUR fără a exista clauze specifice acoperii eventualului risc de această natură. Aceste contracte au ca beneficiari agenții de turism române care sunt doar intermediari și care nu pot să-și asume riscuri de fluctuații de curs. Majoritatea activelor și pasivelor financiare ale Societății sunt exprimate în moneda națională.

##### (b) Riscul de credit

Riscul de credit reprezintă riscul înregistrării de pierderi sau al nerealizării profiturilor estimate, ca urmare a neîndeplinirii de către contrapartidă a obligațiilor financiare. Societatea este expusă riscului de credit ca urmare a lichidității din conturile curente și depozite bancare și a altor creanțe.

Expunerea maximă la riscul de credit a Societății este în suma de 10.896.867 lei la 31.12.2023 (31.12.2022: 9.818.904 lei)

Valoarea contabilă	31 decembrie 2023	31 decembrie 2022
<b>Creanțe comerciale și alte active curente, din care:</b>	<b>364.900</b>	<b>852.258</b>
- Creanțe clienți	218.359	280.745
- Furnizori-debitori	7.168	13.726
- Creanțe debitori diversi	70.174	81.334
- Creanțe cu bugetul de stat	69.164	437.473
- Alte creanțe	35	-
- Imprumuturi nerambursabile	-	38.980
<b>Obligațiuni</b>	<b>2.237.707</b>	<b>2.236.488</b>
<b>Numerar și depozite la bănci, din care:</b>	<b>8.294.260</b>	<b>6.730.157</b>
- Vista Bank (fosta Marfîn Bank)	2.355.564	2.250.626
- Raiffeisen Bank	2.242.094	1.040.121
- Garanti Bank	1.991.592	2.085.042
- Libra Bank	1.158.498	1.088.877
- Trezoreria Suceava	271.724	133.150
- Banca Transilvania	202.664	61.332
- BCR	7.779	26.910
- Dobanda atasată depozite	64.345	44.100
<b>TOTAL</b>	<b>10.896.867</b>	<b>9.818.904</b>

# Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

## Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023

### 28. Managementul riscului financiar (continuare)

#### Administrarea riscurilor semnificative (continuare)

##### (b) Riscul de credit (continuare)

Expunerea Societății la riscul de credit este influențată în principal de caracteristicile individuale ale fiecărui client. Conducerea a stabilit o politică de credit conform căreia fiecare nou client este analizat individual din punct de vedere al bonității înainte de a i se oferi condițiile standard ale Societății de plată și de livrare. Clienții care nu îndeplinesc condițiile stabilite de Societății pot efectua tranzacții cu aceasta numai cu plata în avans.

Societatea stabilește o ajustare pentru depreciere care reprezintă estimările sale cu privire la pierderile din creanțe comerciale. Ajustările pentru deprecierea creanțelor se referă în principal la componente specifice aferente expunerilor individuale semnificative suportate și identificate.

#### Pierderi din depreciere

Analiza numarului de zile de intarziere pentru creantele comerciale si alte creante:

<b><u>31 decembrie 2023</u></b>	<b>Valoare bruta</b>	<b>Depreciere</b>
<i>în lei</i>		
Curente si restante intre 0 si 30 zile	128.461	
Restante intre 31 si 60 zile	23.257	
Restante intre 61 si 90 zile	31.179	
Restante intre 91 si 180 zile	37.779	
Restante intre 181 si 360 zile	75.025	
Mai mult de 360 zile	189.971	(189.971)
<b>Total</b>	<b>485.672</b>	<b>(189.971)</b>
<b><u>31 decembrie 2022</u></b>	<b>Valoare bruta</b>	<b>Depreciere</b>
<i>în lei</i>		
Curente si restante intre 0 si 30 zile	143.801	
Restante intre 31 si 60 zile	44.524	
Restante intre 61 si 90 zile	74.412	
Restante intre 91 si 180 zile	75.150	
Restante intre 181 si 360 zile	37.916	
Mai mult de 360 zile	138.053	(138.053)
<b>Total</b>	<b>513.856</b>	<b>(138.053)</b>

##### (c) Riscul de lichiditate

Riscul de lichiditate este riscul Societății de a întâmpina dificultăți în îndeplinirea obligațiilor asociate datoriiilor financiare care sunt decontate în numerar sau prin transferul altui activ financiar. Abordarea Societății în administrarea lichidității constă în asigurarea, pe cât de mult posibil, că va dispune mereu de lichidități suficiente pentru a-și achita obligațiile scadente, atât în condiții normale cât și în condiții de stres, fără a suporta pierderi inacceptabile sau a pune în pericol reputația Societății.

# Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

## Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023

### 28. Managementul riscului financiar (continuare)

#### Administrarea riscurilor semnificative (continuare)

##### (c) Riscul de lichiditate (continuare)

În general Societatea se asigură că dispune de numerar suficient pentru acoperirea cheltuielilor operaționale. Tabelul următor prezintă scadențele contractuale reziduale ale datoriilor financiare la finalul perioadei de raportare, inclusiv plățile estimate de dobândă:

31 decembrie 2023	Valoare contabilă	Sub 3 luni	Între 3 și 12 luni	Mai mare de 1 an	Fără maturitate prestabilită
<b>Active financiare</b>					
Numerar	1.162.000	1.162.000			
Depozite plasate la banci	7.178.732	4.837.732	2.341.000		
Obligatiuni	2.237.707	12.707	2.225.000		
Unitati de fond	5.254.764				5.254.764
Alte active	509.275	509.275			
<b>Total active financiare</b>	<b>16.342.478</b>	<b>6.521.714</b>	<b>4.566.000</b>	<b>-</b>	<b>5.254.764</b>
<b>Datorii financiare</b>					
Datorii comerciale	653.944	653.944			
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	214.857	214.857			
Alte datorii	1.216.748	1.216.748			
<b>Total datorii financiare</b>	<b>2.085.549</b>	<b>2.085.549</b>			
<b>Excedent de lichiditate</b>	<b>14.256.929</b>	<b>4.436.165</b>	<b>4.566.000</b>	<b>-</b>	<b>5.254.764</b>
<b>31 decembrie 2022</b>	<b>Valoare contabilă</b>	<b>Sub 3 luni</b>	<b>Între 3 și 12 luni</b>	<b>Mai mare de 1 an</b>	<b>Fără maturitate prestabilită</b>
<b>Active financiare</b>					
Numerar	1.096.598	1.096.598			
Depozite plasate la banci	5.671.251	2.724.883	2.946.368		
Obligatiuni	2.236.488	11.488		2.225.000	
Unitati de fond	5.103.480				5.103.480
Alte active	1.007.516	1.007.516			
<b>Total active financiare</b>	<b>15.115.333</b>	<b>4.840.485</b>	<b>2.946.368</b>	<b>2.225.000</b>	<b>5.103.480</b>
<b>Datorii financiare</b>					
Datorii comerciale	645.351	645.351			
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	178.029	178.029			
Alte datorii	304.353	304.353			
<b>Total datorii financiare</b>	<b>1.127.733</b>	<b>1.127.733</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Excedent de lichiditate</b>	<b>13.987.600</b>	<b>3.712.752</b>	<b>2.946.368</b>	<b>2.225.000</b>	<b>5.103.480</b>

# **Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.**

## **Note la situatiile financiare**

*Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023*

### **28. Managementul riscului financiar (continuare)**

#### **Administrarea riscurilor semnificative (continuare)**

##### **(d) Riscul aferent impozitării**

Legislația fiscală românească prevede reguli detaliate și complexe suferind mai multe modificări în ultimii ani. Interpretarea textului și procedurile practice de punere în aplicare a legislației fiscale ar putea varia, existând riscul ca anumite tranzacții să fie interpretate altfel de către autoritățile fiscale comparativ cu tratamentul Societății. Guvernul României deține un număr de agenții autorizate să efectueze auditul (controlul) companiilor care operează pe teritoriul României. Aceste controale sunt similare auditurilor fiscale din alte țări și pot acoperi nu numai aspecte fiscale, dar și alte aspecte legale și regulatorii care prezintă interes pentru aceste agenții. Este posibil ca Societatea să continue să fie supusă controalelor fiscale pe măsura emiterii de noi reglementări fiscale.

##### **(e) Riscul aferent mediului economic**

Conducerea Societății nu poate previziona toate efectele potențialelor crize financiare sau economice care vor avea impact asupra sectorului turistic și financiar din România și nici potențialul impact al acestora asupra prezentelor situații financiare. Conducerea Societății consideră că a adoptat măsurile necesare pentru sustenabilitatea și dezvoltarea Societății în condițiile curente de piață.

##### **(f) Riscul operațional**

Riscul operațional este definit ca riscul înregistrării de pierderi sau al nerealizării profiturilor estimate din cauza unor factori interni cum ar fi derularea inadecvată a unor activități interne, existența unui personal sau a unor sisteme necorespunzătoare, sau din cauza unor factori externi cum ar fi condițiile economice, progrese tehnologice. Riscul operațional este inerent tuturor activităților Societății.

Politicile definite pentru administrarea riscului operațional au luat în considerare fiecare tip de evenimente ce poate genera riscuri semnificative și modalitățile de manifestare a acestora, pentru a elimina sau diminua pierderile de natură operațională.

##### **(g) Riscul reputational**

Riscul reputational este riscul înregistrării de pierdere sau al nerealizării profiturilor estimate ca urmare a lipsei de încredere a turistilor, agențiilor de turism, terti, salariați, în integritatea Societății, în capacitatea Societății de a gestiona noile condiții de desfășurare a activității.

Gestiunea riscului reputational are în vedere asigurarea permanentă a unei imagini pozitive, conform cu realitatea din piață, cu mediul economic, în fața clienților.

##### **(h) Adecvarea capitalurilor**

Politica Societății este de a menține o bază solidă a capitalului necesară menținerii încrederii investitorilor, creditorilor și pieței și susținerii dezvoltării viitoare a entității.

Capitalurile proprii ale Societății includ capitalul social, diferite tipuri de rezerve și rezultatul reportat. Societatea nu face obiectul unor cerințe de capital impuse din exterior.

**Dan Florin Marinescu**  
**Președinte al Consiliului de Administrație**

**Tiron Dorina**  
**Șef Serviciu Financiar -Contabilitate**

## RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către: Acționarii societății CASA DE BUCOVINA – CLUB DE MUNTE S.A.

### Raport cu privire la auditul situațiilor financiare

#### Opinie

Am auditat Societățile financiare anexate aparținând Societății **CASA DE BUCOVINA – CLUB DE MUNTE S.A** (denumită în continuare „**Societatea**”), cu sediul în Gura Humorului, Str. Piata Republicii nr.18, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J33/718/1998, cod de înregistrare fiscală: RO 10376500, care cuprind situația poziției financiare la data de **31 decembrie 2023**, situația profitului sau a pierderii și a altor elemente ale rezultatului global, situația modificării capitalurilor proprii, situația fluxului de trezorerie, pentru exercițiul încheiat la aceasta dată, precum și un sumar al politicilor contabile semnificative și notele explicative.

Situațiile financiare la **31 decembrie 2023** se identifică astfel:

Activ net / Total capitaluri proprii:	36.360.347 lei
(Pierdere neta) a exercițiului financiar	(787.404) lei

În opinia noastră, situațiile financiare oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Societății la data de **31 decembrie 2023**, precum și a performanței financiare și a fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, în conformitate cu Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 2.844/12.12.2016 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aplicabile societăților comerciale ale căror valori mobiliare sunt admise la tranzacționare pe o piață reglementată, cu modificările și completările ulterioare.

#### Bază pentru opinie

Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit („ISA”), Regulamentul UE nr. 537/2014 al Parlamentului și al Consiliului European (în cele ce urmează „**Regulamentul**”) și Legea nr. 162 / 2017 („**Legea**”). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea „*Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare*” din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili („**Codul IESBA**”), conform cerințelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare din România, inclusiv Regulamentul și Legea și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice, conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

3B EXPERT AUDIT  
J40/6669/1998  
RO10767770

CECCAR 158/2000  
CAFR 073/2001  
UNPRL 2032/2000  
ASF IT 184/2016  
ASF 220/2016

Aurel Vlaicu nr. 114  
Sector 2 Bucuresti  
020098 Romania

T: +4 021 211 74 59  
F: +4 021 211 74 69

3bexpert@auditor.ro  
auditor.ro  
russellbedford.com

### Aspecte cheie de audit

Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, în baza raționamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanță pentru auditul situațiilor financiare ale perioadei curente. Aceste aspecte au fost abordate în contextul auditului situațiilor financiare în ansamblu și în formarea opiniei noastre asupra acestora și nu oferim o opinie separată cu privire la aceste aspecte cheie.

<b>Evaluarea activelor financiare evaluate la valoarea justă prin profit sau pierdere</b>	
La 31 decembrie 2023 Societatea deține active financiare la valoare justă prin profit sau pierdere în valoare de 5.254.764 Lei, reprezentând unități de fond închise. Castigul net din reevaluarea activelor financiare la valoare justă prin profit sau pierdere, recunoscut în exercițiul financiar 2023 este de 151.285 Lei.	
Facem referire la următoarele note: Nota 3 d) „Politici contabile semnificative. Active și datorii financiare” Nota 17 a) „Active financiare la valoare justă prin profit sau pierdere”	
<b>Aspect cheie de audit</b>	<b>Modul de abordare în cadrul misiunii de audit</b>
<p>La 31 decembrie 2023 Societatea deține unități de fond la Fondul Închis de Investiții Star Value, administrat de SAI Star Asset Management, evaluat la valoarea justă de 5.254.764 Lei.</p> <p>Pentru aceste active financiare incluse în Nivelul 3 al ierarhiei valorii juste, Societatea folosește tehnici de evaluare menționate în Nota 3.</p> <p>Tehnicile de evaluare ce au la bază parametri neobservabili necesită un nivel semnificativ de analiză și estimare din partea conducerii Societății pentru a determina valoarea justă.</p> <p>Am considerat evaluarea acestor active financiare un aspect cheie de audit având în vedere judecățile și estimările semnificative ce trebuie efectuate în procesul de evaluare.</p>	<p>Procedurile noastre de audit au inclus:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Am testat controalele cheie pe care Societatea le-a implementat pentru prevenirea, detectarea și corectarea erorilor care pot apărea în procesul de evaluare a activelor financiare;</li> <li>▪ Am obținut scrisoare de confirmare de la administratorul fondului privind unitățile de fond deținute de Societate și valoarea justă a unităților de fond;</li> <li>▪ Am evaluat estimările Societății privind valoarea justă analizând evaluarea activelor deținute de fondul de investiții;</li> <li>▪ Am evaluat încadrarea adecvată în cadrul ierarhiei valorii juste;</li> <li>▪ Am evaluat modalitatea în care notele la situațiile financiare prezintă de o manieră adecvată și cu acuratețe aspectele legate de evaluarea activelor financiare în conformitate cu cadrul de raportare financiară relevant.</li> </ul>

### **Alte informații – Raportul administratorilor și Raportul de remunerare**

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

Opinia noastră cu privire la situațiile financiare nu acoperă 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 legătura cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt semnificativ inconsecvente 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 de remunerare, am citit și raportat dacă acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu prevederile Legii 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață ("Legea 24 / 2017"), paragrafele nr. 106 și 107.

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

a) Informațiile prezentate în Raportul administratorilor pentru exercițiul 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 Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 2.844/12.12.2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aplicabile societăților comerciale ale căror valori mobiliare sunt admise la tranzacționare pe o piață reglementată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 1, Capitolul 3, punctele 15-20.

c) Raportul de remunerare a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu prevederile Legii 24/2017, paragrafele nr. 106 și 107.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2023, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul administratorilor și în Raportul de remunerare. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

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

Conducerea Societății este responsabilă pentru întocmirea situațiilor financiare care să ofere o imagine fidelă în conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 2.844/12.12.2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aplicabile societăților comerciale ale căror valori mobiliare sunt admise la tranzacționare pe o piață reglementată, cu modificările și completările ulterioare și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.

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 afară de acestea.

Persoanele responsabile cu guvernarea sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară a Societății.

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

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 ca 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, că acestea, individual sau cumulativ, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare.

Ca parte a unui audit în conformitate cu 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 indoile 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 probe 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 în măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele care stau la baza acestora într-o manieră care să rezulte într-o prezentare fidelă.

Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernarea, 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.

De asemenea, furnizăm persoanelor responsabile cu guvernarea o declarație cu privire la conformitatea noastră cu cerințele etice privind independența și le comunicăm toate relațiile și alte aspecte care pot fi considerate, în mod rezonabil, că ar putea să ne afecteze independența și, unde este cazul, măsurile de siguranță aferente.

Dintre aspectele pe care le-am comunicat persoanelor însărcinate cu guvernarea, stabilim acele aspecte care au avut o mai mare importanță în cadrul auditului asupra situațiilor financiare din perioada curentă și, prin urmare, reprezintă aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte în raportul nostru de audit, cu excepția cazului în care legislația sau reglementările împiedică prezentarea publică a aspectului respectiv sau a cazului în care, în circumstanțe extrem de rare, considerăm că un aspect nu ar trebui comunicat în raportul nostru deoarece se preconizează în mod rezonabil că beneficiile interesului public să fie depășite de consecințele negative ale acestei comunicări.



## Raport cu privire la alte dispoziții legale și de reglementare

Am fost numiți de Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor la data de 28.04.2020 să audităm situațiile financiare ale **CASA DE BUCOVINA – CLUB DE MUNTE SA** pentru exercițiul financiar încheiat la **31 decembrie 2023**. Durata totală neîntreruptă a angajamentului nostru este de 4 ani, acoperind exercițiile financiare încheiate la 31 decembrie 2020 până la 31 decembrie 2023.

Confirmăm că:

- Opinia noastră de audit este în concordanță cu raportul suplimentar prezentat Comitetului de Audit al Societății, pe care l-am emis în aceeași dată în care am emis și acest raport. De asemenea, în desfășurarea auditului nostru, ne-am păstrat independența față de entitatea auditată.
- Nu am furnizat pentru Societate serviciile non audit interzise, menționate la articolul 5 alineatul (1) din Regulamentul UE nr.537/2014.

## Raport privind conformitatea cu Regulamentul Delegat (UE) 2018/815 al Comisiei („Standardul Tehnic de Reglementare privind Formatul Unic European de Raportare Electronica” sau „ESEF”)

Am efectuat o misiune de asigurare rezonabilă asupra conformității situațiilor financiare întocmite de entitate ale CASA DE BUCOVINA – CLUB DE MUNTE SA incluse în raportul financiar anual prezentat în fișierul digital „n3dspCM42y4iSr8=” cu Regulamentul Delegat (UE) 2018/815 al Comisiei.

## Responsabilitatea conducerii CASA DE BUCOVINA – CLUB DE MUNTE SA pentru fișierele digitale întocmite în conformitate cu ESEF

Conducerea Societății este responsabilă pentru întocmirea fișierului digital în conformitate cu ESEF: Această responsabilitate include:

- proiectarea, implementarea și menținerea controlului intern relevant pentru aplicarea ESEF;
- asigurarea consecvenței între fișierul digital și situațiile financiare care vor fi publicate în conformitate cu Ordinul 2844/2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aplicabile societăților comerciale ale căror valori mobiliare sunt admise la tranzacționare pe o piață reglementată, cu modificările și completările ulterioare.

Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea întocmirii fișierului digital în conformitate cu ESEF.

## Responsabilitatea auditorului cu privire la auditul Fișierelor Digitale

Avem responsabilitatea de a exprima o concluzie cu privire la măsura în care situațiile financiare incluse în raportul financiar anual sunt în conformitate cu ESEF, în toate aspectele semnificative, în baza probelor obținute. Misiunea noastră de asigurare rezonabilă a fost efectuată în conformitate cu Standardele internaționale privind Misiunea de Asigurare 3000 (revizuit) „Alte misiuni de asigurare decât auditurile sau revizuirile informațiilor financiare istorice” („ISAE 3000”) emis de Consiliul pentru Standardele Internaționale de Audit și Asigurare.

O misiune de asigurare rezonabilă în conformitate cu ISAE 3000 presupune efectuarea de proceduri pentru a obține probe cu privire la conformitatea cu ESEF. Natura, plasarea în timp și amploarea procedurilor selectate depind de raționamentul auditorului, inclusiv de evaluarea riscului de abateri semnificative de la dispozițiile prevăzute în ESEF, cauzate fie de fraudă sau de eroare. O misiune de asigurare rezonabilă include:

- obtinerea unei intelegeri a procesului de pregatire a fisierelor digitale in conformitate cu ESEF, inclusiv a controalelor interne relevante;
- reconcilierea fisierelor digitale care includ datele marcate, cu situatiile financiare auditate ale Societatii care vor fi publicate in conformitate cu Ordinul 2844/2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aplicabile societăților comerciale ale căror valori mobiliare sunt admise la tranzacționare pe o piață reglementată, cu modificările și completările ulterioare;
- evaluarea daca toate situatiile financiare care sunt incluse in raportul financiar anual sunt intocmite intr-un format XHTML valabil.

Consideram ca probele obtinute sunt suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru concluzia noastra. In opinia noastra, situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31.12.2023 incluse in raportul financiar anual, in fisierele digitale sunt, in toate aspectele semnificativ, in conformitate cu Regulamentul ESEF.

În prezenta sectiune nu exprimam o opinie de audit, o concluzie de revizuire sau orice alta concluzie de asigurare privind situatiile financiare. Opinia noastra de audit asupra situatiilor financiare ale Societatii pentru exercitiul financiar incheiat la 31.12.2023 este inclusa in sectiunea Raportul cu privire la situatiile financiare anuale de mai sus.



**Badiu Dan-Andrei**

Înregistrat în Registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu numărul 4426 / 2012

Autoritatea Pentru Supravegherea Publică a  
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)  
Auditor financiar: **Badiu Andrei**  
Registrul Public Electronic: **AF4426**

**Pentru și în numele 3B Expert Audit S.R.L.:**

Înregistrat în Registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu numărul 73 / 2001

Autoritatea Pentru Supravegherea Publică a  
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)  
Auditor financiar: **3B Expert Audit S.R.L.**  
Registrul Public Electronic: **FA73**

București, România

25 Martie 2024