



# RAPORT ANUAL AL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR 2023

## BUCUR OBOR S.A.

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



# CUPRINS

<b>PREZENTARE GENERALA A NATURII ACTIVITATII SOCIETATII</b>	<b>3</b>
Cifre Cheie	3
Prezentarea Societatii BUCUR OBOR S.A.	5
<b>1. ANALIZA ACTIVITATII SOCIETATII</b>	<b>6</b>
1.1. Descrierea activitatii de baza a societatii	6
1.2. Data infiintarii societatii	6
1.3. Fuziuni sau reorganizari semnificative ale companiei, ale filialelor sau ale societatilor controlate, realizate in timpul exercitiului financiar	6
1.4. Achizitii si/sau instrainari de active	7
1.5. Descrierea principalelor rezultate si evaluarea activitatii societatii	8
1.5.1. Elemente de evaluare generala	8
1.5.2. Evaluarea nivelului tehnic al societatii	11
1.5.3. Evaluarea activitatii de aprovizionare tehnico-materiala	13
1.5.4. Prezentarea activitatii de vanzari	13
1.6. Aspecte privind personalul societatii	16
1.6.1. Numarul si nivelul de pregatire a angajatilor societatii si gradul de sindicalizare a fortei de munca	16
1.6.2. Raporturile dintre manager si angajati	17
1.7. Evaluarea aspectelor legate de impactul activitatii de baza a emitentului asupra mediului inconjurator	17
1.8. Activitatea de cercetare/dezvoltare	17
1.9. Activitati privind managementul riscului	18
1.10. Elemente de perspectiva privind activitatea societatii	19
1.10.1. Tendinte, elemente, evenimente sau factori de incertitudine ce afecteaza sau ar putea afecta lichiditatea societatii comparativ cu 2023	19
1.10.2. Efectele cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situatiei financiare a societatii comparativ cu anul precedent	20
<b>2. ACTIVELE CORPORALE ALE BUCUR OBOR S.A.</b>	<b>21</b>
2.1. Amplasarea si caracteristicile principalelor capacitati de productie in proprietatea societatii	21
2.2. Gradului de uzura a proprietatilor societatii	21
2.3. Potentialele probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societatii	24
<b>3. PIATA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE BUCUR OBOR S.A.</b>	<b>25</b>
3.1. Precizarea pietelor din Romania pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise de BUCUR OBOR S.A.	25
3.2. Politica de dividend a BUCUR OBOR S.A.	26
3.3. Descrierea oricaror activitati ale societatii de achizitionare a propriilor actiuni	27
<b>4. CONDUCEREA SOCIETATII BUCUR OBOR S.A.</b>	<b>29</b>
4.1. Guvernanta Corporativa	29
4.2. Administratorii Societatii & participatiile administratorilor la capitalul Societatii	29
4.3. Activitatea Consiliului de Administratie	30
4.4. Conducerea executiva & participatiile Directorilor la capitalul Societatii	31
4.5. Veniturile membrilor CA si ale Directorilor societatii Bucur Obor S.A. in 2023	31
4.6. Auditorii Societatii	32
<b>5. SITUATIA FINANCIAR-CONTABILA A BUCUR OBOR S.A.</b>	<b>33</b>
5.1. Bilant	33
5.2. Cont de Profit si Pierdere	34
5.3. Indicatori financiari	35
5.3.1. Indicatori de gestiune	35
5.3.2. Indicatori de lichiditate	35
5.3.3. Indicatori de solvabilitate	36
<b>6. ANEXE</b>	<b>37</b>

# PREZENTARE GENERALA A NATURII ACTIVITATII SOCIETATII



## 1. Cifre Cheie

Pozitie Bilant	31.12.2021 (Lei)	31.12.2022 (Lei)	31.12.2023 (Lei)
Active imobilizate – Total	114.583.902	106.169.066	98.732.545
Active circulante - Total	16.769.557	36.427.577	58.710.367
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada de un an - Total	5.005.202	3.151.298	2.593.742
Active circulante, respectiv datorii curente nete	9.269.789	30.821.822	53.662.168
Total active minus datorii curente	123.853.691	136.990.888	152.394.713
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an - Total	1.919.729	2.310.959	2.483.426
Total capitaluri proprii	121.575.628	133.794.315	149.136.271
Creante - Total	7.307.758	2.506.922	4.561.765
Datorii - Total	6.924.931	5.462.257	5.077.168

<b>Pozitie Cont Profit Pierdere</b>	<b>31.12.2021 (Lei)</b>	<b>31.12.2022 (Lei)</b>	<b>31.12.2023 (Lei)</b>
Cifra de afaceri neta	33.764.601	34.346.340	36.246.479
Venituri totale	34.621.177	36.255.505	40.037.466
Cheltuieli totale	21.904.975	20.442.263	20.651.063
Rezultat din exploatare (profit)	12.383.319	14.455.800	16.320.077
Rezultat financiar (profit)	332.883	1.357.442	3.066.326
Rezultat curent	12.716.202	15.813.242	19.386.403
EBITDA <sup>1</sup>	24.666.358	26.495.508	29.962.861
Rezultat brut	12.716.202	15.813.242	19.386.403
Rezultat net	9.428.848	12.218.686	15.341.956
Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerva din reevaluare	8.078.250	6.645.058	6.645.058
<b>Total rezultat net realizat distribuibil</b>	<b>17.507.098</b>	<b>18.863.744</b>	<b>21.987.014</b>
Capitalizare bursiera	278.215.600	195.285.950	167.196.875
EPS	1,308	1,410	1,643
PER	15,90	10,35	7,61

<b>Indicatori non-financiari</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>
Numar mediu salariatii	36	25	25
Suprafata inchiriata (m <sup>2</sup> )	23.376	23.425	23.344
Numar mediu de chiriasi	261	254	224

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

## PREZENTAREA SOCIETATII BUCUR OBOR S.A.

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

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

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

De-a lungul celor 49 de ani de existenta, Bucur Obor a cunoscut diverse etape de dezvoltare, alaturi de sute de chiriasi si parteneri, devenind unul dintre cele mai cunoscute branduri pur romanesti, iubit si apreciat de bucuresteni, dar si de catre cei din tara, pentru care o deplasare la Bucuresti include uneori si o vizita la Bucur Obor.

Suprafata inchiriabila generoasa de circa **26.000 m<sup>2</sup>**, structurata pe trei niveluri (demisol, parter si etaj), precum si pozitionarea privilegiata langa Piata agroalimentara Obor, Primaria Sectorului 2 si statia de metrou Obor, fac din Complexul comercial un nod de trafic pietonal intens: aproximativ 100.000 de persoane tranziteaza zilnic doar zona aflata pe latura frontala a Bucur Obor.

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

La 31.12.2023, capitalizarea bursiera a Bucur Obor S.A. a fost de 167.196.875 lei (la o cota de 12,5 lei/titlu), cu 14,38% mai mica decat in ultima zi de tranzactionare a anului 2022.



## 1. ANALIZA ACTIVITATII SOCIETATII

### 1.1. Descrierea activitatii de baza a societatii

In anul 2023, activitatea desfasurata de BUCUR OBOR S.A. a constat in inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate - cod CAEN 6820 (activitate secundara).

### 1.2. Data infiintarii societatii

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

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

### 1.3. Fuziuni sau reorganizari semnificative ale companiei, ale filialelor sau ale societatilor controlate, realizate in timpul exercitiului financiar

In anul 2023 nu au avut loc fuziuni sau reorganizari. Societatea nu detine filiale si nici societati controlate.

In data de 09.02.2022, in urma avizului favorabil primit de la Consiliul Concurentei, Societatea ONE UNITED PROPERTIES S.A. (simbol de tranzactionare ONE) a informat cu privire la achizitia unui numar de 20 de parti sociale, reprezentand 100% din capitalul social si

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

#### **1.4. Achizitii si/sau instrainari de active, dezafectari partiale sau casari**

In cursul anului 2023 nu au fost date in folosinta/achizitionate imobilizari noi.

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

Au fost efectuate deasemenea de catre evaluator autorizat ANEVAR, Savaliuc Roxana, cu legitimatia nr. 15972, reevaluarile la valoarea justa a „Investitiilor Imobiliare”, respectiv a tuturor cladirilor care fac parte din patrimoniul Complexului Comercial, pentru prezentarea in situatiile financiare a unei imagini fidele/conforme cu realitatea a patrimoniului societatii.

**In anul 2023 nu au mai fost facute evaluari in scop fiscal si nici reevaluari la valoare justa de piata ale imobilelor din patrimoniul societatii Bucur Obor S.A.**

## 1.5. Descrierea principalelor rezultate si evaluarea activitatii societatii

### 1.5.1. Elemente de evaluare generala

Indicator	2021 (Lei)	2022 (Lei)	2023 (Lei)
Cifra de afaceri neta	33.764.601	34.346.340	36.246.479
Profit Net	9.428.848	12.218.686	15.341.956
Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerva din reevaluare	8.078.250	6.645.058	6.645.058
<b>Total rezultat net realizat distribuibil</b>	<b>17.507.098</b>	<b>18.863.744</b>	<b>21.987.014</b>
EBITDA	24.666.358	26.495.508	29.962.861
Cheltuieli operationale	20.359.832	18.663.536	19.431.550
Lichiditate (numerar si echivalent in numerar)	9.368.343	33.828.110	54.063.747

#### a) Profit

**Profitul** obtinut in anul de raportare 2023 este de 15.341.956 lei. „**Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerva din reevaluare**” este in suma de 6.645.059 lei. **Total rezultat net realizat** obtinut in 2023 este in suma **21.987.014 lei**, in crestere cu 16,56% fata de exercitiul financiar anterior (**18.863.744 lei**).

#### b) Cifra de afaceri

In anul 2023, cifra de afaceri a fost de **36.246.479 lei**; cifra de afaceri a crescut **cu 5,53%** fata de anul 2022 (**34.346.340 lei**).

#### c) Export

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

#### d) Costuri

Cresterea cheltuielilor operationale cu 4,12% de la 18.663.536 lei, in 2022, la **19.431.550 lei**, in **2023**, s-a datorat preponderent **cresterii cheltuielilor cu energia si apa, a cheltuielilor cu personalul prin acordarea de bonuri de masa** (de la 2.178.471 lei in



2022 la **2.405.805** lei in anul de raportare) si a cheltuielor cu prestatiile externe (de la 3.229.567 lei in 2022 la 3.412.143 lei in 2023).

Cheltuielile totale in anul 2023 s-au ridicat la **20.651.063** lei.

Indicator	2021 (Lei)	2022 (Lei)	2023 (Lei)
Cheltuieli cu personalul	3.877.745	2.178.471	2.405.805
Cheltuieli privind prestatiile externe	3.597.077	3.229.567	3.412.143
Utilitati (energie/apa)	1.810.672	3.291.174	3.675.897
Amortizare	10.065.026	8.783.851	8.713.630
Cheltuieli cu alte impozite sit axe si varsaminte asimilate	620.051	647.130	662.332
Ajustari pentru deprecierea creantelor clientilor-cheltuieli	2.125.355	3.333.503	1.598.568
Provizion pentru riscuri si cheltuieli	320.300	570.695	208.907

In structura costurilor societatii din anul 2023, o pondere de 17,8% din totalul cheltuielilor, respectiv de 3.675.897 lei, o detin cheltuielile pentru utilitati (energie electrica, apa/canalizare, agent termic pentru incalzire). O pondere de **94,26%** in totalul cheltuielilor cu utilitatile o reprezinta costul cu energia electrica (**3.464.956** lei).

In anul 2023 Societatea a cheltuit 2.405.805 lei cu forta de munca conform contractelor individuale de munca si legislatiei in vigoare. Platile au constat in salarii, bonuri de masa, contributi sociale si contributi asiguratorii pentru munca aferente unui numar mediu de 25 de salariatii.

**Cheltuielile cu personalul** au inregistrat o **crestere** cu **10,44%** fata de anul 2022, de la 2.178.471 lei la 2.405.805 lei in anul 2023, urmare acordarii bonurilor de masa salariatilor.

Amortizarile legale ale cladirilor si mijloacelor fixe aflate in patrimoniul societatii au fost de 8.713.630 lei, in scadere cu 0,8% fata de anul 2022 (8.783.851 lei).

Cheltuielile cu provizioanele pentru riscuri si cheltuieli au fost de 208.907 lei, iar ajustarea de valoare in sine este de -110.598 lei.

Cheltuielile privind ajustarea valorii activelor circulante au fost de 1.598.568 lei. Ajustarea de valoare privind deprecierea activelor circulante a fost de 1.200.496 lei.

Bucur Obor S.A. a cheltuit in 2023 cu prestatiile externe efectuate de catre terti suma de 3.412.143 lei, cu 5,65 % mai mult decat in anul 2022 (3.229.567 lei). Ponderi semnificative in aceasta clasa de cheltuieli o au:

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

#### **e) Procent din piata detinut**

BUCUR OBOR S.A. isi pastreaza si in 2023 ponderea de piata si vizitatorii fideli, prin specificul aparte.

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

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

Complexul Obor, langa Primaria Sector 2

Kaufland-Colentina

Billa si Kaufland Barbu Vacarescu

Carrefour Colentina

Metro Voluntari

magazine Mega Image

Veranda Mall.

Gradul de influenta pe care concurentii zonali il exercita asupra activitatilor comerciale ale partenerilor din Bucur Obor ramane si in 2023 neglijabil, avand in vedere faptul ca mixul unicat de produse si servicii, de tip business-uri de familie si branduri internationale (unele dintre acestea fiind atipice in piata de retail) oferite de Complexul Comercial Bucur Obor l-au transformat intr-o destinatie care a depasit stadiul de „Complex Comercial de proximitate”, adresandu-se publicului dintr-un areal extins la nivel regional.

## f) Lichiditate

La sfarsitul anului 2023, BUCUR OBOR S.A. avea active circulante nete in suma de 53.662.168 lei. In anul 2023 valoarea indicatorului lichiditate a fost de 30.821.822 lei. Depozitele bancare nou constituite in exercitiul financiar incheiat cumuleaza la sfarsitul anului 2023 suma de 51.661.578 lei, si includ profitul repartizat la investitii din anul 2022. Societatea nu are angajate credite bancare la sfarsitul anului 2023.

### 1.5.2. Evaluarea nivelului tehnic al societatii

#### a) Produse si servicii principale

BUCUR OBOR S.A. a realizat in 2023 activitati de inchiriere spatii comerciale proprii, conform contractelor negociate si agreate de catre parti. Majoritatea celor peste 224 de contracte sunt incheiate cu persoane juridice diferite.

#### b) Pietele principale de desfacere pentru fiecare produs sau serviciu si metodele de distributie

Nu este cazul.

#### c) Evolutia veniturilor companiei in ultimii trei ani si analiza categoriilor de venituri

Clasa de venituri	2021 (Lei)	2022 (Lei)	2023 (Lei)
Venituri din chirii	28.779.002	28.485.123	29.461.397
Alte venit din exploatare	6.192	4.690	221
Refacturare utilitati	4.129.972	5.150.821	5.932.406
Venituri din refacturare deseuri	2382	4.186	5.924
Venituri din despagubiri si penalitati	53.434	2.487	0
Venituri din dobanzi	333.277	1.357.171	2.973.179

In situatiile financiare, respectiv contul de profit si pierdere, veniturile totale sunt in suma de 40.037.466 lei, acestea nefiind armonizate cu anularea provizioanelor in suma de 717.577 lei (ajustate pe seama cheltuielilor).

Veniturile realizate de societate in 2023 din chirii au fost in suma 29.461.397 lei, ceea ce reprezinta 73,58% din total venituri.

Din refacturarea utilitatilor catre societatile partenere, conform prevederilor contractelor incheiate, societatea a realizat venituri in suma de 5.932.406 lei, respectiv 14,82% din total venituri.

S-au inregistrat venituri din lucrari executate in favoarea chiriasilor in suma de 84.488 lei, din valorificarea deseurilor reciclabile in suma de 5.924 lei, din alte activitati de exploatare in suma de 221 lei.

Suma de 2.973.179 de lei sau 7,43% din totalul veniturilor realizate de Societate in 2023 au fost venituri din dobanzi la depozitele bancare constituite de societate.

Veniturile din chirii in anul 2023, in suma de 29.461.397 lei (73,58% din totalul veniturilor), au fost realizate pe o suprafata inchiriata de peste 23.000 m<sup>2</sup>. La sfarsitul anului suprafata ocupata conform contractelor de inchiriere era de 23.344 m<sup>2</sup>, ceea ce reprezenta la acea data aproximativ 93,67% din totalul spatiului inchiriabil.

Conform Hotararilor Adunarilor Generale din 28.04.2021, 11.04.2022 si 20.04.2023, au fost inregistrate din punct de vedere contabil la „venituri” dividendele neridicate pentru care dreptul la actiune s-a stins prin prescriptie.

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

<b>Dividende reluate la „Alte venituri din exploatare” pentru care dreptul la actiune a fost prescris</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
AGOA stabilire dividende	22.03.2018	29.03.2019	26.03.2020
Termenul limita de exercitare a dreptului de actiune	27.04.2021	06.05.2022	10.06.2023
AGOA reluare la venituri	28.04.2021	11.04.2022	20.04.2023

Suma reluata la „Alte venituri din exploatare”		<b>463.129 RON</b>	<b>544.383 RON</b>	<b>594.826</b>
--	--	--------------------	--------------------	----------------

#### d) Litigii

Litigiile care au intrat pe rolul instantelor de judecata in anul 2023 si evolutia litigiilor existente la data de 31.12.2023 si prezentate in Raportul administratorilor aferent anului 2023 au facut obiectul unor rapoarte curente transmise catre A.S.F. si publicate pe site-ul societatii si al B.V.B. Situatiia litigiilor este prezentata in Anexa 1 la prezentul raport.

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

Avand in vedere ca obiectul de activitate al Societatii este de inchiriere spatii comerciale, BUCUR OBOR S.A. nu realizeaza in mod curent operatiuni de aprovizionare cu materii prime si materiale. In anul 2023, pe langa aprovizionarea cu materiale pentru intretinerea spatiilor comerciale, materiale si piese de schimb pentru aparatele si instalatiile magazinului si produse de papetarie/birotica, Societatea a efectuat achizitii de materiale necesare lucrarilor efectuate conform „Programului de investitii” de modernizare fatada complex comercial si compartimentari interioare in acord cu normele ISU.

#### 1.5.4. Prezentarea activitatii de vanzari

##### a) Evolutia vanzarilor pe piata interna si a perspectivelor vanzarilor pe termen mediu si lung

BUCUR OBOR S.A. isi desfasoara activitatea in principal in cadrul Complexului Comercial Bucur Obor, aflat in proprietate exclusiva. Activitatile realizate in 2023 au constat preponderent in inchirierea de spatii comerciale si depozite.

La sfarsitul anului, suprafata totala contractata de 23.344 mp era aferenta exclusiv contractelor de inchiriere.

In Romania anul 2023 a fost marcat de o crestere economica timida de doar 2%, dar ritmul de crestere ar putea evolua pozitiv, dar incet, in urmatoorii ani, pe fondul inflatiei inca ridicate si in conditiile financiare mai stricte generate de aceasta, precum si de efectele razboiului din Ucraina. Preturile ridicate ale carburantilor, energiei electrice si gazelor naturale inregistrate si in anul 2024, imposibilitatea previziunii acestor costuri intr-o zona marcata de incertitudini, ar putea impacta activitatea comerciantilor in cadrul complexului. Un alt factor determinant il constituie contextul geo-politic. Continuarea si escaladarea sau, chiar mai grav, extinderea conflictului ruso-ucrainean, vor frana cresterea economica si criza energetica se va acutiza cu

impact semnificativ in cresterea preturilor si scaderea puterii de cumparare a clientilor cu venituri mici si fixe. Aceste efecte sant vizibile inca din primul trimestru al anului 2024, estimandu-se temperarea cresterii economice, implicit contractia afacerilor in general. Totodata, in prezent se vorbeste tot mai des de trecerea economiilor nationale din toata Uniunea Europeana la economia de razboi.

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

### **b) Situatiia concurentiala in comercializarea cu amanuntul a marfurilor**

In anul 2023 activitatea de comercializare a marfurilor cu amanuntul a fost in scadere usoara. Ca urmare, marii jucatori din piata de profil si-au temperat politicile expansioniste, iar concurenta zonala a ramas neschimbata.

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

### **c) Dependente semnificative fata de un singur client sau un grup de clienti a carui/caror pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor societatii**

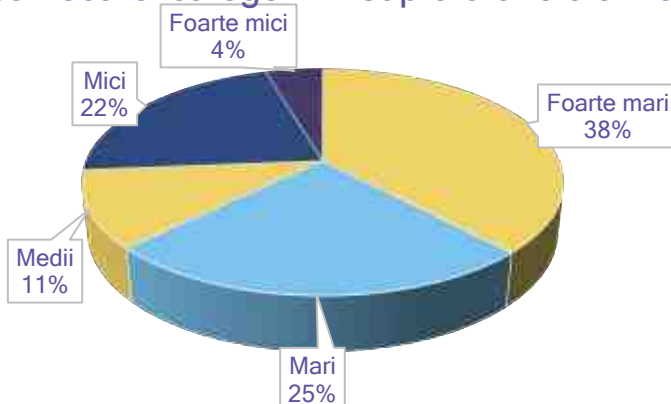
Bucur Obor S.A. nu este dependenta de un singur client prin a carui pierdere sa se reduca semnificativ veniturile societatii. In portofoliul societatii raman peste 224 de contracte de inchiriere, marea majoritate a acestora incheiate cu persoane juridice distincte. Acest fapt asigura pastrarea stabilitatii financiare a companiei.

<b>Categoria societatii partenere</b>	<b>Foarte mari (&gt;1000 m<sup>2</sup>)</b>	<b>Mari (200 m<sup>2</sup> - 1000 m<sup>2</sup>)</b>	<b>Medii (100 m<sup>2</sup> - 200 m<sup>2</sup>)</b>	<b>Mici (20 m<sup>2</sup> - 100 m<sup>2</sup>)</b>	<b>Foarte mici (&lt;20 m<sup>2</sup>)</b>
Ponderea fiecarei categorii in numarul total de chiriasi	1,56%	5,84%	7,78%	41,63%	43,19%
Ponderea fiecarei categorii in suprafata totala inchiriata	37,91%	24,88%	10,92%	21,71%	4,58%
Ponderea fiecarei categorii in total incasari	16,70%	15,99%	11,65%	37,96%	17,71%

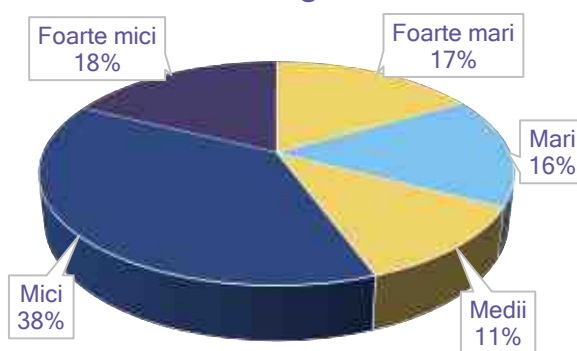
### Ponderea fiecărei categorii în numărul total de chiriași



### Ponderea fiecărei categorii în suprafața totală închiriată



### Ponderea fiecărei categorii în total încasări



Politica managementului a avut în vedere și în 2023 faptul că Bucur Obor, ca și complex comercial, s-a consacrat ca o destinație adresată clienților cu venituri mici și medii.

Branduri ancora prezente:



## Domeniu de activitate

Electrocasnice		
Financiar-Bancar		
Farma		
Retail		
Food		
Health & wellness		
Plafar		

## 1.6. Aspecte privind personalul societatii

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

In cursul anului 2023, Societatea BUCUR OBOR S.A. si-a desfasurat activitatea cu un numar mediu de 25 salariati, dupa cum urmeaza:

- directori 2;
- personal de administratie 4;
- personal auxiliar 19.



Cei 4 salariați care compun personalul de administrație au următoarea pregătire:

- absolvenți cu studii superioare, din care 1 cu studii juridice, 2 cu studii economice,
- 1 absolvent de liceu cu bacalaureat.

În cadrul personalului auxiliar, nivelul de pregătire este următorul:

- 1 absolvent de liceu cu bacalaureat;
- 3 absolvenți de școli profesionale;
- 15 absolvenți cu cursuri atestare pompieri și operator stație PSI.

### **1.6.2. Raporturile dintre manager și angajați**

La data de 31.12.2023 managementul societății se afla în raporturi normale cu angajații societății și nu existau stări conflictuale între directorul general al societății și angajații societății. Nu există în prezent contract colectiv de muncă în derulare. Restructurarea personalului din anul 2021 a fost urmată de un singur conflict de muncă inițiat de un fost salariat împotriva Societății, care a fost soluționat în fond în anul 2022 prin respingerea contestației. În anul 2023, în apel acțiunea a fost admisă parțial și s-au achitat contestației trei salarii lunare în suma de 15.101 lei.

Pe cale ierarhică, conducerea executivă a societății este realizată de Directorul General și Directorul adjunct, care mai departe au în subordine șefii de servicii. Între aceștia și subordonații lor există de asemenea raporturi normale și corecte de serviciu, nefiind înregistrate conflicte majore între aceștia și subordonații lor.

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

Societatea BUCUR OBOR S.A. nu a desfășurat în 2023 o activitate cu un impact deosebit asupra mediului înconjurător.

Important de menționat că societatea deține **Autorizația de mediu cu nr. 475 din 02.11.2020 pentru activitățile specifice Societății, cu viza curentă valabilă până în data de 02.11.2024, aprobată prin Decizia nr. 1358/09.08.2023.**

### **1.8. Activitatea de cercetare/dezvoltare**

Datorită specificului activității entității, aceea de închiriere spații comerciale, în anul 2023 nu a fost necesară realizarea de activități de cercetare- dezvoltare.

## **1.9. Activitati privind managementul riscului**

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

### **a) Riscul de piata**

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

Consiliul de Administratie si conducerea executiva a companiei urmaresc atent dinamica portofoliului de contracte incheiate, urmarind pastrarea unui indice de diversificare ridicat, precum si o solvabilitate acceptabila a entitatilor partenere. Se remarca astfel societati mari si mici care acopera o gama mai mult decat complexa de produse si servicii din domeniile: articole pentru copii, artizanat, bijuterii, birotica-papetarie, mercerie-galanterie, electronice-electrocasnice, mobila – decoratiuni interioare, fierarie – chimicale, blanuri – articole din piele, cosmetice – infrumusetare, alimentatie.

### **b) Riscul de schimb valutar**

Riscul de schimb valutar este diminuat semnificativ datorita preocuparii permanente a Consiliului de Administratie al companiei pentru negocierea si incheierea contractelor de inchiriere in EURO. O alta masura de reducere a expunerii la acest risc o reprezinta politica de negociere a garantiilor contractuale in RON, evitandu-se astfel, in situatia returnarii acestora, plati in concordanta cu un curs EUR-RON nefavorabil monedei nationale.

### **c) Riscul de pret**

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

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

Volatilitatea foarte crescuta pe piata energiei reprezinta o provocare reala in managementul acestui risc, chiar daca in prezent exista o schema de sprijin instituita de stat in privinta acestor preturi.

#### **d) Riscul operational**

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

#### **e) Riscul de credit**

Dinamica sectorului in care activeaza Societatea poate conduce la aparitia dificultatilor in recuperarea creantelor. Managementul urmareste atent evolutia activitatii partenerilor de afaceri, avand totodata implementate politici de constituire de garantii si proceduri de urmarire a incasarilor, dar si de actionare in cazuri de depasire a termenelor agreeate contractual cu clientii.

#### **f) Riscul de lichiditate**

Din punct de vedere al lichiditatii si cash-flow-ului, expunerea Societatii a scazut semnificativ in 2023, dar se observa in continuare in randul partenerilor dificultati in respectarea termenelor si a plății sumelor aferente obligatiilor contractuale.

### **1.10. Elemente de perspectiva privind activitatea societatii**

#### **1.10.1. Tendinte, elemente, evenimente sau factori de incertitudine ce afecteaza sau ar putea afecta lichiditatea societatii comparativ cu 2023**

O atentie sporita o acorda managementul si cresterilor preturilor de pe piata energiei electrice si termice, respectiv cresterii pretului Mwh.

Se estimeaza pentru anul 2024 o scadere mai usoara a puterii de cumparare ca

urmare a scaderii usoare a discrepantei dintre venituri si preturile bunurilor de larg consum. Inflatia locala amplificata si de inflatia importata in pretul materiilor prime si al bunurilor, coroborate cu criza energetica acutizata de prelungirea sau posibila extindere a conflictului ruso-ucrainean, vor avea un impact dificil de estimat asupra economiei si a mediului de afaceri.

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

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

In prima parte a anului 2021 a fost executate lucrari conform „Programului de urmarire in timp” stabilit in autorizatia de securitate la incendiu, iar in ultimul trimestru au fost capitalizate sumele (investitiile) din contul „Imobilizari in curs” si a inceput amortizarea acestora.

Evenimente si schimbari economice care ar putea afecta sensibil veniturile din activitatea de baza ar fi scaderea sensibila a puterii de cumparare a populatiei, ceea ce ar putea conduce la diminuarea vanzarilor de marfuri nealimentare si a bunurilor de larg consum.

Societatile chiriase ale Bucur Obor se adreseaza in mare parte cumparatorilor cu venituri mici/medii. Influenta factorilor mai sus enumerati ar putea conduce la scaderea vanzarilor, implicit la presiune pe renegocierea si scaderea valorii chiriilor.

Previziunile macroeconomice prevad o crestere usoara a P.I.B., comparativ cu dinamica din 2023. Managementul Bucur Obor urmareste atent in acest moment toate elementele semnificative de riscuri sau tranzactiile economice care ar putea sa afecteze semnificativ veniturile activitatii de baza in anul curent.



## 2. ACTIVELE CORPORALE ALE BUCUR OBOR S.A.

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

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

### 2.2. Gradul de uzura a proprietatilor societatii

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

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

<b>TOTAL</b>	<b>66.937.705</b>
--------------	-------------------

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

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

- **Imobilul ALMO 1** are numarul de inventar 1001 si ocupa latura dinspre Sos. Colentina, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+10 si P+12. Imobilul a fost pus in functiune in luna mai 1977. Durata de amortizare conform prevederilor legale este de 48 de ani, cu 40 luni durata ramasa de amortizare. In urma capitalizarii investitiilor in anul 2021 din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2023 este de 73 luni.

La 31.12.2023 valoarea justa de inventar a imobilului este de 11.909.800 lei.

- **Imobilul ALMO 2** are numarul de inventar 1002 si ocupa latura dinspre Sos. Mihai Bravu, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+14, P+15 si P+16. Imobilul a fost pus in functiune in luna august 1975. Durata de amortizare conform prevederilor legale este de 48 de ani, iar durata ramasa de amortizat era de 19 luni. In urma capitalizarii investitiilor in anul 2021 din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata ramasa de amortizat la 31.12. 2023 este de 52 luni.

La 31.12.2023 valoarea justa de inventar a imobilului este de 5.363.285 lei.

- **Imobilul ALMO 3** are numarul de inventar 1003 si ocupa latura dinspre parcaj si Primaria Sector 2, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un



regim de inaltime de P+10, P+11 si P+12. Imobilul a fost pus in functiune in luna iunie 1976. Durata de amortizare conform prevederilor legale este de 48 de ani, iar durata ramasa de amortizat era de 29 luni. In urma capitalizarii investitiilor in anul 2021 din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2023 este de 62 luni.

La 31.12.2023 valoarea justa de inventar a imobilului este de 10.742.962 lei.

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

Durata normata ramasa de amortizat era de 40 luni. In urma capitalizarii investitiilor in anul 2021 din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita perioada durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2023 este de 73 luni.

La 31.12.2023 valoarea justa de inventar a imobilului este de 1.917.907 lei.

- **ALMO 5** are numarul de inventar 1008 si ocupa latura dinspre Aleea Campul Mosilor, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+12. Imobilul a fost dat in folosinta in luna aprilie 1977. Acest imobil are durata normata de functionare de 48 de ani, rezultand astfel o durata ramasa de amortizat de 40 luni. In urma capitalizarii investitiilor in anul 2021 din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2023 este de 73 luni.

La 31.12.2023 valoarea justa de inventar a imobilului este de 1.917.907 lei.

**Imobilul Zona Centrala** are numarul de inventar 1005 si este marginit de imobilele ALMO 1 – 5, fiind constituit din subsol, parter si partial mezanin, fara bloc de locuinte deasupra. Imobilul Zona Centrala a fost pus in functiune in luna aprilie 1977. Durata de amortizare conform prevederilor legale de 48 de ani, iar durata ramasa de amortizat era de 40 luni. In urma capitalizarii investitiilor in anul 2021 din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2023 este de 73 luni.

La 31.12.2023 valoarea justa de inventar a imobilului este de 30.814.670 lei.

- **Imobilul Miraj** are numarul de inventar 1006 si face parte din lantul de magazine aflat la parterul blocului de locuinte din Sos. Mihai Bravu nr. 2. Imobilul a fost pus in functiune in luna noiembrie 1979 si are o durata de amortizare conform prevederilor legale de 48 de ani. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2023 este de 47 luni.

La 31.12.2023 valoarea justa de inventar a imobilului este de 3.406.623 lei.

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

La 31.12.2023 valoarea justa de inventar a imobilului este de 864.551 lei. Acest imobil a fost amortizat integral.

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

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

Asociatia de Proprietari Bloc Almo 1 a formulat in anul 2019 o cerere de chemare in judecata referitoare la subsolul blocului ALMO 1, obiect al Dosarului nr. 20317/300/2019, care s-a finalizat intr-un prim ciclu procesual cu respingerea definitiva a actiunii in ceea ce priveste capetele de cerere 1 si 4. Se afla in continuare pe rolul Judecatoriei sectorului 2 Bucuresti, pentru rejudecare in fond, capetele de cerere 2 si 3 ale actiunii initiale, obiect al Dosarului nr. 22699/300/2023, cu termen de judecata la 15.03.2024.





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

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

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

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

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

In data de 30.08.2017, Societatea a obtinut codul de identificare al entitatii juridice (Legal Entity Identifier - codul LEI), in vederea alinierii la cerintele impuse, inclusiv emitentilor de instrumente financiare, de pachetul legislativ adoptat la nivelul Uniunii Europene (UE), in scopul cresterii transparentei si integritatii pietelor financiare din UE. **Codul LEI al Societatii BUCUR OBOR este 2138008PF4H4B6SSBT29.**

Cotatia actiunii BUCU a atins un maxim de 15,5 lei/titlu in martie 2023. In ultima sedinta de tranzactionare din 2023 actiunea BUCU a fost cotata la 12,5 lei.

## Cotatii zilnice si volume tranzactionate



Sursa: [www.bvb.ro](http://www.bvb.ro)

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

Repartizarea profitului aferent anului 2020 ca dividend a fost aprobată de acționari prin AGOA din 28.04.2021 când s-a hotărât distribuirea sumei de 18.284.652 lei. Din această sumă s-a plătit impozitul aferent de 416.503 lei și s-a distribuit suma de 17.241.549 lei, rămânând de distribuit la sfârșitul anului 2021 suma de 626.600 lei. În cursul anului 2022 s-au repartizat 75.756 lei, iar la sfârșitul anului mai era de repartizat suma de 550.844 lei. În cursul anului 2023 s-au repartizat 45.917 lei, iar la sfârșitul anului mai era de repartizat suma de 504.927 lei.

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

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

Profitul nerepartizat aferent anului 2023, posibil de repartizat ca dividend sau pe alte destinatii legale, este de **21.986.952 lei**.

La aceasta data Societatea nu are stabilita o politica de dividend. Repartizarea profitului net anual cu destinatia dividend sau cu alta/alte destinatii prevazute de lege se decide in fiecare an prin hotararea Adunarii Generale Ordinare a actionarilor societatii. Consiliul de Administratie a propus Adunarii Generale a Actionarilor ca profitul net aferent anului 2023 sa fie repartizat ca „*alte rezerve constituite ca surse proprii de finantare*”.

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

Adunarea Generala a Actionarilor BUCUR OBOR S.A. **nu a adoptat pana in prezent hotarari de achizitionare a propriilor actiuni.**

Societatea **nu detine actiuni proprii.**

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

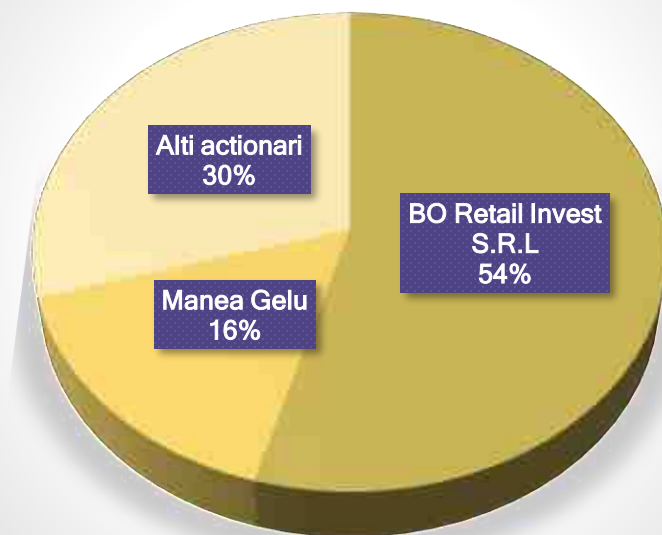
BUCUR OBOR S.A. **nu a emis obligatiuni sau alte titluri de creanta.**

**Incepand cu data de 19.11.2021, actionarul majoritar al Bucur Obor S.A. este B.O. Retail Invest S.R.L.**

**In data de 09.02.2022, in urma avizului favorabil primit de la Consiliul Concurentei, Societatea ONE UNITED PROPERTIES S.A. a informat cu privire la achizitia unui numar de 20 de parti sociale, reprezentand 100% din capitalul social si drepturile de vot in BO Retail Invest S.R.L., preluand astfel controlul indirect asupra Bucur Obor S.A., ca societate-mama.**

Structura actionariatului Societatii la data de 31.12.2023 este urmatoarea:

## Structura actionariat Bucur Obor la 31.12.2023



## 4. CONDUCEREA SOCIETATII BUCUR OBOR S.A.



### 4.1. Guvernanta Corporativa

Prin aplicarea principiilor stipulate in Codul de Guvernanta Corporativa pentru Piata Aero emis de Bursa de Valori Bucuresti si intrat in vigoare in 2016 se creste transparenta procesului decizional, sporind astfel increderea actionarilor in companie. De asemenea, progresul societatii in conformarea cu acest Cod contribuie la protejarea drepturilor actionarilor, imbunatatind performanta generala a companiei. Bucur Obor isi adapteaza continuu practicile de guvernanta corporativa, astfel incat sa poata aplica cerintele Codului. Detalii in acest sens sunt cuprinse in Declaratia Aplici sau Explici anexata Raportului financiar anual pentru exercitiul financiar 2023, care va fi disponibilizat actionarilor si investitorilor in forma finala dupa aprobarea prezentului raport in Adunarea Generala Ordinara anuala.

### 4.2. Administratorii Societatii & participatiile administratorilor la capitalul Societatii

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

	Exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022 (Functia)	Exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023 (Functia)
Samoila Valentin Cosmin	Presedinte CA si Administrator	Presedinte CA si Administrator
Manea Gelu	Administrator	Administrator
Alexandru Victor Savi-Nims	Administrator	Administrator

În cursul anului 2023 structura Consiliului de Administratie al Societatii BUCUR OBOR S.A. a ramas neschimbata. Domnul Samoila Valentin -Cosmin a ocupat functia de Presedinte al Consiliului de Administratie.

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

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

Domnul Samoila Valentin-Cosmin, cetatean roman, nascut la data de 05.07.1982 in Calarasi, judetul Calarasi, are 41 ani, este absolvent al Facultatii de Finante Banci din cadrul Academiei de Studii Economice – Bucuresti. Nu detine actiuni BUCU si ocupa functia de Presedinte al Consiliului de Administratie cu incepere din data de 11.04.2022.

Domnul Alexandru Victor Savi -Nims, cetatean roman, nascut la data de 11.11.1977 in Bucuresti, are 46 ani, este absolvent al Facultatii de Drept din cadrul Universitatii Titu Maiorescu – Bucuresti. Nu detine actiuni BUCU si ocupa functia de Membru al Consiliului de Administratie cu incepere din data de 11.04.2022.

Domnul Gelu Manea, cetatean roman, nascut la data de 19.03.1962 in Bucuresti, are 61 ani, este absolvent al Facultatii de Drept din cadrul Universitatii – Bucuresti si detine un numar de 2.147.272 actiuni, reprezentand 16,05% din capitalul social al Bucur Obor S.A. Acesta detine functia de Membru al Consiliului de Administratie cu incepere din data de 11.04.2022.

Domnul Tiripa Gabriel-Ciprian, cetatean roman, nascut la data de 16.10.1982 in Braila, judetul Braila, are 41 ani, este absolvent al Facultatii de Finante Banci din cadrul Academiei de Studii Economice – Bucuresti si detine un numar de 1 actiune, reprezentand 0,000007% din capitalul social al Bucur Obor S.A. Acesta detine functia de Director General cu incepere din data de 10.08.2021.

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

### **4.3. Activitatea Consiliului de Administratie**

Evaluarea activitatii Consiliului de Administratie in 2023 a fost facuta sub supravegherea Presedintelui Consiliului de Administratie. Atat Consiliul de Administratie, ca

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

In anul 2023, consiliul s-a intrunit in conditiile legii in 9 sedinte in componenta: Samoila Valentin-Cosmin, Manea Gelu si Alexandru Victor Savi -Nims.

#### 4.4. Conducerea executiva & participatiile Directorilor la capitalul Societatii

Prin Hotararea Consiliului de Administratie din data de 20.04.2023 mamdatul de Director General al dlui. Tiripa Gabriel-Ciprian a fost prelungit pana in data de 30.04.2024.

In anul 2023 functia de Director General a fost detinuta de Tiripa Gabriel Ciprian si cea de Director Adjunct de Hau Mihai-Gabriel.

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

#### 4.5. Veniturile membrilor CA si ale Directorilor societatii Bucur Obor S.A. in 2023

In 2023 membrii Consiliului de Administratie au beneficiat de indemnizatii nete conform hotararilor AGOA, dupa cum urmeaza:

IMOBIL	Funcție	Indemnizatie lunara medie neta (Lei)	Indemnizatii totale nete incasate in 2023 (lei)
Samoila Valentin Cosmin	Membru al Consiliului de Administratie si Presedinte CA	4.900	58.800
Manea Gelu	Membru al Consiliului de Administratie	4.900	58.800
Savi -Nims Alexandru Victor	Membru al Consiliului de Administratie	4.900	58.800
<b>TOTAL</b>			<b>176.400</b>
Tiripa Gabriel-Ciprian	Director General	20.692	248.300
Hau Mihai-Gabriel	Director Adjunct	14.185	170.222

#### 4.6. Auditorii Societatii

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

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



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

### 5.1. Bilant

Active care reprezinta cel putin 10% din total active

Denumire activ	2019	2020	2021	2022	2023
Imobile	45.346.806	36.642.764	66.937.705	50.297.867	49.574.396
Numerar si alte disponibilitati lichide	15.098.280	6.764.690	9.368.343	33.828.110	54.063.747
Total Active	120.310.142	108.868.013	131.353.459	142.596.643	157.442.912
<b>Datorii Totale</b>	<b>7.206.049</b>	<b>7.161.487</b>	<b>6.924.931</b>	<b>5.462.257</b>	<b>5.077.168</b>

lei

### Provizioane

Provizioanele constituite de Societate au urmatoarea structura la data de 31 decembrie 2023:

Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	Sold la 31.12.2019	Sold la 31.12.2020	Sold la 31.12.2021	Sold la 31.12.2022	Sold la 31.12.2023
Provizioane pentru litigii	0	0	260.008	762.357	502.349
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	77.163	79.209	98.326	123.257	272.667
<b>TOTAL</b>	<b>77.163</b>	<b>79.209</b>	<b>358.334</b>	<b>885.614</b>	<b>775.016</b>

lei

Provizioanele pentru riscuri si cheltuieli identificate pentru recunoastere la data de 31.12.2023 sunt in suma de 775.016 RON, astfel:

1. Provizionul pentru concedii de odihna in suma initiala de 123.257 lei s-a diminuat in cursul anului cu 44.585 lei prin reluarea la venituri a sumelor ramase fara obiect datorita efectuarii concediilor de odihna si s-a constituit altul la sfarsitul anului aferent concediilor de odihna neefectuate in suma de 137.908 lei, astfel ca la sfarsitul anului 2023 provizionul pentru concedii de odihna este in valoare de 216.580 lei.

2. Provizionul pentru litigii aferent Dosarului nr. 6411/300/2018 era la inceputul anului 2023 in suma de 260.008,08RON. La sfarsitul anului a ramas fara obiect prin plata **si astfel a fost anulat** soldul lui fiind zero.

In cursul anului 2023 provizionul pentru Dosarul nr. 8797/3/2021 in suma de 502.349 lei **nu a suferit modificari**. Astfel la sfarsitul anului 2023 este un sold privind provizionul pentru litigii in suma 502.349 de lei.

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

## 5.2. Cont de Profit si Pierdere

Pozitie cont de Profit Pierdere	2019	2020	2021	2022	2023
Cifra de Afaceri	33.313.299	31.623.915	33.764.601	34.346.340	36.246.479
Venituri Brute	35.682.709	32.658.531	34.621.177	36.255.505	40.037.466

lei

## Cash-flow

Situatia disponibilitatilor banesti	2019	2020	2021	2022	2023
Numerar in casierie	0	0	47	4	88
Disponibilitati bancare si alt echivalent de numerar	15.098.280	6.764.690	9.368.296	33.828.106	54.063.659

lei

	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Situatia investitiilor</b>	8.076.648	2.787.932	709.402	348.807	1.276.442

lei

## 5.3. Indicatori financiari

### 5.3.1. Indicatori de gestiune

#### Viteza de rotatie a activelor imobilizate:

$$\frac{\text{Cifra de Afaceri}}{\text{Active Imobilizate}} = \frac{36.246.479}{98.732.545} = 0,36$$

#### Viteza de rotatie a activelor circulante:

$$\frac{\text{Cifra de Afaceri}}{\text{Active Circulante}} = \frac{36.246.479}{58.710.367} = 0,61$$

#### Viteza de rotatie a activului total:

$$\frac{\text{Cifra de Afaceri}}{\text{Activ Total}} = \frac{\text{Cifra de Afaceri}}{\text{Active Imobilizate} + \text{Active Circulante} + \text{Cheltuieli in Avans}} = \frac{36.246.479}{157.525.892} = 0,23$$

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

- 36% din Activele Imobilizate,
- 61% din Activele Circulante,
- 23% din Totalul Activelor.

### 5.3.2. Indicatori de lichiditate

#### Lichiditate curenta:

$$\frac{\text{Active Circulante}}{\text{Datorii Curente}} = \frac{58.710.367}{2.593.742} = 22,63$$

#### Lichiditate imediata (quick ratio) :

$$\frac{\text{Active Circulante} - \text{Stocuri}}{\text{Datorii Curente}} = \frac{58.710.367 - 84.855}{2.593.742} = \frac{58.625.512}{2.593.742} = 22,60$$

Lichiditatea reflecta capacitatea firmei de a-si onora obligatiile pe termen scurt prin transformarea activelor curente (stocuri, creante, investitii pe termen scurt) in numerar. In general, finantatorii considera bune valorile mai mari de 2, din motivele expuse mai sus. Valoarea indicatorilor de lichiditate de 22,63 si 22,60, in contextul mai sus analizat, reprezinta siguranta ca societatea poate genera suficient cash din afacere, prin transformarea operatiunilor in cash, pentru a-si onora fara probleme platile curente exigibile.

### 5.3.3. Indicatori de solvabilitate

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

$$\frac{\text{Datorii Totale}}{\text{Activ Total}} = \frac{\text{Datorii Curente} + \text{Datorii}(>1\text{an}) + \text{Provizioane} + \text{Venituri in Avans}}{\text{Active Imobilizate} + \text{Active Circulante} + \text{Cheltuieli in Avans}} = \frac{8.389.621}{157.525.892} = 0,0532$$

Avand in vedere ca o solvabilitate de 70% reprezinta un nivel acceptabil, valoarea de 5,32% pe care o inregistreaza Bucur Obor S.A. reflecta o stare de fapt in care doar 5,32% din activele societatii sunt finantate prin datorii. De asemenea, presiunea pe profitabilitatea si lichiditatea firmei (pentru a genera volumul de cash necesar platii obligatiilor fata de furnizori/creditori) este foarte mica.

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

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

$$= \frac{8.389.621}{149.136.271} = 0,056$$

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

Valentin – Cosmin SAMOILA  
Presedinte al Consiliului de Administratie,

## 6. ANEXE

1. **Situatia litigiilor la data de 31.12.2023;**
2. **Bilantul la 31.12.2023;**
3. **Note la situatiile financiare;**
4. **Cash-Flow la 31.12.2023;**
5. **Buget de venituri si cheltuieli pentru anul 2024/Programul de activitate pentru 2024;**
6. **Actul constitutiv actualizat al Societatii Bucur Obor S.A. la data de 14.03.2024;**
7. **Declaratia de Guvernanta Corporativa „Aplici sau explici” pentru anul 2023;**
8. **Declaratia persoanelor responsabile pentru exercitiul financiar 2023;**
9. **Raportul Auditorului financiar SOCECC S.R.L. catre actionarii BUCUR OBOR S.A.**



## **Anexa 1 la „Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru 2023”**

### **Situatia Litigiilor la data de 31.12.2023**

Societatea Bucur Obor S.A. este parte in urmatoarele litigii care au fost solutionate si/sau sunt sau au intrat pe rolul instantelor de judecata **in semestrul II al anului 2023:**



Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
<b>LITIGII ANULARE HOTARARI AGA</b>									
1	Manea Gelu, Ene Victoria, Bogdan Maria, Rusu Elena - Viorica, Manea Carmen, Ciocsan Marilena, Mircea Mihai	Bucur Obor S.A., intervenient Amadeus Group S.R.L.	739/2/2020 revizuire decizie apel 12259/3/2017	actiune in anulare a hotararii AGA 21.03.2017	CAB	REVIZUIRE 12259/3/ 2017	SUSPENDAT (pt. CCR)	14.09.2020 - Suspendat pana la solutionarea exceptiei de neconstitucionalitate.	suspendat (dosar in faza de raport)
2	Manea Gelu, Manea Carmen, Ene Victoria Bogdan Maria, Ciocsan Marilena	Bucur Obor S.A.	<u>1308/2/2022</u>	revizuire decizie apel 29511/3/2016	CAB	REVIZUIRE	SUSPENDAT	07.04.2022 - In temeiul art. 459 alin (3) CPC, suspenda judecata cererii de revizuire pana la solutionarea cererii de recurs formulata in cadrul dosarului 29511/3/2016 al Inaltei Curti de Casatie si Justitie. Cu recurs pe toata durata suspendarii, cererea de recurs se va depune la Curtea de Apel Bucuresti Sectia a V-a Civila. Pronuntata in sedinta publica 07.04.2022. Incheiere – Suspendare.	suspendat
3	Amadeus Group S.R.L.	Bucur Obor S.A. prin M. Gelu, Bucur Obor S.A. prin Rotaru Cristinel Ionel, Ciocsan Marilena, Manea Gelu	39844/3/2016	actiune in anulare a hotararii AGA 20.10.2016	TMB	FOND	SUSPENDAT (pt. penal)	26.03.2021 - Respinge exceptia perimarii invocata din oficiu. Mentine masura suspendarii cauzei. 16.03.2019 - Admite cererile de suspendare a cauzei formulate de parata Bucur Obor SA si intervenientul Manea Gelu. In temeiul art.413 alin. 1 pct. 2 NCPC suspenda judecata cauzei pana la solutionarea definitiva a cauzelor penale ce fac obiectul dosarului 12153/P/2016 inregistrat la Serviciul de Investigare a Criminalitatii Economice – Politia Sector 2 Bucuresti si 1326/P/2016 inregistrat la Parchetul de pe langa Curtea de Apel Bucuresti. Cu recurs pe durata suspendarii. Recursul se depune la Tribunalul Bucuresti - Sectia a VI-a Civila. Pronuntata in 16.03.2018.	suspendat
4	Bucur Obor S.A. prin Rotaru Cristinel Ionel, Granzulea Gheorghe, Amadeus Group S.R.L. intervenienti	Bucur Obor S.A. prin Gelu Manea	39311/3/2016	interventie mentiune ORCB AGA 20.10.2016	TMB	APEL	SUSPENDAT	26.03.2021 - Respinge exceptia perimarii invocata din oficiu. Mentine masura suspendarii cauzei. FOND - Prin Hotarea 198/18.11.2016, instanta de fond a admis cererile de interventie, a respins cererea de depunere si mentionare acte, ca neintemeiata. Manea Gelu a formulat apel in data de 25.11.2016, in numele Bucur Obor S.A., iar la termenul de judecata din data de 16.05.2017, in baza art. 413 (1) pct. 1 NCPC, instanta a dispus suspendarea judecarii cauzei pana la solutionarea definitiva a Dosarului 39844/3/2016.	suspendat
5	Manea Gelu, Manea Carmen, Ene Victoria, Tompea Razvan, Banica Silvia	Bucur Obor S.A.	46246/3/2016	actiune in anulare a hotararii AGA 30.11.2016	TMB	FOND	SUSPENDAT	27.06.2017 - In temeiul art.413 alin.(1) pct.1 C.proc.civ., suspenda judecata cauzei pana la solutionarea definitiva a Dosarului 39844/3/2016.	suspendat

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
6	Manea Gelu, intervenient Manea Carmen	Bucur Obor S.A., intervenient Amadeus Group S.R.L., Postovaru Laurentiu	1694/2/2018 (40343/3/2014)	actiune in anulare a hotararii AGA 30.10.2014	ICCJ	RECURS	SUSPENDAT (pt. CCR)	16.01.2020 - Suspendat pana la solutionarea exceptiei de neconstitutionalitate. Prin Decizia 834/09.12.2021, CCR respinge, ca neintemeiata, exceptia de neconstitutionalitate ridicata de Gelu Manea, Carmen Manea, Silvia Banica, Victoria Ene, Maria Bogdan, Elena Viorica Rusu si Marilena Ciocsan in Dosarele 45620/3/2016/al, 1694/2/2018/al, 8667/3/2015/a2, 5319/2/2018/al, 17800/3/2016/al, 6433/2/2017/al, 29511/3/2016/al si 12259/3/2017/al ale Inaltei Curti de Casatie si Justitie – Sectia a II-a civila si constata ca prevederile art.132 alin.(9) teza a doua din Legea societatilor 31/1990 sunt constitutionale in raport cu criticile formulate.	suspendat
7	Manea Gelu	Bucur Obor S.A., Consiliul de Administratie al Bucur Obor S.A., intervenient Amadeus Group S.R.L.	30936/3/2018	autorizare convocare AGA (vot cumulativ)	TMB	FOND	SUSPENDAT (pt. CCR)	17.01.2020 - Admite cererea de sesizare a Curtii Constitutionale cu exceptia de neconstitutionalitate a dispozitiilor art. 84 si 106 din Legea 24/2017. Dispune suspendarea judecarii cauze in temeiul art. 413 alin. 1 pct. 1 C.p.c.	suspendat (dosar in faza de raport)
<b>ALTE LITIGII SOCIETARE SAU LEGATE DE SENTINTA PENALA 172/2011</b>									
8	Manea Carmen si altii	Bucur Obor S.A., Depozitarul Central S.A.	<a href="#">6411/300/2018</a> * _	pretentii	CAB (TMB, JS2)	RECURS	fara termen	APEL 31.05.2022 – Respinge apelurile, ca nefondate Admite cererea intimatilor si obliga apelantii la plata catre fiecare dintre intimatii (nume, prenume conform portal) a sumei de 595 de lei cu titlu de cheltuieli de judecata reprezentand onorariu de avocat. Cu recurs in termen de 30 de zile de la comunicare. Recursul se va depune la Tribunalul Bucuresti sectia a VI-a Civila. Hotarare 2938/31.05.2022, comunicata la 13.09.2023. Societatea a depus recurs la 18.10.2023, iar Depozitarul Central S.A. la 16.10.2023. FOND - Admite exceptia necompetentei functionale a Sectiei a V-a civila a Tribunalului Bucuresti. Scoate cauza de pe rol si o inainteaza Sectiei a VI-a civila a Tribunalului Bucuresti, spre competenta solutionare. Fara cale de atac. Pronuntata prin punerea solutiei la dispozitia partilor prin mijlocirea grefei instantei in 19.11.2021. FOND: Obliga paratele, in solidar, la plata catre reclamanti si catre intervenienti a despagubirilor constand in dividende si actualizare cu rata inflatiei calculata pana la data de 31.07.2020 astfel cum s-au stabilit prin anexa 2 la raportul de expertiza contabila,	pe rol



Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
								respectiv: (nume, prenume si sume conform portal). Obliga paratele, in solidar, la plata dobanzii legale penalizatoare aplicabile raporturilor dintre neprofesionisti aferente despagubirilor constand in dividende incepand cu data stabilita pentru plata acestora, respectiv 02.11.2015 si 04.05.2017, si pana la plata efectiva, precum si la plata sumei reprezentand actualizarea cu rata inflatiei, datorata in continuare, incepand cu data de 01.08.2020 si pana la achitarea despagubirii. Obliga paratele, in solidar, la plata catre reclamanti a urmatoarelor sume: (nume, prenume si sume conform portal). Respinge ca neintemeiata cererea paratei Depozitarul Central de acordare a cheltuielilor de judecata.	
9	Manea Carmen si altii	Bucur Obor S.A., Depozitarul Central S.A.	<a href="#">8797/3/2021*</a>	pretentii	TMB	APEL	SUSPENDAT	APEL 29.11.2023 - In temeiul art. 413 alin. (1) pct. 1 din C.proc.civ. suspenda judecata pana la solutionarea definitiva a dosarului 6411/300/2018*. Cu recurs pe toata perioada suspendarii, cererea urmand a se depune la Tribunalul Bucuresti, sectia a VI-a Civila. Pronuntata 29.11.2023, prin punerea solutiei la dispozitia partilor prin mijlocirea grefei instantei. FOND 22.07.2022 - Respinge exceptiile lipsei calitatii procesuale active a reclamantilor, lipsei de interes, lipsei de obiect, lipsei calitatii procesuale pasive si prescriptiei dreptului la actiune, ca neintemeiate. Admite cererea modificata si obliga paratii, in solidar, sa plateasca despagubiri reclamantilor, ce urmeaza a fi actualizate cu rata inflatiei, precum si dobanda legala penalizatoare aferenta pe perioada intre data stabilita pentru plata dividendelor si data platii integrale a sumelor reprezentand despagubiri, respectiv: (nume, prenume si sume conform portal). Obliga paratele, in solidar, la plata catre reclamanti a cheltuielilor de judecata, dupa cum urmeaza: (nume, prenume si sume conform portal). Cu drept de a formula cerere de apel in termen de 30 de zile de la data comunicarii. Cererea de apel se va depune la Judecatoria Sectorului 2 Bucuresti. Hotarare 9825/22.07.2022.	suspendat
<b>PRETENTII (CHELTUIELI DE JUDECATA)</b>									

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
10	Bucur Obor S.A.	Manea Gelu, Manea Carmen, Ene Victoria, Ciocsan Marilena, Tompea Razvan Petru, Bogdan Maria, Rusu Elena Victoria	19519/300/2020	pretentii	CAB	RECURS	solutionat definitiv	<p>RECURS 12.09.2023 - In temeiul art. 463 Cod procedura civila, ia act de achiesarea recurente-reclamante la hotararea instantei de apel. In temeiul art. 463 Cod procedura civila, ia act de achiesarea recurentilor-parati Manea Gelu, Manea Carmen, Ene Victoria, Ciocsan Marilena, Tompea Razvan Petru si Bogdan Maria la hotararea instantei de apel. la act de renuntarea recurente-reclamante si a recurentilor-parati Manea Gelu, Manea Carmen, Ene Victoria, Ciocsan Marilena, Tompea Razvan Petru si Bogdan Maria la dreptul de a pretinde cheltuieli de judecata in legatura cu prezenta cauza. la act de renuntarea recurente-reclamante si a recurentilor-parati Manea Gelu, Manea Carmen, Ene Victoria, Ciocsan Marilena, Tompea Razvan Petru si Bogdan Maria la dreptul de a formula recurs impotriva prezentei decizii. Cu drept de recurs in termen de 30 de zile de la comunicare, care se depune la Curtea de Apel Bucuresti, pentru intimata-parata Zadunaischi Ilinca. Pronuntata azi, 12.09.2023, prin punerea solutiei la dispozitia partilor prin mijlocirea grefei instantei. Comunicata la 18.10.2023, nerecurata.</p> <p>APEL 04.02.2022 - Respinge apelurile ca neintemeiate. Cu drept de <b>recurs</b> in termen de 30 de zile de la comunicare, recursul urmand a se depune la Tribunalul Bucuresti Sectia a IV-a civila. Pronuntata 04.02.2022. Pronuntarea se va face prin punerea solutiei la dispozitia partilor prin mijlocirea grefei instantei. Hotarare 224/2022 comunicata in 29.06.2023.</p> <p>FOND - Admite in parte cererea de chemare in judecata. Obliga paratii, in solidar, la plata catre reclamanta a sumei de 7.000 lei reprezentand cheltuieli de judecata (onorariu de avocat) ocazionate de solutionarea, in fond si apel, a dosarului civil 44403/3/2016, de Tribunalul Bucuresti, respectiv Curtea de Apel Bucuresti. Cu drept de apel in termen de 30 zile de la data comunicarii hotararii. Cererea pentru exercitarea caii de atac se depune la Judecatoria Sectorului 2 Bucuresti. Pronuntata in 24.03.2021.</p>	solutionat definitiv (INCHIS)

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
11	Bucur Obor S.A.	Manea Gelu, Manea Carmen, Banica Silvia	18838/300/2020	pretentii	TMB	APEL	solutionat apel	<p>APEL 04.02.2022 - Respinge apelurile ca neintemeiate. Cu drept de recurs in termen de 30 de zile de la comunicare, recursul urmand a se depune la Tribunalul Bucuresti Sectia a IV-a civila. Pronuntata 04.02.2022. Pronuntarea se va face prin punerea solutiei la dispozitia partilor prin mijlocirea grefei instantei. Hotarare 224/2022 comunicata in 29.06.2023, nerecurata de catre parti.</p> <p>FOND - Admite in parte cererea de chemare in judecata. Obliga paratii, in solidar, la plata catre reclamanta a sumei de 7.000 lei reprezentand cheltuieli de judecata (onorariu de avocat) ocazionate de solutionarea, in fond si apel, a dosarului civil 44403/3/2016, de Tribunalul Bucuresti, respectiv Curtea de Apel Bucuresti. Cu drept de apel in termen de 30 zile de la data comunicarii hotararii. Cererea pentru exercitarea caii de atac se depune la Judecatoria Sectorului 2 Bucuresti. Pronuntata in 24.03.2021.</p>	solutionat definitiv (INCHIS)
12	Bucur Obor S.A.	Manea Gelu, Manea Carmen	<a href="#">20222/300/2020</a>	pretentii	TMB/ JS2	APEL	solutionat	<p>APEL 24.02.2022 - Respinge apelurile, ca nefondate. Cu recurs, in termen de 30 de zile de la comunicare. Cererea de recurs se depune la Tribunalul Bucuresti. Pronuntata 24.02.2022, prin punerea solutiei la dispozitia partilor prin intermediul grefei instantei. Hotarare 502/2022 comunicata la 09.06.2023 si nerecurata.</p> <p>FOND - Admite in parte cererea. Obliga paratii in mod solidar la plata catre reclamanta a sumei de 12.000 lei (tva inclus), reprezentand cheltuieli de judecata aferente solutionarii dosarului 8667/3/2015 (fond si apel). la act ca reclamanta solicita cheltuieli de judecata pe cale separata. Admite in parte cererea paratilor de obligare a reclamantei la plata cheltuielilor de judecata. Obliga reclamanta la plata catre parati a sumei de 1500 lei, reprezentand onorariu avocat, acordat proportional. Cu drept de apel in termen de 30 de zile de la comunicare. Apelul se depune la Judecatoria Sectorului 2, sub sanctiunea nulitatii. Pronuntata in 01.03.2021.</p>	solutionat definitiv (INCHIS)

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
13	Bucur Obor S.A.	Manea Gelu, Manea Carmen, Banica Silvia	18838/300/2020/a1	pretentii - completare dispozitiv	TMB	APEL	in regularizare	15.06.2021 - Admite cererea privind completarea sentintei civile 3042/24.03.2021 pronuntata in dosarul 18838/300/2020 de Judecatoria Sectorului 2 Bucuresti. Admite in parte cererea paratilor privind obligarea reclamantei la plata cheltuielilor de judecata, respectiv pentru suma de 800 lei reprezentand onorariu de avocat, sens in care dispune obligarea reclamantei la plata catre parati a acestei sume. Cu drept de apel in termen de 30 zile de la data comunicarii, cererea urmand a se depune la Judecatoria Sectorului 2 Bucuresti. Apel formulat de reclamanti la 30.07.2021.	pe rol
<b>LITIGII CREANTE ACTIVITATE COMERCIALA</b>									
14	Auchan Romania S.A.	Bucur Obor S.A.	<a href="#">32990/3/2020/a3</a> <a href="#">32990/3/2020</a>	Pretentii - costuri lucrari de modificare si imbunatatire 1.491.252,98 lei, dobanzi penalizatoare 372.956,24 lei, despagubiri pentru prejudiciu efectiv si beneficiu nerealizat 12.200.000 lei, anulare notificari reziliere	TMB	FOND	solutionat	23.02.2023 - Admite cererea de indreptare a erorii materiale. Dispune indreptarea erorii materiale cuprinse in S.C. 2693/10.11.2022 pronuntata in dosarul 32990/3/2020 in sensul de a se dispune, pe langa sumele deja restituite reclamantei si suma de 24.118 lei achitata cu ordinul de plata 16373/03.02.2021. Cu drept de recurs in termen de 30 zile de la comunicare. Cererea de recurs se va depune la Tribunalul Bucuresti – Sectia a VI – a Civila. Incheiere - indreptare eroare materiala 10.11.2022 comunicata in 07.07.2023 si nerecurata. 10.11.2022 - la act de tranzactia incheiata intre parti prin acordul de mediere. la act ca partile nu au solicitat cheltuieli de judecata. Dispune restituirea taxei judiciare de timbru catre reclamanta. Cu drept de recurs in termen de 30 zile de la comunicare. Cererea de recurs se va depune la Tribunalul Bucuresti – Sectia a VI – a Civila. Hotarare 2693/10.11.2022.	solutionat definitiv (INCHIS)
15	Auchan Romania S.A.	Bucur Obor S.A.	<a href="#">6340/303/2021</a>	contestatie la executare	JS6	FOND	solutionat	05.12.2023 - la act de acordul mediere pe care il consfinteste si al carui continut face parte din dispozitivul prezentei hotarari (urmeaza acordul de mediere). Restituie contestatoarei 1.000 lei taxa judiciara de timbru, achitata cu ordinul de plata 103 din 9 iunie 2021, dupa ramanerea definitiva a prezentei sentinte. Definitiva si executorie. Pronuntata in sedinta publica azi, 5 decembrie 2023, prin punerea solutiei la dispozitia partilor de catre grefa instantei. Hotarare 7685/05.12.2023.	solutionat definitiv (INCHIS)

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
16	Auchan Romania S.A.	Bucur Obor S.A.	<a href="#">6334/303/2021</a>	contestatie la executare	JS6	FOND	Solutionat fond	07.12.2023 - In temeiul art. 63 alin. 1 din Legea 192/2006 coroborat cu art. 438 C. proc. civ., ia act si consfiinteste intelegerea intervenita intre contestatoarea Auchan Romania SA si intimata Bucur Obor SA, potrivit inscrisului intitulat „Acord de mediere” din data de 28.10.2022 in baza Contractului de Mediere 2423/27.10.2022, in ceea ce priveste prezenta cauza. In temeiul art. 63 alin. 2 din Legea 192/2006, dispune restituirea catre contestatoarea Auchan Romania SA a sumei de 1000 lei, achitate cu titlu de taxe judiciare de timbru. Cu recurs in termen de 30 de zile de la comunicare. Cererea de recurs se depune la Judecatoria Sectorului 6 Bucuresti. Pronuntata prin punerea solutiei la dispozitia partilor prin mijlocirea grefei instantei, astazi, 07.12.2023. Hotarare 7845/07.12.2023.	HJ necomunicata
17	Bucur Obor S.A.	Auchan Romania S.A.	<a href="#">20893/3/2021</a>	ordonanta de plata	TMB	FOND	Solutionat fond	16.11.2023 - Admite cererea avand ca obiect consfintirea acordului intervenit intre creditoarea BUCUR OBOR S.A. si debitoarea AUCHAN ROMANIA S.A. si ia act de acordul partilor pentru solutionarea pe cale amiabila a litigiului in cadrul procedurii de mediere, in baza Acordului de mediere 2424/28.10.2022 (Contractul de mediere 2423/27.10.2022), in sensul celor care urmeaza (conform portal). Executorie. Cu drept de a formula cerere de recurs, care se depune la Tribunalul Bucurestia – Sectia a VI-a civila, in termen de 30 de zile de la comunicarea hotararii. Hotarare 2686/16.11.2023.	HJ necomunicata
18	Bucur Obor S.A.	Auchan Romania S.A.	<a href="#">20888/3/2021</a>	ordonanta de plata	TMB	FOND	solutionat	09.11.2023 - la act de tranzactia incheiata intre parti prin acordul de mediere. la act ca partile nu au solicitat cheltuieli de judecata. Dispune restituirea taxei judiciare de timbru catre reclamanta in cuantum de 200 de lei. Definitiva. Pronuntata prin punerea solutiei la dispozitia partii, prin mijlocirea grefei instantei, azi, 09.11.2023. Hotarare 2634/09.11.2023. 11.11.2021 - Respinge cererea de interventie accesorie in interesul creditoarei ca inadmisibila. Cu cale de atac o data cu fondul cauzei. In temeiul art. 413 alin. 1 punctul 1 din codul de procedura civila suspenda judecarea prezentei cauze pana la solutionarea definitiva a cauzei 18266/303/2020. Cu drept de recurs pe toata durata suspendarii.	solutionat definitiv (INCHIS)

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
19	Bucur Obor S.A.	Auchan Romania S.A.	<a href="#">20891/3/2021</a>	ordonanta de plata	TMB	FOND	solutionat	05.12.2023 - la act de tranzactia partilor. Dispune restituirea taxei judiciare de timbru in cuantum de 200 lei catre creditoare. Cu recurs in 30 de zile de la comunicare. Recursul se depune la Tribunalul Bucuresti Sectia a VI-a Civila. Pronuntata prin punerea solutiei la dispozitia partilor prin grefa instantei, azi, 5.12.2023. Hotarare 2921/05.12.2023.	HJ necomunicata
20	Bucur Obor S.A.	Osman Cereale S.R.L.	<a href="#">16/97/2019</a>	faliment	THD	FOND	22.02.2024		pe rol
21	Bucur Obor S.A.	Maneja Comexim S.R.L.	<a href="#">21814/3/2019</a>	faliment	TMB	FOND	solutionat	28.06.2023 - In baza art. 174 alin. 1 din Legea 85/2014 inchide procedura insolventei impotriva debitorului si pe cale de consecinta dispune radierea societatii debitoare S.C. MANEJA COM EXIM S.R.L. din Registrul Comertului Bucuresti. In baza art. 179 din Legea 85/2014 sentinta de inchidere a procedurii va fi notificata DIRECTIEI GENERALE REGIONALE A FINANTELOR PUBLICE BUCURESTI si OFICIULUI REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL BUCURESTI, pentru efectuarea mentiunii si va fi publicata in BPI. Dispune plata catre lichidatorul judiciar PECUNIA IPURL a sumei de 7000 lei reprezentand remuneratie stabilita prin incheierea din data de 20.04.2022 si sentinta civila 6043/21.12.2022 si a cheltuielilor de procedura, in limitele prevederilor statutare, din fondul prevazut la art. 39 alin. 4 din Legea 85/2014. Cu drept de a formula apel in termen de 7 de zile de la comunicare, ce se va depune la Tribunalul Bucuresti – Sectia a VII-a Civila. Pronuntata in sedinta publica 28.06.2023, prin punerea solutiei la dispozitia partilor prin intermediul grefei instantei. Hot. 3196/2023 publicata in BPI 12733/03.08.2023 si neapelata.	solutionat definitiv (INCHIS)
22	Bucur Obor S.A.	Damiany Trans Activ	<a href="#">3622/93/2020</a>	faliment	T.Ilfov	FOND	15.02.2024		pe rol
23	Bucur Obor S.A.	Adriana Trading S.R.L.	<a href="#">35006/3/2020</a>	faliment	TMB	FOND	17.01.2024		pe rol
24	Bucur Obor S.A.	Cris-Len Style S.R.L.	<a href="#">9619/3/2021</a>	faliment	TMB	FOND	17.04.2024		pe rol
25	Tip Top Food Industry S.R.L.	Bucur Obor S.A.	<a href="#">16398/303/2020</a>	pretentii	TMB	APEL	Solutionat apel	29.11.2022 - Admite apelul formulat de apelanta Tip Top Food Industry S.R.L. Schimba, in parte, sentinta apelata si rejudecand: Admite cererea reconventionala. Obliga reclamanta – parata Bucur Obor S.A. sa restituie paratei – reclamante Tip Top Food Industry S.R.L. garantia totala in cuantum de 29092,55 lei. Compenseaza, in parte, cheltuielile de judecata	HJ nu a fost redactata

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
								efectuate in prima instanta, in sensul ca obliga reclamanta – parata Bucur Obor S.A. sa plateasca paratei – reclamante Tip Top Food Industry S.R.L. suma de 1291,1 lei reprezentand cheltuieli de judecata efectuate in prima instanta. Mentine celelalte dispozitii ale sentintei apelate. Respinge apelul formulat de apelanta Bucur Obor S.A., ca nefondat. Cu drept de recurs in termen de 30 de zile de la comunicare, cererea de recurs se va depune la Tribunalul Bucuresti – Sectia a VI-a civila. Pronuntata prin punerea solutiei la dispozitia partilor de catre grefa instantei, azi, 29.11.2022. Hotarare 5943/29.11.2022. FOND: Admite in parte cererea. Obliga parata-reclamanta la plata catre reclamanta-parata a sumei de 2595,36 lei reprezentand penalitati de intarziere. Respinge in rest cererea de chemare in judecata, ca neintemeiata. Obliga parata-reclamanta la plata catre reclamanta-parata a sumei de 186,67 lei reprezentand cheltuieli de judecata constand in taxa judiciara de timbru. Respinge cererea reconventionala, ca neintemeiata. Respinge cererea paratei-reclamante de obligare a reclamantei-parate la plata cheltuielilor de judecata, ca neintemeiata. Cu drept de apel in termen de 30 de zile de la comunicare, ce se va depune la Judecatoria Sector 6 Bucuresti.	
26	Hunting Fun S.R.L.	Bucur Obor S.A.	<a href="#">27592/300/2021</a>	actiune in constatare	JS2	FOND	Solutionat fond	04.05.2023 - Respinge exceptia inadmisibilitatii invocata de parata, ca neintemeiata. Respinge exceptia autoritatii de lucru judecat invocata de parata, ca neintemeiata. Respinge cererea de chemare in judecata, astfel cum a fost modificata, formulata de reclamanta Hunting Fun S.R.L., in contradictoriu cu parata Bucur Obor S.A., ca neintemeiata. Cu drept de apel in termen de 30 de zile de la comunicare. Cererea de apel se depune la Judecatoria Sectorului 2 Bucuresti. Pronuntata prin punerea solutiei la dispozitia partilor prin mijlocirea grefei instantei, astazi, 04.05.2023. Hotarare 5406/04.05.2023.	HJ nu a fost comunicata
27	Bucur Obor S.A.	Ecospa Life Solutions S.R.L.	<a href="#">16074/3/2022</a> <a href="#">16074/3/2022/a1</a>	faliment atragerea raspunderii administratorului	TMB	FOND	22.01.2024 22.01.2024		pe rol

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
28	Bucur Obor S.A.	Sercom Impex Diag S.R.L.	<a href="#">176/93/2021*</a>	faliment	T.Ilfov	FOND	11.01.2024	30.06.2023 - Aproba raportul de activitate. Admite cererea formulata de administratorul judiciar. In temeiul art. 145 alin.1 lit. A pct. c) din Legea 85/2014, privind procedurile de prevenire a insolventei si de insolventa, dispune intrarea in faliment prin procedura generala a debitorului SERCOM IMPEX DIAG SRL. In temeiul art. 85 alin. 1 si art. 145 alin.2 din Legea 85/2014 ridica dreptul de administrare al debitorului si dispune dizolvarea societatii debitoare. Numeste lichidator judiciar pe T&A INSOLVENCY IPURL care va indeplini atributiile prevazute de art. 63-64 din Legea 85/2014, cu o remuneratie de 3000 lei, exclusiv TVA, din averea debitorului. Dispune notificarea, de catre lichidator a intrarii in faliment tuturor creditorilor notificati conform art. 99 din Legea 85/2014, debitoarei si Oficiului Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Ilfov pentru efectuarea mentiunii, precum si aducerea la indeplinire a prevederilor art. 147 alin. 2 din Legea 85/2014. Dispune in sarcina lichidatorului obligatia de a depune rapoarte privind modul de indeplinire a atributiilor sale, cu justificarea cheltuielilor. Dispune sigilarea bunurilor din averea debitoarei si indeplinirea celorlalte operatiuni de lichidare. Da dispozitie tuturor bancilor la care debitoarea are disponibil in cont sa nu dispuna de acesta fara ordinul judecatorului sindic sau a lichidatorului judiciar, obligatia de notificare a bancilor revenindu-i lichidatorului. Fixeaza termenul maxim de predare a gestiunii averii de la debitoare catre lichidator, impreuna cu lista actelor si operatiunilor efectuate dupa deschiderea procedurii pentru data de 07.07.2023. Cf. art. 145 alin. 2 lit. e) din legea 85/2014 dispune obligarea administratorului judiciar ca in termen de maximum 5 zile sa intocmeasca si sa predea lichidatorului judiciar lista cuprinzand numele si adresele creditorilor si toate creantele acestora la data intrarii in faliment, cu indicarea celor nascute dupa deschiderea procedurii, a tabelului definitiv al creantelor si a oricaror altor tabele intocmite in procedura, a oricaror rapoarte de distributie, a listei actelor si operatiunilor efectuate dupa data deschiderii procedurii. Stabileste termenul limita pentru inregistrarea cererilor de admitere a creantelor asupra averii debitoarei in vederea intocmirii tabelului	pe rol



Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
								suplimentar al creantelor de maximum 45 de zile de la intrarea in faliment respectiv 14.08.2023, termenul limita de verificare a creantelor, de intocmire si publicare a tabelului suplimentar la data de 04.09.2023 si termenul limita pt. intocmirea tabelului definitiv consolidat la data de 02.10.2023. In conditiile art. 147 alin.2 din Legea 85/2014 dispune ca lichidatorul judiciar sa efectueze notificarea creditorilor indicati de acest text in termen de 5 zile de la data intrarii in faliment. Fixeaza termen pt. examinarea stadiului procedurii pentru data de 11.01.2024. Executorie. Cu drept de a formula apel, in termen de 7 zile de la comunicarea hotararii prin publicare in BPI. Cererea de apel se va depune la Tribunalul Ilfov. Hotarare intermediara 1750/30.06.2023.	
29	Bucur Obor S.A.	Alicom Alimentare si Nealimentare S.R.L.	<a href="#">14014/3/2022</a> <a href="#">14014/3/2022/a1</a>	faliment atragerea raspunderii administratorul ui	TMB	FOND	21.02.2024	28.06.2023 - Admite actiunea. Obliga paratul sa aduca la masa credala a debitoarei suma de 906.812,89 de lei pentru acoperirea pasivului debitoarei in intregime. Dispune comunicarea prezentei hotarari dupa ramanerea definitiva catre DGRFP in vederea respectarii dispozitiilor legale vizand cazierul fiscal. Dispune comunicarea hotararii dupa ramanerea definitiva catre ORC de pe langa Tribunalul Bucuresti conform art. 169 alin. 9 din Legea 85/2014. Cu apel in termen de 7 zile de la comunicarea realizata prin BPI. Apelul se depune la Tribunalul Bucuresti, Sectia a VII-a civila. Pronuntata prin punerea solutiei la dispozitia partilor prin mijlocirea grefei instantei, astazi, 28.06.2023. Hotarare 3210/2023.	pe rol
30	Bucur Obor S.A.	Madescu Ion Mades Shoes S.R.L.	<a href="#">36462/3/2021</a> <a href="#">36462/3/2021/a2</a>	faliment atragerea raspunderii administratorul ui	TMB	FOND	09.01.2024	21.06.2023 - Respinge cererea de atragere a raspunderii patrimoniale formulata de reclamanta S.C. BUCUR OBOR S.A., in contradictoriu cu paratul MADESCU ION, ca neintemeiata. Respinge cererea reclamantei de obligare a paratului la plata cheltuielilor de judecata reprezentand taxa judiciara de timbru, ca neintemeiata. Cu drept de apel in termen de 7 zile de la comunicare prin publicare in BPI, apel care se depune la Tribunalul Bucuresti, Sectia a VII -a Civila. Pronuntata prin punerea solutiei la dispozitia partilor prin mijlocirea grefei instantei, azi, 21.06.2023. Hotarare 3155/2023.	pe rol

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
31	Bucur Obor S.A.	Florifan Compimpex Company 93 S.R.L.	<a href="#">17019/3/2023</a>	faliment	TMB	FOND	19.01.2024	21.06.2023 - Admite cererea debitorului SC FLORIFAN COMIMPEX COMPANY 93 SRL. In temeiul art. 71 alin. 1 din Legea 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolventei si de insolventa deschide procedura generala impotriva debitorului SC FLORIFAN COMIMPEX COMPANY 93 SRL. Fixeaza urmatoarele termene limita: a) termenul limita de depunere, de catre creditorii, a opozitiilor la Incheierea de deschidere a procedurii - 10 zile de la notificare, precum si termenul de solutionare a opozitiilor, care nu va depasi 5 zile de la data expirarii termenului de depunere a acestora; b) termenul limita pentru inregistrarea cererii de admitere a creantelor asupra averii debitorului - 04.08.2023; c) termenul de verificare a creantelor, de intocmire si publicare in BPI a tabelului preliminar de creante - 24.08.2023; d) termenul de definitivare a tabelului creantelor - 18.09.2023; e) data primei sedinte a adunarii generale a creditorilor - 29.08.2023. In temeiul art. 45 alin. (1), lit. d, teza finala, din Legea 85/2014, desemneaza administrator judiciar provizoriu pe CII DUSA-GRUIA SMARANDA care va indeplini atributiile prevazute de art. 58 raportat la art. 87 alin. 1 lit. a din Legea 85/2014, cu o remuneratie de 3.500 lei din averea debitorului. Fixeaza termen pentru analiza stadiului continuarii procedurii la data de 24.11.2023, ora 09. Executorie. Cu apel, in termen de 7 zile de la comunicarea hotararii prin publicare in BPI, ce va fi depus la Tribunalul Bucuresti Sectia a VII-a Civila. Pronuntata azi, 21.06.2023, prin punerea solutiei la dispozitia partilor de catre grefa instantei. Incheiere de sedinta 21.06.2023.	pe rol
32	Bucur Obor S.A.	Kusadasi S.R.L.	<a href="#">26681/3/2023</a>	faliment	TMB	FOND	27.02.2024	19.09.2023 - Admite cererea formulata de societatea debitoare Kusadasi SRL. In temeiul art. 71 alin. 1 din Legea 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolventei si de insolventa deschide procedura generala impotriva debitoarei Kusadasi SRL. Fixeaza urmatoarele termene limita: a) termenul limita pentru inregistrarea cererii de admitere a creantelor asupra averii debitorului - 03.11.2023; b) termenul de verificare a creantelor, de intocmire si publicare in BPI a tabelului preliminar de creante - 23.11.2023; c) termenul de definitivare a tabelului creantelor - 18.12.2023; e) data primei sedinte a adunarii generale	pe rol

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
								a creditorilor – 28.11.2023. Numeste administrator judiciar provizoriu Alpha Insolvency IPURL, cu o remuneratie de 10.000 lei din averea debitoarei, care va indeplini atributiile prevazute de art. 58 din Legea 85/2014. Pronuntata prin punerea solutiei la dispozitia partilor prin mijlocirea grefei instantei, astazi 19.09.2023. Incheiere de sedinta 19.09.2023.	
33	Bucur Obor S.A.	Vermaria 2002 S.R.L.	<a href="#">34606/3/2023</a>	faliment	TMB	FOND	29.03.2024	27.11.2023 - Admite cererea debitorului SC VERMARIA 2002 SRL. In temeiul art. 145 alin. 1 raportat la art. 71 alin. 1 din Legea 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolventei si de insolventa, dispune intrarea in faliment prin procedura simplificata a debitorului SC VERMARIA 2002 SRL. Fixeaza urmatoarele termene limita: a) termenul limita de depunere, de catre creditorii, a opozitiilor la sentinta de deschidere a procedurii - 15 zile de la notificare, precum si termenul de solutionare a opozitiilor, care nu va depasi 10 zile de la data expirarii termenului de depunere a acestora; b) termenul limita pentru inregistrarea cererii de admitere a creantelor asupra averii debitorului – 11.01.2024; c) termenul de verificare a creantelor, de intocmire, afisare si comunicare a tabelului preliminar de creante – 19.01.2024; d) termenul de definitivare a tabelului creantelor – 13.02.2024; e) data primei sedinte a adunarii generale a creditorilor – 24.01.2024. Numeste lichidator judiciar provizoriu pe CII STANCIU PAULA - DOINA care va indeplini atributiile prevazute de art. 58 din Legea 85/2014, cu o remuneratie globala de cate 5.000 lei din averea debitorului. Fixeaza termen administrativ de control pentru analiza stadiului continuarii procedurii la 29.03.2024, ora 09 pentru cand pune in vedere lichidatorului judiciar sa faca demersuri cu celeritate in procedura. Executorie. Cu apel, in termen de 7 zile de la comunicarea hotararii prin publicare in BPI, ce va fi depus la Tribunalul Bucuresti Sectia a VII-a Civila. Pronuntata azi, 27.11.2023.	pe rol
34	Elarom Exim 94 S.R.L.	Bucur Obor S.A.	<a href="#">26265/3/2023</a>	Ordonanta presedintiala	TB-S.VI Civ	FOND	solutionat	14.09.2023 - Respinge cererea de emitere a ordonantei presedintiale formulata de reclamanta in contradictoriu cu parata, ca neintemeiata. Cu apel in termen de 5 zile de la pronuntare. Cererea de apel se depune la Tribunalul Bucuresti – Sectia a VI-a Civila. Pronuntata	solutionat definitiv (INCHIS)

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
								prin punerea solutiei la dispozitia partilor prin mijlocirea grefei instantei, astazi, 14.09.2023 Hotarare 1959/14.09.2023.	
<b>CERERI ARBITRALE</b>									
35	Elarom Exim 94 S.R.L.	Bucur Obor S.A.	2/2023	Actiune arbitrala Obligatia de a face	CCIB-CACB	FOND	solutionat	Sentinta 3/08.06.2023 – Admite exceptia de necompetenta teritoriala la CACB -CCIB si declina cauza spre competenta solutionare la CACI-CCIR.	solutionat definitiv (declinat)
36	Bucur Obor S.A. – Elarom Exim 94 S.R.L.	Elarom Exim 94 S.R.L. - Bucur Obor SA	79/2023 50/2023	Actiune arbitrala Reziliere contract si evacuare Reconventional a - pretentii	CCIR-CACI	FOND	18.01.2024		pe rol
<b>ALTE PRETENTII CIVILE</b>									
37	Asociatia de Proprietari Bl. Almo 1	Bucur Obor S.A.	<a href="#">22699/300/2023</a> <a href="#">320317/300/2019</a>	revendicare imobiliara, obligatie de a face, pretentii	JS2 (CAB)	FOND rejudicare	02.02.2024	REJUDECARE IN FOND RECURS 21.04.2022 - Respinge cererea recurentei reclamante de sesizare a I.C.C.J. in vederea pronuntarii unei hotarari prealabile pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, ca neintemeiata. Respinge ambele recursuri, ca nefondate. Definitiva. Pronuntata prin punerea solutiei la dispozitia partilor prin grefa instantei, azi, 21.04.2022. Hotarare 342/2022. APEL Prin Hotararea – completare dispozitiv 986/07.04.2021, instantanta a admis cererea si a dispus completarea dispozitivului deciziei civile 250 BIS/A/27.01.2021 in sensul ca respinge cererea de acordare a cheltuielilor de judecata ca neintemeiata. Prin Hotararea 250bis/27.01.2021, instantanta a admis apelul si a anulat in parte sentinta primei instante. A respins exceptia lipsei calitatii procesuale active in ceea ce priveste capetele de cerere 2 si 3 si a trimis cauza la aceasi instantanta pentru judecarea acestora. A mentinut solutia in ceea ce priveste admiterea exceptiei lipsei calitatii procesuale active pentru capetele de cerere 1 si 4. FOND, prin Hotararea 565/30.01.2020, instantanta a admis exceptia lipsei calitatii procesuale active a reclamantei Asociatia de Proprietari Bloc Almo 1. A respins, fiind formulata de o persoana fara calitate procesuala activa, cererea reclamantei Asociatia de Proprietari Bloc Almo	pe rol

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
								1, in contradictoriu cu parata Bucur Obor S.A.	
38	Asociatia de Proprietari Bl. Almo 1	Bucur Obor S.A.	<a href="#">23014/300/2021</a>	pretentii	TMB/JS 2/CAB	RECURS	16.02.2024	<p>APEL 16.12.2022 - Respinge apelul, ca nefondat. Obliga apelanta sa plateasca intimatei suma de 2500 lei cheltuieli de judecata. Cu recurs in 30 zile de la comunicare; cererea de recurs se depune la Tribunalul Bucuresti. Definitiva. Pronuntata prin punerea solutiei la dispozitia partilor de catre grefa instantei, azi, 16.12.2022. Hotarare 3107/16.12.2022. Societatea a depus recurs in data de 28.08.2023.</p> <p>FOND 24.03.2022 - Admite cererea de chemare in judecata. Obliga parata la plata catre reclamanta a sumei de 33.137,76 lei reprezentand costul lucrarilor de reabilitare termica si la plata sumei de 10.925,92 lei reprezentand dobanda legala penalizatoare. Respinge cererea reconventionala, ca neintemeiata. Obliga parata reclamanta la plata catre reclamanta parata a cheltuielilor de judecata in cuantum de 4.750,42 lei. Respinge cererea paratei reclamante de obligare a reclamantei parate la plata cheltuielilor de judecata, ca neintemeiata. Cu drept de apel in termen de 30 de zile de la comunicare. Cererea de apel se depune la Judecatoria Sectorul 2 Bucuresti. Pronuntata 24.03.2022, prin punerea solutiei la dispozitia partilor prin mijlocirea grefei instantei. Hotarare 3000/2022.</p>	pe rol



**Societatea BUCUR OBOR S.A.**  
Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, Sector 2  
J40/365/1991, CUI RO19

**Anexa 2 la „Raportul anual al Consiliului de  
Administratie pentru 2023”**

**Situatia financiara la data de 31.12.2023  
Bilant, Cont Profit-Pierdere**

<i>Bifati numai dacă este cazul:</i>	<input type="checkbox"/>	Mari Contribuabili care depun bilanțul la Bucuresti	Tip situație financiară : BL	
	<input type="checkbox"/>	Sucursala	<input checked="" type="radio"/> An	<input type="radio"/> Semestru
	<input type="checkbox"/>	GIE - grupuri de interes economic	Anul <b>2023</b>	
	<input type="checkbox"/>	Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris	Suma de control <b>1.337.575</b>	

Entitatea: BUCUR OBOR SA

**Adresa**

Județ: Bucuresti      Sector: Sector 2      Localitate: Bucuresti

Strada: SOS COLENTINA      Nr.: 2      Bloc:      Scara:      Ap.:      Telefon: 0212525935

Număr din registrul comerțului: J40 365 1991      Cod unic de înregistrare: 19

Forma de proprietate: 34-Societati pe actiuni      Cod LEI (Legal Entity Identifier, conform ISO 17442): 2138008PF4H4B655BT29

4719 Comerț cu amănuntul în magazine nespecializate, cu vânzare predominantă de produse nealimentare      Activitatea preponderentă efectiv desfășurată (cod și denumire clasă CAEN)

6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate      Activitatea preponderentă efectiv desfășurată (cod și denumire clasă CAEN)

**Situații financiare anuale**       **Raportări anuale**

(entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic)

Entități mijlocii, mari și entități de interes public       Entități de interes public ?

Entități mici

Microentități

1. entități în care au optat pentru un **exercițiu financiar diferit de anul calendaristic**, cf. art. 27 din *Legea contabilității nr. 82/1991*

2. persoanele juridice aflate în **lichidare**, potrivit legii

3. subunitățile deschise în România de **societăți rezidente** în state aparținând Spațiului Economic European

4. sedile permanente ale persoanelor juridice cu sediul în Spațiul Economic European

Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2023 de către entitățile de interes public și de entitățile prevăzute la pct.9 alin.(4) din *Reglementările contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, al căror exercițiu financiar corespunde cu anul calendaristic*

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

<b>Indicatori :</b>	Capitaluri - total	149.136.271
	Capital subscris	1.337.575
	Profit/ pierdere	15.341.956

**ADMINISTRATOR,**      **INTOCMIT,**

Numele și prenumele: Tripa Gabriel Ciprian      Numele și prenumele: EC. Scarlat Nicolae Alin

Semnătura: \_\_\_\_\_      Calitatea: 12-CONTABIL SEF

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

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

**AUDITOR**

Nume și prenume auditor persoană fizică/ Denumire firmă de audit: SOCECC SRL

Nr de înregistrare în Registrul ASPAAS:      CIF/CIU: 6636954

Situațiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii

SEMNATURA DEVINE VIZIBILA DUPA O VALIDARE CORECTA

Entitatea are **obligatia legală** de verificare a situațiilor financiare anuale de către servicii?  DA       NU

**Formular VALIDAT**

**BILANT**  
la data de 31.12.2023

Cod 10

- lei -

Denumirea elementului	Nr. rd.	Sold la:	
		01.01.2023	31.12.2023
<small>(Formulele de calcul se referă la Nr. rd. din col. B)</small>			
<b>A</b>	<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>A. ACTIVE IMOBILIZATE</b>			
<b>I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE</b>			
1. Cheltuieli de constituire (ct. 201-2801)	01		
2. Cheltuielile de dezvoltare (ct. 203-2803-2903)	02		
3. Concesiuni, brevete, licențe, mărci comerciale, drepturi și active similare și alte imobilizări necorporale (ct. 205 + 208 - 2805 - 2808 - 2905 - 2908)	03	6.696	6.900
4. Fond comercial (ct. 2071-2807)	04		
5. Active necorporale de explorare și evaluare a resurselor minerale (ct. 206-2806-2906)	05		
6. Avansuri (ct. 4094 - 4904)	06		
<b>TOTAL (rd. 01 la 06)</b>	07	6.696	6.900
<b>II. IMOBILIZĂRI CORPORALE</b>			
1. Terenuri și construcții (ct. 211 + 212 - 2811 - 2812 - 2911 - 2912)	08		
2. Instalații tehnice și mașini (ct. 213 + 223 - 2813 - 2913)	09	296	2.012
3. Alte instalații, utilaje și mobilier (ct. 214 + 224 - 2814 - 2914)	10	54.065	20.837
4. Investiții imobiliare (ct. 215 - 2815 - 2915)	11	105.696.608	97.014.953
5. Imobilizări corporale în curs de execuție (ct. 231-2931)	12	410.401	1.686.843
6. Investiții imobiliare în curs de execuție (ct. 235-2935)	13		
7. Active corporale de explorare și evaluare a resurselor minerale (ct. 216-2816-2916)	14		
8. Active biologice productive (ct. 217+227-2817-2917)	15		
9. Avansuri (ct. 4093 - 4903)	16		
<b>TOTAL (rd. 08 la 16)</b>	17	106.161.370	98.724.645
<b>III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE</b>			
1. Acțiuni deținute la filiale (ct. 261 - 2961)	18		
2. Împrumuturi acordate entităților din grup (ct. 2671 + 2672 - 2964)	19		
3. Acțiunile deținute la entitățile asociate și la entitățile controlate în comun (ct. 262+263 - 2962)	20		
4. Împrumuturi acordate entităților asociate și entităților controlate în comun (ct. 2673 + 2674 - 2965)	21		
5. Alte titluri imobilizate (ct. 265 - 2963)	22		
6. Alte împrumuturi (ct. 2675* + 2676* + 2677 + 2678* + 2679* - 2966* - 2968*)	23	1.000	1.000
<b>TOTAL (rd. 18 la 23)</b>	24	1.000	1.000
<b>ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 07 + 17 + 24)</b>	25	106.169.066	98.732.545
<b>B. ACTIVE CIRCULANTE</b>			
<b>I. STOCURI</b>			



1. Materii prime și materiale consumabile (ct. 301 + 302 + 303 +/- 308 + 321 + 322 + 323 + 328 + 351 + 358 + 381 +/- 388 - 391 - 392 - 3951 - 3958 - 398)	26	26	92.545	84.855
2. Producția în curs de execuție (ct. 331 + 332 + 341 +/- 348* - 393 - 3941 - 3952)	27	27		
3. Produse finite și mărfuri (ct. 345 + 346 + 347 +/- 348* + 354 + 356 + 357 + 361 + 326 +/- 368 + 371 + 327 +/- 378 - 3945 - 3946 - 3947 - 3953 - 3954 - 3955 - 3956 - 3957 - 396 - 397 - din ct. 4428)	28	28		
4. Avansuri (ct. 4091- 4901)	29	29		
<b>TOTAL (rd. 26 la 29)</b>	30	30	92.545	84.855
<b>II. CREANȚE</b>				
1. Creanțe comerciale 1) (ct. 2675* + 2676* + 2678* + 2679* - 2966* - 2968* + 4092 + 411 + 413 + 418 - 4902- 491)	31	31	1.927.213	4.015.530
2. Sume de încasat de la entitățile afiliate (ct. 451** - 495*)	32	32		
3. Sume de încasat de la entitățile asociate și entitățile controlate în comun (ct. 453** - 495*)	33	33		
4. Alte creanțe (ct. 425+4282+431**+436** + 437**+ 4382+ 441**+4424+ din ct.4428**+ 444**+445+446**+447**+4482+4582+4662+ 461 + 473** - 496 + 5187)	34	34	579.709	546.235
5. Capital subscris și nevărsat (ct. 456 - 495*)	35	35		
6. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	36	35a (301)		
<b>TOTAL (rd. 31 la 35 + 35a)</b>	37	36	2.506.922	4.561.765
<b>III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT</b>				
1. Acțiuni deținute la entitățile afiliate (ct. 501 - 591)	38	37		
2. Alte investiții pe termen scurt (ct. 505 + 506 + 507 + din ct. 508 - 595 - 596 - 598 + 5113 + 5114)	39	38	33.000.000	51.661.578
<b>TOTAL (rd. 37 + 38)</b>	40	39	33.000.000	51.661.578
<b>IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI</b>				
(din ct. 508+ct. 5112 + 512 + 531 + 532 + 541 + 542)	41	40	828.110	2.402.169
<b>ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 30 + 36 + 39 + 40)</b>	42	41	36.427.577	58.710.367
<b>C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.43+44)</b>				
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 471*)	44	43	31.743	82.980
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 471*)	45	44		
<b>D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA 1 AN</b>				
1. Împrumuturi din emisiunea de obligațiuni, prezentându-se separat împrumuturile din emisiunea de obligațiuni convertibile (ct. 161 + 1681 - 169)	46	45		
2. Sume datorate instituțiilor de credit (ct. 1621 + 1622 + 1624 + 1625 + 1627 + 1682 + 5191 + 5192 + 5198)	47	46		
3. Avansuri încasate în contul comenzilor (ct. 419)	48	47	1.000	1.000
4. Datorii comerciale - furnizori (ct. 401 + 404 + 408)	49	48	867.123	699.847
5. Efecte de comerț de plătit (ct. 403 + 405)	50	49		
6. Sume datorate entităților din grup (ct. 1661 + 1685 + 2691 + 451***)	51	50		
7. Sume datorate entităților asociate și entităților controlate în comun (ct. 1663+1686+2692+2693+ 453****)	52	51		

8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale (ct. 1623 + 1626 + 167 + 1687 + 2695 + 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281 + 431*** + 436*** + 437*** + 4381 + 441*** + 4423 + 4428*** + 444*** + 446*** + 447*** + 4481 + 455 + 456*** + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 473*** + 509 + 5186 + 5193 + 5194 + 5195 + 5196 + 5197)	53	52	2.283.175	1.892.895
<b>TOTAL (rd. 45 la 52)</b>	54	53	3.151.298	2.593.742
<b>E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd. 41+43-53-70-73-76)</b>	55	54	30.821.822	53.662.168
<b>F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 25+44+54)</b>	56	55	136.990.888	152.394.713
<b>G. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADA MAI MARE DE 1 AN</b>				
1. Împrumuturi din emisiunea de obligațiuni, prezentându-se separat împrumuturile din emisiunea de obligațiuni convertibile (ct. 161 + 1681 - 169)	57	56		
2. Sume datorate instituțiilor de credit (ct. 1621 + 1622 + 1624 + 1625 + 1627 + 1682 + 5191 + 5192 + 5198)	58	57		
3. Avansuri încasate în contul comenzilor (ct. 419)	59	58		
4. Datorii comerciale - furnizori (ct. 401 + 404 + 408)	60	59		
5. Efecte de comerț de plătit (ct. 403 + 405)	61	60		
6. Sume datorate entităților din grup (ct. 1661 + 1685 + 2691 + 451***)	62	61		
7. Sume datorate entităților asociate și entităților controlate în comun (ct. 1663 + 1686 + 2692 + 2693 + 453***)	63	62		
8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale (ct. 1623 + 1626 + 167 + 1687 + 2695 + 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281 + 431*** + 436*** + 437*** + 4381 + 441*** + 4423 + 4428*** + 444*** + 446*** + 447*** + 4481 + 455 + 456*** + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 473*** + 509 + 5186 + 5193 + 5194 + 5195 + 5196 + 5197)	64	63	2.310.959	2.483.426
<b>TOTAL (rd.56 la 63)</b>	65	64	2.310.959	2.483.426
<b>H. PROVIZIOANE</b>				
1. Provizioane pentru beneficiile angajaților (ct. 1515+1517)	66	65	123.257	216.580
2. Provizioane pentru impozite (ct. 1516)	67	66		
3. Alte provizioane (ct. 1511 + 1512 + 1513 + 1514 + 1518)	68	67	762.357	558.436
<b>TOTAL (rd. 65 la 67)</b>	69	68	885.614	775.016
<b>I. VENITURI ÎN AVANS</b>				
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475)(rd. 70+71)	70	69		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	71	70		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	72	71		
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.73 + 74)	73	72	2.486.200	2.537.437
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	74	73	2.486.200	2.537.437
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)	75	74		
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)(rd.76+77)	76	75		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	77	76		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	78	77		
<b>Fond comercial negativ (ct.2075)</b>	79	78		
<b>TOTAL (rd. 69 + 72 + 75 + 78)</b>	80	79	2.486.200	2.537.437
<b>J. CAPITAL ȘI REZERVE</b>				
<b>I. CAPITAL</b>				
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	81	80	1.337.575	1.337.575

2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	82	81		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	83	82		
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	84	83		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (1031)	85	84		
<b>TOTAL (rd. 80 la 84)</b>	86	85	1.337.575	1.337.575
<b>II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)</b>	87	86		
<b>III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)</b>	88	87	95.796.682	89.151.624
<b>IV. REZERVE</b>				
1. Rezerve legale (ct. 1061)	89	88	267.515	267.515
2. Rezerve statutare sau contractuale (ct. 1063)	90	89		
3. Alte rezerve (ct. 1068)	91	90	17.507.098	36.370.842
<b>TOTAL (rd. 88 la 90)</b>	92	91	17.774.613	36.638.357
Acțiuni proprii (ct. 109)	93	92		
Căștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	94	93		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	95	94		
<b>V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)</b>	96	95	6.666.759	6.666.759
<b>SOLD C (ct. 117)</b>	97	96	0	0
<b>SOLD D (ct. 117)</b>				
<b>VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR</b>				
<b>SOLD C (ct. 121)</b>	98	97	12.218.686	15.341.956
<b>SOLD D (ct. 121)</b>	99	98	0	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	100	99		
<b>CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 85+86+87+91-92+93-94+95-96+97-98-99)</b>	101	100	133.794.315	149.136.271
Patrimoniul public (ct. 1016)	102	101		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 2)	103	102		
<b>CAPITALURI - TOTAL (rd.100+101+102) (rd.25+41+42-53-64-68-79)</b>	104	103	133.794.315	149.136.271

\*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

\*\*\*) Solduri debitoare ale conturilor respective.

\*\*\*\*) Solduri creditoare ale conturilor respective.

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

2) Se va completa de către entitățile cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 468/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare

**ADMINISTRATOR,**

**INTOCMIT,**

Numele și prenumele

Tiripa Gabriel Ciprian

Numele și prenumele

EC. Scarlat Nicolae Alin

Semnătura \_\_\_\_\_

Calitatea

12-CONTABIL SEF

Semnătura \_\_\_\_\_

Nr.de înregistrare în organismul profesional:

Formular  
VALIDAT

## CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 31.12.2023

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr. rd.	Exercițiul financiar		
		2022	2023	
A	B	1	2	
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+06)	01	01	34.346.340	36.246.479
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)		
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	03	02	35.594.147	36.246.479
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	04	03		
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	05	04	1.247.807	0
<del>Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.766<sup>a</sup>).</del>		05		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	06	06		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)				
Sold C	07	07		
Sold D	08	08		
3. Venituri din producția de imobilizări necorporale și corporale (ct.721+ 722)	09	09		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	10	10		
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	11	11		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	12	12		
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	13	13	551.560	595.046
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	14	14		
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	15	15		
<b>VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)</b>	16	16	34.897.900	36.841.525
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	17	17	72.088	18.821
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18	18	21.610	18.811
b) Cheltuieli privind utilitățile (ct.605), din care:	19	19	3.291.174	3.675.897
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	20	19a (302)	3.167.438	3.464.956
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	21	19b (303)	85	8
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	22	20	0	0
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	23	21	0	0
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	24	22	2.178.471	2.405.805
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	25	23	2.101.365	2.327.230
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	26	24	77.106	78.575

10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 26a + 26 - 27)	27	25	8,783.851	8,713.630
a.1) Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor (ct. 6811)	28	26a (306)	8,783.851	8,713.630
a.2) Alte cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818)	29	26	0	0
a.3) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	30	27		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	31	28	1.251.285	1.200.496
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	32	29	3.333.503	1.598.568
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	33	30	2.082.218	398.072
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32+33+33d+33f+33h+33j)+34+35+36+37)	34	31	4,316.342	4,598.586
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	35	32	3,044.282	3,087.499
11.2. Cheltuieli cu redevențele, locațiile de gestiune și chirile (ct. 612), din care:	36	33	0	0
- cheltuieli cu redevențe (ct. 6121)	37	33a (307)	0	0
- cheltuieli cu locațiile de gestiune (ct. 6122)	38	33b (308)	0	0
- cheltuieli cu chirile (ct. 6123)	39	33c (309)	0	0
11.3. Cheltuieli aferente drepturilor de proprietate intelectuală (ct. 616), din care:	40	33d (310)	0	0
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	41	33e (311)	0	0
11.4. Cheltuieli de management (ct. 617), din care:	42	33f (312)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	43	33g (313)		
11.5. Cheltuieli de consultanță (ct. 618), din care:	44	33h (314)	185.285	324.644
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	45	33i (315)	185.285	324.644
11.6. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale (ct. 635 + 6586*)	46	33j (316)	647,130	662.332
11.7. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	47	34		
11.8. Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	48	35		
11.9. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	49	36		
11.10. Alte cheltuieli (ct.651 + 6581 + 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	50	37	439.645	524.111
— Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666*)		38		
12. Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	51	39	527.279	-110.598
- Cheltuieli (ct.6812)	52	40	570.695	208.907
- Venituri (ct.7812)	53	41	43.416	319.505
<b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL</b> (rd. 17+18+19+20 - 21+22+25+28+31+ 39)	54	42	20,442.100	20,521.448
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 16 - 42)	55	43	14.455.800	16,320,077
- Pierdere (rd. 42 - 16)	56	44	0	0
13. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	57	45		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	58	46		

14. Venituri din dobânzi (ct. 766)	59	47	1.357.171	2.973.179
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	60	48		
15. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	61	49		
16. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	62	50	434	222.762
- din care, venituri din alte imobilizări financiare ( ct. 7615)	63	51		
<b>VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)</b>	64	52	1.357.605	3.195.941
17. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	65	53		
- Cheltuieli (ct.686)	66	54		
- Venituri (ct.786)	67	55		
18. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	68	56	0	0
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	69	57		
19. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	70	58	163	129.615
<b>CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)</b>	71	59	163	129.615
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):</b>				
- Profit (rd. 52 - 59)	72	60	1.357.442	3.066.326
- Pierdere (rd. 59 - 52)	73	61	0	0
<b>VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)</b>	74	62	36.255.505	40.037.466
<b>CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)</b>	75	63	20.442.263	20.651.063
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):</b>				
- Profit (rd. 62 - 63)	76	64	15.813.242	19.386.403
- Pierdere (rd. 63 - 62)	77	65	0	0
20. Impozitul pe profit (ct.691)	78	66	3.594.556	4.044.447
21. Cheltuieli cu impozitul pe profit rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit (ct.694)	79	66a (304)		
22. Venituri din impozitul pe profit rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit (ct.794)	80	66b (305)		
23. Impozitul specific unor activități (ct. 695)	81	67		
24. Alte impozite reprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	82	68		
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:</b>				
- Profit (rd. 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 66a + 66b)	83	69	12.218.686	15.341.956
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 67 + 68 - 64 + 66a - 66b)	84	70	0	0

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

La rândul 25 (cf.OMF nr.5394/ 2023)- se cuprind și drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislației muncii, care se preiau din rulajul debitor al contului 621 „Cheltuieli cu colaboratorii”, analitic „Colaboratori persoane fizice”.

La rândul 46 (cf.OMF nr.5394/ 2023)- în contul 6586 „Cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale” se evidențiază cheltuielile reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale, altele decât cele prevăzute de Codul fiscal.

**ADMINISTRATOR,**

Numele si prenumele

Tiripa Gabriel Ciprian

Semnătura \_\_\_\_\_

**INTOCMIT,**

Numele si prenumele

EC. Scarlat Nicolae Alin

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnătura \_\_\_\_\_

Formular  
VALIDAT

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

## DATE INFORMATIVE la data de 31.12.2023

F30 - pag. 1

Cod 30

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

- lei -

I. Date privind rezultatul înregistrat	Nr.rd. OMF nr.5394 / 2023	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume	
A		B	1		2	
Unitați care au înregistrat profit	01	01	1		15.341.956	
Unitați care au înregistrat pierdere	02	02				
Unitați care nu au înregistrat nici profit, nici pierdere	03	03				
II Date privind platile restante		Nr. rd.	Total, din care:		Pentru activitatea curenta	Pentru activitatea de investitii
A		B	1=2+3		2	3
Plati restante – total (rd.05 + 09 + 15 la 17 + 18)	04	04				
Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08)	05	05				
- peste 30 de zile	06	06				
- peste 90 de zile	07	07				
- peste 1 an	08	08				
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total(rd.10 la 14)	09	09				
- contributi pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariatii si alte persoane asimilate	10	10				
- contributi pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate	11	11				
- contribuția pentru pensia suplimentară	12	12				
- contributi pentru bugetul asigurarilor pentru somaj	13	13				
- alte datorii sociale	14	14				
Obligatii restante fata de bugetele fondurilor speciale si alte fonduri	15	15				
Obligatii restante fata de alti creditori	16	16				
Impozite, taxe si contributi neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:	17	17				
- contributia asiguratorie pentru munca	18	17a (301)				
Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale	19	18				
III. Numar mediu de salariatii		Nr. rd.	31.12.2022		31.12.2023	
A		B	1		2	
Numar mediu de salariatii	20	19	25		25	
Numarul efectiv de salariatii existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20	26		27	
IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante			Nr. rd.	Sume (lei)		
A			B	1		
Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, primite în concesiune, din care:			22	21		
- redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat			23	22		
Redevență minieră plătită la bugetul de stat			24	23		



<b>Redevență</b> petrolleră plătită la bugetul de stat	25	24		
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri 1)	26	25		
Venituri brute din <b>servicii</b> plătite către <b>persoane nerezidente</b> , din care:	27	26		
- impozitul datorat la bugetul de stat	28	27		
Venituri brute din <b>servicii</b> plătite către <b>persoane nerezidente</b> din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	29	28		
- impozitul datorat la bugetul de stat	30	29		
<b>Subvenții</b> încasate în cursul perioadei de raportare, din care:	31	30		
- subvenții încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor	32	31		
- subvenții aferente veniturilor, din care:	33	32		
- subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă *)	34	33		
- subvenții pentru energie din surse regenerabile	35	33a (316)		
- subvenții pentru combustibili fosili	36	33b (317)		
<b>Creanțe restante</b> , care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, din care:	37	34		
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	38	35		
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	39	36		
<b>V. Tichete acordate salariaților</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>	
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	40	37		
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații	41	37a (302)		
<b>VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :	42	38		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	43	38a (318)		
- după surse de finanțare (rd. 40+41)	44	39	0	0
- din fonduri publice	45	40		
- din fonduri private	46	41		
- după natura cheltuielilor (rd. 43+44)	47	42	0	0
- cheltuieli curente	48	43		
- cheltuieli de capital	49	44		
<b>VII. Cheltuieli de inovare ***)</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Cheltuieli de inovare	50	45		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	51	45a (319)		
<b>VIII. Alte informații</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094), din care:	52	46		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	53	46a (303)		

- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	54	46b (304)		
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093), din care:	55	47		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	56	47a (305)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	57	47b (306)		
Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)	58	48		
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50 + 51 + 52 + 53)	59	49		
- acțiuni necotate emise de rezidenți	60	50		
- părți sociale emise de rezidenți	61	51		
- acțiuni și părți sociale emise de nerezidenți, din care:	62	52		
- dețineri de cel puțin 10%	63	52a (307)		
- obligațiuni emise de nerezidenți	64	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	65	54		
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a căror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	66	55		
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	67	56		
Creanțe comerciale, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 4091 + 4092 + 411 + 413 + 418), din care:	68	57	4.797.978	7.977.445
- creanțe comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	69	58		
- creanțe comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	70	58a (308)		
Creanțe neincasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	71	59		
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	72	60	40.841	0
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (din ct. 431+436+437+4382+ 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482) , (rd.62 la 66)	73	61	75.169	78.989
- creanțe în legatura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4382)	74	62	72.116	72.873
- creanțe fiscale în legatura cu bugetul de stat (ct.436+441+4424+4428+444+446)	75	63	3.053	6.116
- subvenții de incasat(ct.445)	76	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	77	65		
- alte creanțe în legatura cu bugetul de stat(ct.4482)	78	66		
Creanțele entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	79	67		
- creanțe cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451), din care:	80	68		

- creanțe comerciale cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451)	81	69		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat neincasate la termenul stabilit (din ct. 431+ din ct. 436 + din ct. 437 + din ct. 4382 + din ct. 441+ din ct. 4424 + din ct. 4428 + din ct. 444 + din ct. 445 + din ct. 446 + din ct. 447 + din ct. 4482)	82	70		
-Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), din care:	83	71	232.873	247.119
- decontari privind interesele de participare ,decontari cu actionarii/ asociatii privind capitalul,decontari din operatiuni in participatie (ct.453+456+4582)	84	72		
- alte creante in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat creantele in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) (din ct. 461 + din ct. 471 + din ct.473+4662)	85	73	232.873	247.119
- sumele preluate din contul 542 'Avansuri de trezorerie' reprezentând avansurile de trezorerie, acordate potrivit legii și nedecontate până la data de raportare (din ct. 461)	86	74		
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	87	75	374.070	384.533
- de la nerezidenți	88	76		
Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	89	76a (313)		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici ****)	90	77		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), din care:	91	78		
- acțiuni necotate emise de rezidenți	92	79		
- părți sociale emise de rezidenți	93	80		
- acțiuni emise de nerezidenți	94	81		
- obligațiuni emise de nerezidenți	95	82		
- dețineri de obligațiuni verzi	96	82a (320)		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	97	83		
Casa în lei și în valută (rd.85+86 )	98	84	4	88
- în lei (ct. 5311)	99	85	4	88
- în valută (ct. 5314)	100	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	101	87	33.827.969	54.063.659
- în lei (ct. 5121), din care:	102	88	33.827.737	41.400.417
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	103	89		
- în valută (ct. 5124), din care:	104	90	232	12.663.242
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente:	105	91		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.93+94)	106	92		
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	107	93		
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	108	94		
Datori (rd. 96 + 99 + 102 + 103 + 106 + 108 + 110 + 111 + 116 + 119 + 122 + 128)	109	95	5.462.257	5.077.168
Credite bancare externe pe termen scurt (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este mai mică de 1 an) (din ct. 519), (rd .97+98)	110	96		

- în lei	111	97		
- în valută	112	98		
Credite bancare externe pe termen lung (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este mai mare sau egală cu 1 an) (din ct. 162), (rd.100+101)	113	99		
- în lei	114	100		
- în valută	115	101		
Credite de la trezoreria statului și dobânzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	116	102		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 104+105)	117	103	2.310.959	2.483.426
- în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute	118	104	2.310.959	2.483.426
- în valută	119	105		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	120	106		
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	121	107		
- valoarea obligațiunilor verzi emise de entitate	122	107a (321)		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	123	108	868.123	700.847
- datorii comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	124	109		
- datorii comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	125	109a (309)		
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	126	110	11.334	11.729
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (ct. 431+436 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.112 la 115)	127	111	1.009.218	1.259.794
- datorii în legatura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	128	112	94.662	102.144
- datorii fiscale în legatura cu bugetul de stat (ct.436+441+4423+4428+444+446)	129	113	914.551	1.157.639
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	130	114	5	11
- alte datorii în legatura cu bugetul de stat (ct.4481)	131	115		
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	132	116		
- datorii cu entități afiliate nerezidente 2) (din ct. 451), din care:	133	117		
- cu scadența inițială mai mare de un an	134	118		
- datorii comerciale cu entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct. 451)	135	118a (310)		
Sume datorate acționarilor / asociaților (ct.455), din care:	136	119		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.fizice	137	120		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.juridice	138	121		

Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 472 + 473 + 478 + 509), din care:	139	122	1.262.623	621.372		
-decontări privind interesele de participare , decontări cu acționarii /asociații privind capitalul, dividende și decontări din operații în participatie (ct.453+456+457+4581+467)	140	123	1.262.119	614.709		
-alte datorii în legătura cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datoriile în legătura cu instituțiile publice (instituțiile statului ) 3) (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473)	141	124	504	6.663		
- subvenții nereluate la venituri (din ct. 472)	142	125				
- varsăminte de efectuat pentru imobilizări financiare și investiții pe termen scurt (ct.269+509)	143	126				
- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)	144	127				
Dobânzi de plătit (ct. 5186), din care:	145	128				
- către nerezidenți	146	128a (311)				
Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	147	128b (314)				
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici ****)	148	129				
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	149	130				
- acțiuni cotate 4)	150	131				
- acțiuni necotate 5)	151	132				
- părți sociale	152	133				
- capital subscris vărsat de nerezidenți (din ct. 1012)	153	134				
Brevete și licențe (din ct.205)	154	135				
<b>IX. Informații privind cheltuielile cu colaboratorii</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>		
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>		
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	155	136	303.723	301.536		
<b>X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>		
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare	156	137				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune	157	138				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate	158	139				
<b>XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii cf. OMFP nr. 668/2014</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>		
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>		
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	159	140				
<b>XII. Capital social vărsat</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2022</b>		<b>31.12.2023</b>	
			<b>Suma (lei)</b>	<b>% 7)</b>	<b>Suma (lei)</b>	<b>% 7)</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>Col.1</b>	<b>Col.2</b>	<b>Col.3</b>	<b>Col.4</b>
<b>Capital social vărsat (ct. 1012) 7), (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)</b>	160	141		X		X

- deținut de instituții publice, (rd. 143+144)	161	142			
- deținut de instituții publice de subord. centrală	162	143			
- deținut de instituții publice de subord. locală	163	144			
- deținut de societățile cu capital de stat, din care:	164	145			
- cu capital integral de stat	165	146			
- cu capital majoritar de stat	166	147			
- cu capital minoritar de stat	167	148			
- deținut de regii autonome	168	149			
- deținut de societăți cu capital privat	169	150			
- deținut de persoane fizice	170	151			
- deținut de alte entități	171	152			
		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>		
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	
<b>XIII. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local, de repartizat din profitul exercițiului financiar de către companiile naționale, societățile naționale, societățile și regii autonome, din care:</b>	172	153			
- către instituții publice centrale;	173	154			
- către instituții publice locale;	174	155			
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale/instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	175	156			
		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>		
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	
<b>XIV. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local și virate în perioada de raportare din profitul reportat al companiilor naționale, societăților naționale, societăților și al regiilor autonome, din care:</b>	176	157			
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiului financiar al anului precedent, din care virate:	177	158			
- către instituții publice centrale	178	159			
- către instituții publice locale	179	160			
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	180	161			
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:	181	162			
- către instituții publice centrale	182	163			
- către instituții publice locale	183	164			
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora	184	165			
<b>XV. Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor din profitul reportat</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>		
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	
Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat	185	165a (312)	0		0

<b>XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>	
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
- dividendele interimare repartizate #)	186	165b (315)		
<b>XVII. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>	
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:	187	166		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	188	167		
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:	189	168		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	190	169		
<b>XVIII. Venituri obținute din activități agricole *****)</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>	
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>
Venituri obținute din activități agricole	191	170		
<b>XIX. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:</b>				
- inundații	192	170a (322)		
- secetă	193	170b (323)		
- alunecări de teren	194	170c (324)		
	195	170d (325)		

**ADMINISTRATOR,****INTOCMIT,**

Numele si prenumele

Tiripa Gabriel Ciprian

Numele si prenumele

EC. Scarlat Nicolae Alin

Semnatura \_\_\_\_\_

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnatura \_\_\_\_\_

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular  
VALIDAT

\*1) Subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă (transferuri de la bugetul de stat către angajatori) – reprezintă sumele acordate angajatorilor pentru plata absolvenților instituțiilor de învățământ, stimularea șomerilor care se încadrează în muncă înainte de expirarea perioadei de șomaj, stimularea angajatorilor care încadrează în muncă pe perioadă nedeterminată șomerii în vârstă de peste 45 ani, șomerii întreținători unici de familie sau șomerii care în termen de 3 ani de la data angajării îndeplinesc condițiile pentru a solicita pensia anticipată parțială sau de acordare a pensiei pentru limita de vârstă, ori pentru alte situații prevăzute prin legislația în vigoare privind sistemul asigurărilor pentru șomaj și stimularea ocupării forței de muncă.

\*\*1) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de cercetare-dezvoltare, respectiv cercetarea fundamentală, cercetarea aplicativă, dezvoltarea tehnologică și inovarea, stabilite potrivit prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 57/2002 privind cercetarea științifică și dezvoltarea tehnologică, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 324/2003, cu modificările și completările ulterioare.

\*\*\*1) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de inovare. La completarea rândurilor corespunzătoare capitolelor VI și VII sunt avute în vedere prevederile Regulamentului de punere în aplicare (UE) 2020/1197 al Comisiei din 30 iulie 2020 de stabilire a specificațiilor tehnice și a modalităților în temeiul Regulamentului (UE) 2019/2152 al Parlamentului European și al Consiliului privind statisticile europene de întreprindere și de abrogare a 10 acte juridice în domeniul statisticilor de întreprindere, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 271 din 18 august 2020. Prin acest regulament a fost abrogat Regulamentul de punere în aplicare (UE) nr. 995/2012 al Comisiei din 26 octombrie 2012 de stabilire a normelor de punere în aplicare a Deciziei nr. 1.608/2003/CE a Parlamentului European și a Consiliului privind producția și dezvoltarea statisticilor comunitare în domeniul științei și al tehnologiei.

\*\*\*\*1) În categoria operatorilor economici nu se cuprind entitățile care intra în sfera de reglementare contabilă a Bancii Naționale a României, respectiv a Autorității de Supraveghere Financiară, societățile reclassificate în sectorul administrației publice și instituțiile fără scop lucrativ în serviciul gospodăriilor populației.

\*\*\*\*\*1) Pentru creanțele preluate prin cesionare de la persoane juridice se vor completa atât valoarea nominală a acestora, cât și costul lor de achiziție.

Pentru statutul de 'persoane juridice afiliate' se vor avea în vedere prevederile art. 7 pct. 26 lit. c) și d) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

\*\*\*\*\*1) Conform art. 11 din Regulamentul Delegat (UE) nr. 639/2014 al Comisiei din 11 martie 2014 de completare a Regulamentului (UE) nr. 1307/2013 al Parlamentului European și al Consiliului de stabilire a unor norme privind plățile directe acordate fermierilor prin scheme de sprijin în cadrul politicii agricole comune și de modificare a anexei X la regulamentul menționat, '(1) ... veniturile obținute din activitățile agricole sunt veniturile care au fost obținute de un fermier din activitatea sa agricolă în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (c) din regulamentul menționat (R (UE) 1307/2013), în cadrul exploatației sale, inclusiv sprijinul din partea Uniunii din Fondul european de garantare agricolă (FEGA) și din Fondul european agricol pentru dezvoltare rurală (FEADR), precum și orice ajutor național acordat pentru activități agricole, cu excepția plăților directe naționale complementare în temeiul articolelor 18 și 19 din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

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

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

(2) În sensul alineatului (1), 'venituri' înseamnă veniturile brute, înainte de deduceri costurilor și impozitelor aferente...'.<sup>1)</sup>

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

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

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

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

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

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

7) La secțiunea 'XII Capital social vărsat', cf. OMF 5394/2023, la rd. 161 - 171 (cf.OMF nr.5394/ 12.07.2023) în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrive procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat înscris la rd. 160 (cf.OMF nr.5394/ 12.07.2023).

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



**SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE**  
la data de 31.12.2023

Cod 40

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				
		Sold initial	Cresteri 1)	Reduceri 2)		Sold final (col.5=1+2-3)
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
<b>I.Imobilizari necorporale</b>						
1.Cheltuieli de constituire	01				X	
2.Cheltuieli de dezvoltare	02				X	
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	03	38.712	669		X	39.381
4.Fond comercial	04				X	
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	05				X	
6.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	06				X	
<b>TOTAL (rd. 01 la 06)</b>	07	38.712	669		X	39.381
<b>II.Imobilizari corporale</b>						
1.Terenuri si amenajari de terenuri	08				X	
2.Constructii	09					
3.Instalatii tehnice si masini	10	3.337.877				3.337.877
4.Alte instalatii , utilaje si mobilier	11	496.292		9.454		486.838
5.Investitii imobiliare	12	114.378.263				114.378.263
6.Imobilizari corporale in curs de executie	13					
7.Investitii imobiliare in curs de executie	14	410.401	1.276.442			1.686.843
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	15					
9.Active biologice productive	16					
10.Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	17					
<b>TOTAL (rd. 08 la 17)</b>	18	118.622.833	1.276.442	9.454		119.889.821
<b>III.Imobilizari financiare</b>	19	1.000			X	1.000
<b>ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.07+18+19)</b>	20	118.662.545	1.277.111	9.454		119.930.202

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

2) se cuprind și reducerile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor de active imobilizate

## SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului <sup>1)</sup>	Reducerea/eliminarea in cursul anului a valorii amortizării <sup>2)</sup>	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
<b>I.Imobilizari necorporale</b>					
1.Cheltuieli de constituire	21				
2.Cheltuieli de dezvoltare	22				
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	23	32.016	465		32.481
4.Fond comercial	24				
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	25				
TOTAL (rd.21 la 25)	26	32.016	465		32.481
<b>II.Imobilizari corporale</b>					
1.Amenajari de terenuri	27				
2.Constructii	28				
3.Instalatii tehnice si masini	29	3.337.581	10.916	12.632	3.335.865
4.Alte instalatii ,utilaje si mobilier	30	442.227	33.228	9.454	466.001
5.Investitii imobiliare	31	8.681.655	8.681.655		17.363.310
6.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	32				
7.Active biologice productive	33				
TOTAL (rd.27 la 33)	34	12.461.463	8.725.799	22.086	21.165.176
AMORTIZARI - TOTAL (rd.26 +34)	35	12.493.479	8.726.264	22.086	21.197.657

1) se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor aferente amortizării activelor imobilizate la

**Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării**

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

## SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

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

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

Tiripa Gabriel Ciprian

Semnatura \_\_\_\_\_

Numele si prenumele

EC. Scarlat Nicolae Alin

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnatura \_\_\_\_\_

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular  
VALIDAT

## ATENȚIE!

Conform prevederilor pct. 1.8(4) alin 4 din Anexa nr. 1 la OMF nr. 5394/2023, "In vederea depunerii situațiilor financiare anuale aferente exercitiului financiar 2023 în format hârtie și în format electronic sau numai în formă electronică, semnate cu certificat digital calificat, fișierul cu extensia zip va conține și prima pagină din situațiile financiare anuale listată cu ajutorul programului de asistență elaborat de Ministerul Finanțelor Publice, semnată și scanată alb-negru, lizibil".

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

### A. Întocmire raportări anuale

#### 1. Situații financiare anuale, potrivit art. 28 alin. (1) din legea contabilității:

- termen de depunere – 150 de zile de la încheierea exercitiului financiar;

#### 2. Raportări contabile anuale, potrivit art. 37 din legea contabilității:

- termen de depunere – 150 de zile de la încheierea exercitiului financiar, respectiv a anului calendaristic;
- entități care depun raportări contabile anuale:
  - entitățile care aplică Reglementările contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aprobate prin OMF nr. 2.844/2016, cu modificările și completările ulterioare;
  - entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic;
  - subunitățile deschise în România de societăți rezidente în state aparținând Spațiului Economic European;
  - persoanele juridice aflate în lichidare, potrivit legii – în termen de 90 de zile de la încheierea anului calendaristic;
  - sediile permanente ale persoanelor juridice cu sediul în Spațiul Economic European

Depun situații financiare anuale și raportări contabile anuale:

- entitățile care aplică Reglementările contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aprobate prin OMF nr. 2.844/2016, cu modificările și completările ulterioare; și
- entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic.

#### 3. Declarație de inactivitate, potrivit art. 35 alin. (2) din legea contabilității, depusă de entitățile care nu au desfășurat activitate de la constituire până la sfârșitul exercitiului financiar de raportare:

- termen de depunere – 60 de zile de la încheierea exercitiului financiar

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

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

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

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

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

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

De exemplu, dacă o societate care a avut exercițiul financiar diferit de anul calendaristic, optează să revină la anul calendaristic începând cu 01 ianuarie 2024, aceasta întocmește raportări contabile după cum urmează:

- pentru 31 decembrie 2023 – raportări contabile anuale;
- pentru 31 decembrie 2024 – situații financiare anuale.

#### D. Contabilizarea sumelor primite de la acționari/ asociați – se efectuează în contul 455 <sup>3)</sup> „Suma datorată acționarilor/asociaților”.

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

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

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

Astfel, potrivit exemplului prezentat mai sus, soldurile bilanțiere cuprinse în situațiile financiare anuale încheiate la data de 31 decembrie 2024 se referă la data de 1 ianuarie 2024, respectiv 31 decembrie 2024, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercitiului financiar curent (2024), respectiv exercitiului financiar precedent celui de raportare (2023).

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

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

Atentie! Selectati mai intai tipul entitatii (mari si mijlocii/ mici/ micro)!

Nr.cr.	Cont		Suma	
1		Alege cont		-
				+



**NOTE LA SITUATIILE  
FINANCIARE  
PENTRU ANUL 2023**

## NOTA 1: ACTIVE IMOBILIZATE

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

Denumirea activului imobilizat	Valoare bruta			Ajustari de valoare (amortizari si ajustari pentru depreciere sau pierdere de valoare)				Valoare contabila neta		
	Sold la	Cresteri	Cedari, transferuri si alte reduceri	Sold la	Sold la	Ajustari inregistrate in cursul perioadei de raportare	Reduceri sau reluari	Sold la	Sold la	Sold la
	31-Dec-22			31-Dec-2023	31-Dec-2022			31-Dec-23	31-Dec-22	31-Dec-23
0	1	2		4 = 1+ 2-3	5	6	7	8 = 5 + 6 - 7	9=1-5	10=4-8
<b>a) Imobilizari necorporale</b>										
Cheltuieli de constituire si dezvoltare, brevete, concesiuni, fond comercial										
Alte imobilizari necorporale	38,712	669	0	39,381	32,016	465	0	32,481	6,696	6,900
Avansuri si imobilizari necorporale in curs					0			0	0	0
Total imobilizari necorporale	38,712	669	0	39,381	32,016	465	0	32,481	6,696	6,900
<b>b) Imobilizari corporale</b>										
Terenuri si amenajari teren										
Investitii imobiliare	114,378,263	0	0	114,378,263	8,681,655	8,681,655	0	17,363,310	105,696,608	97,014,953
Echipe tehnologice si masini	3,337,877	0	0	3,337,877	3,337,581	10,916	12,632	3,335,865	296	2,012
Alte imobilizari corporale	496,292	0	9,454	486,838	442,227	33,228	9,454	466,001	54,065	20,837
Imobilizari in curs	410,401	1,276,442	0	1,686,843	0	0	0	0	410,401	1,686,843
Total imobilizari corporale	118,622,833	1,276,442	9,454	119,889,821	12,461,463	8,725,799	22,086	21,165,176	106,161,370	98,724,645
<b>c) Imobilizari financiare</b>										
	1,000	0	0	1,000	0	0	0	0	1,000	1,000
Total	118,662,545	1,277,111	9,454	119,930,202	12,493,479	8,726,264	22,086	21,197,657	106,169,066	98,732,545

### 1.a. Imobilizari necorporale

La **31 decembrie 2023**, valoarea neta contabila a grupei de imobilizari necorporale este de 6.900 RON (31 decembrie 2022: 6.696 RON), reprezentand marca OSIM si licente antivirus.

### 1.b. Imobilizari corporale

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

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

Amortizarea calculata pentru imobilizarile corporale astfel reevaluate **s-a inregistrat in contabilitate incepand cu data de 1 ianuarie 2022. Astfel, la sfarsitul anului 2023 imobilizarile corporale din patrimoniul societatii sunt prezentate in situatiile financiare la valoarea justa.**

Conform pct. 109 din Reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare consolidate, aprobate prin OMFP 1802/2014, surplusul din reevaluare inclus in rezerva din reevaluare

## NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2023

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

este capitalizat prin transferul direct in rezultatul reportat (contul 1175 "Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare"), atunci cand acest surplus reprezinta un castig realizat. O parte din castig poate fi realizat pe masura ce activul este folosit de entitate. In acest caz, valoarea rezervei transferate este diferenta dintre amortizarea calculata pe baza valorii contabile reevaluate si valoarea amortizarii calculate pe baza costului initial al activului.

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

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

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

Astfel, **exista modificari ale rezervei din reevaluare pe parcursul exercitiului financiar 2023:**

Rezerve din reevaluare	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2022	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2023
<b>Rezerva din reevaluare la inceputul exercitiului financiar</b>	<b>102.441.740</b>	<b>95.796.682</b>
Diferente din reevaluare inregistrate in cursul exercitiului financiar	-	-
Sume transferate din rezerva din reevaluare in cursul anului la Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve de reevaluare	6.645.058	6.645.058
<b>Rezerva din reevaluare ca urmare reevaluare 31.12.2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rezerva din reevaluare la finalul exercitiului financiar</b>	<b>95.796.682</b>	<b>89.151.624</b>

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

La 31 decembrie 2023 societatea nu are inregistrate mijloace fixe in cadrul unor contracte de leasing financiar.

**1.d. Imobilizari corporale vandute.**

Societatea nu a vandut in cursul anului 2023 imobilizari corporale.

**1.e. Active grevate/ipotecate de garantii**

Nu exista active corporale grevate de sarcini.



## NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2023

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

**1.f. Altele**

Pe parcursul anului 2023, in categoria imobilizarilor au avut loc „Cresteri”, precum si „Descresteri” prezentate in tabelul Active Imobilizate.

In cursul anului 2023 au avut loc crestere ale imobilizarilor in curs cu suma de **1.276.442** RON reprezentand investitii demarate de societate in compartimentari interioare si schimbare fatada Complex Comercial Bucur Obor:

<b>Imobilizari</b>	<b>Valoare (lei)</b>
Imobilizari in curs- investitii	<b>1.276.442</b>
<b>Total</b>	<b>1.276.442</b>

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

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

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

**In anul 2023 nu au mai fost facute evaluari in scop fiscal ale imobilelor din patrimoniul societatii Bucur Obor SA.**

**1.g. Imobilizari financiare**

Imobilizarile financiare au urmatoarea structura la data de 31 decembrie 2023 (RON):

<b>Imobilizari financiare</b>	<b>Sold la 31 decembrie 2022 (lei)</b>	<b>Sold la 31 decembrie 2023 (lei)</b>
Alte imobilizari financiare (garantii)	1.000	1.000
<b>Total</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>

Imobilizarile financiare reprezinta cautiuni consemnate la instante.

La 31 decembrie 2022, valoarea Imobilizarilor financiare era de 1.000 RON. Pe parcursul anului 2023 nu s-au restituit cautiuni constituite pentru litigiile aflate pe rolul instantelor. La 31 decembrie 2023 soldul cautiunilor constituite pentru litigiile aflate pe rolul instantelor a ramas neschimbat in suma de 1.000 RON.

## NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2023

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

**1.h. Subventii**

Societatea nu a beneficiat de subventii pe parcursul anilor 2023 si 2022.

**NOTA 2: PROVIZIOANE**

Provizioanele constituite de Societate au urmatoarea structura la data de 31 decembrie 2023 (RON):

Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	Sold la 31 decembrie 2022	Sold la 31 decembrie 2023
Provizioane pentru litigii	762.357	502.349
Provizioane riscuri si cheltuieli	123.257	216.580
Provizion pentru diferente energie electrica	0	56.087
<b>Total</b>	<b>885.614</b>	<b>775.016</b>

Provizioanele pentru riscuri si cheltuieli identificate pentru recunoastere la data de 31.12.2023 sunt in suma de 775.015,77 RON, astfel:

1. Provizionul pentru concedii de odihna in suma initiala de 123.257 lei s-a diminuat in cursul anului cu 44.585 lei prin reluarea la venituri a sumelor ramase fara obiect datorita efectuarii concediilor de odihna si s-a constituit altul la sfarsitul anului aferent concediilor de odihna neefectuate in suma de 137.908 lei astfel ca la sfarsitul anului 2023 provizionul pentru concedii de odihna este in valoare de 216.580 lei

2. Provizionul pentru litigii aferent Dosarului nr. 6411/300/2018 era la inceputul anului 2023 in suma de 260.008,08RON. La sfarsitul anului a ramas fara obiect prin plata **si astfel a fost anulat** soldul lui fiind zero.

In cursul anului 2023 provizionul pentru Dosarul nr. 8797/3/2021 in suma de 502.349 lei **nu a suferit modificari**. Astfel la sfarsitul anului 2023 este un sold privind provizionul pentru litigii in suma 502.349 de lei.

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

**NOTA 3: REPARTIZAREA PROFITULUI**

Repartizarea profitului	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2022	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2023
Rezultat reportat de repartizat la inceputul perioadei de raportare		
Profit net de repartizat:	12.218.686	15.341.956
- rezerva legala	-	

## NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2023

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

- alte rezerve	<b>17.507.098</b>	36.370.842
- acoperirea pierderii contabile	-	-
- altele	-	-
Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve de reevaluare	6.645.058	6.645.058
<b>Profit realizat nerepartizat/rezultat reportat nerepartizat la sfarsitul perioadei de raportare</b>	<b>18.863.744</b>	<b>21.987.014</b>

lei

Repartizarea profitului aferent anului 2022 la alte rezerve a fost aprobata de actionari prin AGOA din 20.04.2023. Atunci s-a hotarat repartizarea sumei de **18.863.744** lei la alte rezerve Profitul realizat aferent anului 2023 posibil de repartizat este in suma de **21.987.014 lei**.

**NOTA 4: ANALIZA REZULTATULUI DIN EXPLOATARE**

	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2022	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2023
<b>1. Cifra de afaceri neta</b>	<b>34.346.340</b>	<b>36.246.479</b>
<b>2. Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate, din care (3 + 4 + 5)</b>	<b>17.212.533</b>	<b>17.109.305</b>
3. Cheltuielile activitatii de baza	17.212.533	17.109.305
4. Cheltuielile activitatilor auxiliare	-	-
5. Cheltuieli indirecte	-	-
<b>6. Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete (1 - 2)</b>	<b>17.133.807</b>	<b>19.137.174</b>
7. Cheltuieli de desfacere	-	-
8. Cheltuieli generale si de administratie	3.229.567	3.412.143
9. Alte venituri din exploatare	551.560	595.046
<b>10. Rezultatul din exploatare (6 - 7 - 8 + 9)</b>	<b>14.455.800</b>	<b>16.320.077</b>

lei

## NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2023

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

**NOTA 5: SITUATIA CREANTELOR SI DATORIILOR****Creante**

	Creante	Sold la 31 decembrie 2022	Sold la 31 decembrie 2023	Termen de lichiditate pentru soldul de la 31 decembrie 2023	
				Sub 1 an	Peste 1 an
	<b>Creante comerciale</b>				
1	Creante comerciale - cu entitatile afiliate/alte parti legate	-	-	-	-
2	Creante comerciale - terti	4.797.978	7.977.445	7.977.445	-
<b>3=1+2</b>	<b>Total creante comerciale</b>	<b>4.797.978</b>	<b>7.977.445</b>	<b>7.977.445</b>	<b>-</b>
4	Ajustari de valoare pentru creante comerciale	2.870.765	3.961.915	3.961.915	-
<b>5=3-4</b>	<b>Creante comerciale, net</b>	<b>1.927.213</b>	<b>4.015.530</b>	<b>4.015.530</b>	<b>-</b>
	<b>Alte creante si debite</b>				
6	Sume de incasat de la entitatile afiliate	-	-	-	-
7	Sume de incasat de la entitati cu interese de participare si alte parti legate	-	-	-	-
8	Alte creante	722.953	710.641	710.641	-
9	Ajustari de valoare pentru alte creante	143.244	164.406	164.406	-
<b>10=8-9</b>	<b>Alte creante, net</b>	<b>579.709</b>	<b>546.235</b>	<b>546.235</b>	<b>-</b>
<b>11=5+10</b>	<b>Total creante comerciale si alte creante</b>	<b>2.506.922</b>	<b>4.561.765</b>	<b>4.561.765</b>	<b>-</b>

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

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

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

Creante	Sold la 31 decembrie 2022	Sold la 31 decembrie 2023	Termen de lichiditate pentru soldul de la 31 decembrie 2022	
			Sub 1 an	Peste 1 an
Alte creante cu personalul	40.841	0	0	-
Avansuri acordate personalului	0	0	0	-
Asigurari sociale	72.116	72.873	72.873	-
Taxa pe valoarea adaugata neexigibila	3.053	6.116	6.116	-
Decontari din operatii in participatie	-	-	-	-
Debitori diversi	232.873	247.119	247.119	-
Dobanzi de incasat	374.070	384.533	384.533	-
<b>Total alte creante</b>	<b>722.953</b>	<b>710.641</b>	<b>710.641</b>	<b>-</b>
Ajustari de valoare pentru alte creante	143.244	164.406	164.406	-
<b>Alte creante, net</b>	<b>579.709</b>	<b>546.235</b>	<b>546.235</b>	<b>-</b>

## NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2023

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

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

La 31 decembrie 2023, societatea a ajustat pentru depreciere toate creantele considerate ca ar avea un potential risc de incertitudine la incasare, avand o valoare de 3.961.915 RON (2022: 2.870.765 RON). Miscarile in ajustarile pentru depreciere a creantelor au fost urmatoarele:

	Sold la 31 decembrie 2022	Sold la 31 decembrie 2023
La 1 ianuarie	1.826.602	2.870.765
Cresteri in timpul anului	2.870.765	1.447.170
Reversari in timpul anului	1.826.602	356.020
<b>La 31 decembrie</b>	<b>2.870.765</b>	<b>3.961.915</b>

Ajustarile pentru depreciere privind debitori diversi pentru cele cu risc comercial ridicat de neincasare s-au ridicat la 164.406 lei. La inceputul anului 2023 soldul ajustarilor pentru deprecierea debitorilor diversi a fost de 143.243,53 lei, s-au reluat la venituri ajustari ramase fara obiect in urma falimentelor debitorilor diversi in suma de 42.052 lei. S-au creat in cursul si la sfarsitul anului ajustari pentru deprecierea a debitorilor diversi in suma de 63.215 lei, in urma inventarierii acestor creante.

**Datorii**

	Datorii	Sold la 31 decembrie 2022	Sold la 31 decembrie 2023	Termen de exigibilitate pentru soldul de la 31 decembrie 2023		
				Sub 1 an	1 - 5 ani	Peste 5 ani
1	Sume datorate institutiilor de credit	-	-	-	-	-
2	Avansuri incasate in contul comenzilor	1.000	1.000	1.000	-	-
3	Datorii comerciale - furnizori entitati afiliate si alte parti legate	-	-	-	-	-
4	Datorii comerciale - furnizori terti	867.123	673.979	673.979	-	-
<b>5=2+3+4</b>	<b>Total datorii comerciale</b>	<b>868.123</b>	<b>674.979</b>	<b>674.979</b>	-	-
6	Efecte de comert de platit	-	-	-	-	-
7	Sume datorate entitatilor afiliate	-	25.868	25.868	-	-
8	Sume datorate entitatilor cu interese de participare si alte parti legate	-	-	-	-	-
9	Alte sume de plata, inclusiv datorii fiscale	4.594.134	4.376.321	1.892.895	2.483.426	-
<b>10=5+...+9</b>	<b>Total</b>	<b>5.462.257</b>	<b>5.077.168</b>	<b>2.593.742</b>	<b>2.483.426</b>	-

## NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2023

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

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

Datorii	Sold la 31 decembrie 2022	Sold la 31 decembrie 2023	Termen de exigibilitate		
			Sub 1 an	1 - 5 ani	Peste 5 ani
Datorii fata de personal	11.334	11.728	11.728	-	-
Datorii fata de bugetul asig sociale si bugetul de stat	1.009.218	1.259.795	1.259.795	-	-
Dividende de platit	1.262.119	614.709	614.709	-	-
Creditori diversi	504	6.663	6.663	-	-
Garantii primite terti	2.310.959	2.483.426	-	2.483.426	-
Garantii primite parti afiliate	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>4.594.134</b>	<b>4.376.321</b>	<b>1.892.895</b>	<b>2.483.426</b>	<b>-</b>

**NOTA 6: PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE****A. Bazele intocmirii situatiilor financiare****A.1. Informatii generale**

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

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

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

Societatea nu are filiale care sa faca necesara consolidarea propriilor situatii financiare iar pentru anul 2023 aceasta intra in consolidare cu societatea-mama One United Properties S.A. care face aceste consolidari.

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

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

**A.2. Utilizarea estimarilor contabile**

Intocmirea situatiilor financiare ale Societatii in conformitate cu prevederile OMF 1802/2014, cu modificarile ulterioare, solicita conducerii Societatii realizarea de estimari si ipoteze care afecteaza valorile raportate pentru

## NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2023

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

venituri, cheltuieli, active si pasive, ca si prezentarea datoriilor si activelor contingente la sfarsitul perioadei. Totusi, inerenta incertitudine existenta in legatura cu aceste estimari si ipoteze ar putea rezulta intr-o ajustare viitoare semnificativa asupra valorii contabile a activelor si pasivelor inregistrate.

Aceste estimari se refera in principal la:

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

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

### A.3. Continuitatea activitatii

Conducerea Societatii a analizat problema oportunitatii intocmirii situatiilor financiare avand la baza principiul continuitatii activitatii. In cursul anului 2023, Societatea a inregistrat o crestere a afacerilor, cu 5,53 % fata de anul 2022, desi conditiile economico-financiare s-au deteriorat: rata inflatiei a ramas ridicata pe tot parcursul anului iar rata dobanzii de politica monetara a crescut semnificativ, conditiile de creditare inasprindu-se reducand astfel apetitul pentru investitii.

La 31 decembrie 2023, Societatea inregistreaza capitaluri proprii de 149.136.271 RON. La 31 decembrie 2023, Societatea a inregistrat profit net in valoare de 15.341.956RON si un rezultat net realizat de **21.987.014 RON** in crestere **cu 16,56%** fata de anul precedent.(2022: 18.863.744 RON). Activul net al societatii la 31 decembrie 2023 este de **149.136.271RON** (2021: de 133.794.315 RON) in crestere cu 11,47%.

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

### B. Conversii valutare

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

Ratele de schimb folosite pentru conversia soldurilor exprimate in valuta la 31 decembrie 2023 a fost de **1 EUR = 4,9746 RON** (31 decembrie 2022: 1 EUR = **4,9474 RON**), respectiv 1 USD=4,4958 RON (31 decembrie 2022: USD=4,6346 RON).

**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2023

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

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

**C. Situatii comparative**

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

**D. Active imobilizate**

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

**D.1. Imobilizari necorporale**

**Cheltuieli de constituire**

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

**Programe informatice**

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

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

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

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

**D.2. Mijloace fixe**

**Costul/Evaluarea**

Costul initial al imobilizarilor corporale consta in pretul de achizitie, incluzand taxele de import sau taxele de achizitie nerecuperabile, cheltuielile de transport, manipulare, comisioanele, taxele notariale, cheltuielile cu



NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2023

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

obtinerea de autorizatii si alte cheltuieli nerecuperabile atribuibile direct imobilizarii corporale si orice costuri directe atribuibile aducerii activului la locul si in conditiile de functionare. Cheltuielile survenite dupa ce mijlocul fix a fost pus in functiune, cum ar fi reparatiile, intretinerea si costurile administrative, sunt in mod normal inregistrate in cheltuielile din perioada in care au survenit. In situatia in care poate fi demonstrat ca aceste cheltuieli au avut ca rezultat o crestere in beneficiile economice viitoare asteptate a fi obtinute din utilizarea unui element de mijloace fixe peste standardele de performanta initial evaluate, cheltuiala este capitalizata ca si cost additional in valoarea activului.

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

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

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

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

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

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

## NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2023

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

imobilizare corporala fara a fi modernizata, ea continua sa o trateze ca o imobilizare corporala pana la scoaterea sa din evidenta, si nu ca element de stoc.

Societatea a inregistrat la data de 31 decembrie 2023 imobiliarile corporale la costul de achizitie sau valoarea reevaluată, mai puțin amortizarea cumulată și pierderi cumulate de valoare.

**Amortizarea**

Durata de utilizare economica este perioada in care un activ este prevazut a fi disponibil pentru utilizare de catre o entitate.

Amortizarea este calculata folosind metoda amortizarii liniare pe intreaga durata de viata a activelor. Terenul nu se amortizeaza.

Duratele de viata pentru principalele categorii de imobiliarizari corporale sunt prezentate in tabelul de mai jos.

Categorie	Ani
Cladiri	20-48
Echipamente si instalatii	8-15
Vehicule de transport	4-6

Durata de viata si metoda de amortizare sunt revizuite periodic, astfel incat sa existe o concordanta intre metoda, perioada de depreciere si estimarile privind beneficiile economice aduse de respectivele active.

**Investitii imobiliare**

In cazul imobiliarizilor corporale din grupa „Investitii imobiliare” Societatea BUCUR OBOR S.A. a optat pentru inregistrarea valorii acestora la valoarea lor justa, pe baza reevaluarilor, in conformitate cu reglementarile legale emise in acest scop, evaluari efectuate, de regula, de profesionisti calificati in evaluare, membri ai unui organism profesional in domeniu recunoscut national si international. Metoda de reevaluare adoptata este cea bazata pe valori nete, respectiv la fiecare reevaluare amortizata cumulata la data reevaluarii este eliminata din valoarea bruta a activului, si valoarea neta, determinata in urma corectarii cu ajustarile de valoare, este recalculata la valoarea reevaluată a activului (evaluarea este facuta la valoarea de piata).

Plusul sau minusul rezultat din reevaluare este reflectat in debitul sau creditul contului „Rezerve din reevaluare”, dupa caz. Cu toate acestea, majorarea constatata din reevaluare trebuie recunoscuta ca venit in masura in care aceasta compenseaza o descrestere din reevaluarea aceluiasi activ, recunoscuta anterior ca o cheltuiala.

**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2023

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

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

La sfârșitul anului 2021 a fost efectuată reevaluarea pentru prezentarea în situațiile financiare la valoarea justă a „Investițiilor Imobiliare” respectiv a tuturor clădirilor care intră în patrimoniul Complexului Comercial, de către un evaluator autorizat ANEVAR, Savaliuc Roxana, cu numărul legitimației 15972, și a avut ca deziderat determinarea valorii de piață a activelor imobilizate pentru prezentarea cât mai fidelă a patrimoniului în situațiile financiare.

După această evaluare societatea a decis să modifice politica contabilă privind imobilizările corporale așa încât acestea să fie prezentate la cost astfel evaluarea imobilizărilor corporale la data bilanțului se efectuează la cost, mai puțin amortizarea și ajustările cumulate din depreciere.

Tot la sfârșitul anului 2021 a fost efectuată și reevaluarea în scop fiscal a clădirilor din Soseaua Colentina nr. 2, de către un evaluator autorizat ANEVAR, Savaliuc Roxana, cu numărul legitimației 15972, și a avut ca deziderat determinarea valorii în scop fiscal ca urmare a investițiilor realizate în anul 2021 de Bucur Obor având ca obiectiv conformarea la cerințele de autorizare ISU pentru întreg Complexul Comercial.

În anul 2023 societatea nu a mai făcut nici o reevaluare în scop fiscal a „Investițiilor Imobiliare”.

### **D.3. Imobilizari financiare**

Imobilizările financiare cuprind acțiunile deținute la entitățile afiliate, împrumuturile acordate entităților afiliate, interesele de participare, împrumuturile acordate entităților de care compania este legată în virtutea intereselor de participare, precum și alte investiții deținute ca imobilizări și alte împrumuturi.

Imobilizările financiare se înregistrează inițial la costul de achiziție sau valoarea determinată prin contractul de dobândire a acestora. Imobilizările financiare se înregistrează ulterior la valoarea de intrare, mai puțin ajustările cumulate pentru pierdere de valoare.

### **E. Deprecierea activelor imobilizate**

Pentru elementele de activ, diferențele constatate în minus între valoarea de inventar și valoarea contabilă netă a elementelor de activ se înregistrează în contabilitate pe seama unei amortizări suplimentare, în cazul activelor amortizabile pentru care deprecierea este ireversibilă.

Valoarea contabilă a activelor imobilizate este reprezentată de costul de achiziție/costul de producție diminuat cu amortizarea cumulată până la acea dată, precum și cu pierderile cumulate de valoare.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2023

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

---

## F. Stocuri

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

Stocurile sunt evaluate conform metodei FIFO.

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

## G. Creante comerciale

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

## H. Investitii financiare pe termen scurt

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

## I. Numerar si echivalente numerar

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

## J. Imprumuturi

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

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

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2023

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

Societatea nu are initiate imprumuturi.

### K. Datorii

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

### L. Provizioane

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

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

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

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

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

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

### M. Pensii si beneficii ulterioare angajarii

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

**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2023

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

## **N. Subventii**

Subventiile pentru active, inclusiv subventiile nemonetare la valoarea justa, se inregistreaza in contabilitate ca subventii pentru investitii si se recunosc in situatia activelor, datoriilor si capitalurilor proprii ca venit amanat. Venitul amanat se inregistreaza in situatia veniturilor pe masura inregistrarii cheltuielilor cu amortizarea sau la casarea ori cedarea activelor.

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

## **O. Capital social**

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

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

## **P. Rezultat reportat**

Pierderea contabila reportata este acoperita din profitul perioadelor viitoare de raportare, cat si din rezerve, prime de capital si capital social, potrivit hotararii adunarii generale a actionarilor.

Profitul contabil ramas dupa repartizarea cotei de rezerva legala realizata, in limita a 20% din capitalul social se preia in cadrul rezultatului reportat la inceputul perioadei de raportare urmatoare celei pentru care se intocmesc situatiile financiare anuale, de unde urmeaza a fi repartizat pe celelalte destinatii legale, in functie de hotararea adunarii generale a actionarilor.

Evidentierea in contabilitate a destinatiilor profitului contabil se efectueaza in anul urmator dupa adunarea generala a asociatilor care a aprobat repartizarea profitului, reprezentand dividende convenite asociatilor, rezerve si alte destinatii, potrivit legii.

## **R. Instrumente financiare**

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

In conformitate cu OMF 1802/2014, instrumentele financiare pot fi inregistrate la valoarea justa numai in situatiile financiare consolidate.

**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2023

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

---

**S. Venituri**

Veniturile sunt inregistrate in momentul in care riscurile semnificative si avantajele detinerii proprietatii asupra bunurilor sunt transferate clientului. Sumele reprezentand veniturile nu includ taxele de vanzare (TVA), dar includ discounturile comerciale acordate. Reducerile financiare acordate clientilor (sconturile) sunt inregistrate drept cheltuieli financiare ale perioadei fara a altera valoarea veniturilor Societatii.

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

Veniturile din dobanzi se recunosc periodic, pe masura generarii venitului respectiv, pe baza contabilitatii de angajamente.

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

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

**T. Impozite si taxe**

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

**U. Costurile indatorarii**

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

**V. Erori contabile**

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

**X. Parti afiliate si alte parti legate**

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

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



## NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2023

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

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

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

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

**NOTA 7: PARTICIPATII SI SURSE DE FINANTARE****Capital social**

	Sold la 31 decembrie 2022	Sold la 30 decembrie 2023
Numar de actiuni	13.375.750	13.375.750



## NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2023

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

	RON	RON
Valoare nominala actiuni ordinare	0,10	0,10
Valoare nominala actiuni preferentiale	N/A	N/A
	RON	RON
<b>Valoare capital social</b>	<b>1.337.575</b>	<b>1.337.575</b>

Capitalul social al Societatii este integral varsat la 31 decembrie 2023.

**Structura actionariatului**

	Sold la 31 decembrie 2022 (RON)	%	Sold la 31 decembrie 2023	%
BO Retail Invest SRL	7.281.098	54,4351	7.281.098	54,4351
Manea Gelu	2.147.272	16,0535	2.147.272	16,0535
Alti Actionari	3.947.380	29,5115	3.947.380	29,5115
<b>Total</b>	<b>13.375.750</b>	<b>100,0000</b>	<b>13.375.750</b>	<b>100,0000</b>

**NOTA 8: INFORMATII PRIVIND SALARIATII, MEMBRII ORGANELOR DE ADMINISTRATIE, CONDUCERE SI SUPRAVEGHERE****8.a. Administratorii, directorii si comisia de supraveghere**

In anul 2023, Societatea a fost administrata de Consiliul de Administratie format din 3 membri, astfel:

	Exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022 (Funcția)	Exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023 (Funcția)
Samoila Valentin Cosmin	Presedinte CA si Administrator	Presedinte CA si Administrator
Manea Gelu	Administrator	Administrator
Alexandru Victor Savi-Nims	Administrator	Administrator

În cursul anului 2023 structura Consiliului de Administratie al Societatii BUCUR OBOR S.A. nu s-a schimbat.

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

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

Auditul situatiilor financiare ale Societatii este asigurat de Societatea de Contabilitate, Expertiza si Consultanta Contabila -SOCECC S.R.L., cu sediul in Mun. Bucuresti, Sos. Mihai Bravu nr. 90-96 bl. D17, sc. C, ap. 114, sector 2, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti sub nr. J40/23240/1994, CIF

## NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2023

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

RO6636954, avand Autorizatia C.A.F.R. nr. 227, reprezentata prin Dl. Emanuel Zegrea, cu Legitimatia C.A.F.R. nr. 2783, numita prin hotararile Adunarii Generale Ordinare a actionarilor din 20.04.2023.

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

**8.b. Salariati**

Numarul mediu al salariatilor a evoluat dupa cum urmeaza:

	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2022	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2023
Directori	2	2
Personal administrativ	4	4
Personal auxiliar	19	19
<b>TOTAL</b>	<b>25</b>	<b>25</b>

Cheltuielile cu salariile si taxele aferente inregistrate in cursul anilor 2022 si 2023 sunt urmatoarele:

	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2022	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2023
Cheltuieli cu salariile	2.101.365	2.146.045
Cheltuieli cu tichetele de masa	0	181.185
Alte chelt.privind asigurarile sociale	22.993	23.508
Contributie asiguratorie pentru munca	54.113	55.067
<b>Total</b>	<b>2.178.471</b>	<b>2.405.805</b>

In timpul anului 2023, societatea a platit urmatoarele indemnizatii nete membrilor Consiliului de Administratie („C.A.”) si conducerii executive:

	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2022	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2023
Membrii C.A.	181.030	176.400
Directori	416.079	418.522
<b>Total</b>	<b>597.109</b>	<b>594.922</b>

La sfarsitul anului 2023, societatea nu avea inregistrate avansuri spre decontare catre membrii conducerii executive si nu exista garantii sau obligatii viitoare preluate de societate in numele administratorilor sau directorilor.

## NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2023

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

**NOTA 9: ANALIZA PRINCIPALILOR INDICATORI ECONOMICO-FINANCIARI**

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2023
	-	-
<b>1. Indicatori de lichiditate</b>	-	-
Indicatorul lichiditatii curente	11,56	22,63
Indicatorul lichiditatii imediate	11,53	22,60
	-	-
<b>2. Indicatori de risc</b>	-	-
Indicatorul gradului de indatorare	0,066	0,056
Indicatorul privind acoperirea dobanzilor	-	-
	-	-
<b>3. Indicatori de activitate</b>		
Viteza de rotatie a stocurilor	-	-
Numarul de zile de stocare	-	-
Viteza de rotatie a debitorilor clienti	73,41	43,70
Viteza de rotatie a creditorilor furnizori	14,54	2,86
Viteza de rotatie a activelor imobilizate	0,32	0,36
Viteza de rotatie a activelor totale	0,24	0,23
	-	-
<b>4. Indicatori de profitabilitate</b>	-	-
Rentabilitatea capitalului angajat	0,16	0,17
<b>5. Indicatori privind rezultatul pe actiune</b>	-	-
Rezultatul pe actiune	1,4102	1,6437

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

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

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

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

In exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023, Societatea a inregistrat un profit de **15.341.956 RON** si un **Rezultat net realizat distribuibil de 21.987.014 RON**.

**d) Auditori**

Costurile contractuale pentru servicii de audit si consultanta platite auditorului financiar pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023 sunt de 33.249 RON (2022: 66.515 RON). Mentionam ca in valoarea costurilor contractuale cu serviciile de audit ale anului 2023 sunt cuprinse atat auditarea situatiilor financiare semestriale, cat si auditarea celor anuale.

**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2023

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

Costurile contractuale pentru servicii de audit si consultanta platite auditorului intern pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023 sunt de 42.807 RON (2022: 32.800 RON).

**e) Evenimente ulterioare**

Nu este cazul.

**f) Elemente extraordinare**

Societatea nu a inregistrat in cursul anului 2023 elemente de venituri si cheltuieli extraordinare.

**g) Angajamente acordate**

Nu este cazul.

**h) Angajamente primite**

Nu este cazul.

**i) Contingente**

**Taxare**

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

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

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

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

**Pretul de transfer**

In conformitate cu legislatia fiscala relevanta, evaluarea fiscala a unei tranzactii realizate cu partile afiliate are la baza conceptul de pret de piata aferent respectivei tranzactii. In baza acestui concept, preturile de transfer trebuie

## NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2023

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

sa fie ajustate astfel incat sa reflecte preturile de piata care ar fi fost stabilite intre entitati intre care nu exista o relatie de afiliere si care actioneaza independent, pe baza „conditiilor normale de piata”.

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

In anul 2023, Societatea a derulat operatiuni cu o parte afiliata, anume cu societatea Gema Business Consulting S.R.L. in baza contractului nr. 186/24.03.2022, act aditional nr. 858bis/28.10.2022 si act aditional nr. 282/20.04.2023, in valoare totala de 324.644 lei (2022: 215.847,12 lei).

## j) Sume in curs de clarificare

Din sume in curs de clarificare in valoare de 6.363 lei, 6.159 lei reprezinta sume virate eronat in data de 13.12.2023 in contul de Distribuire dividende an 2020 de BEJA DUMITRACHE SI DUMITRACHE si restituite in data de 12.01.2024, iar suma de 204 lei reprezinta comisioane restante la un cont bancar inchis.

**Riscuri financiare****Riscul variatiilor de curs valutar**

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

**Riscul de credit**

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

**h) Informatii despre impozitul pe profit**

		Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2022	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2023
Profit (pierdere) contabil(a)	1	15.813.242	19.386.403

## NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2023

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

Elemente similare veniturilor	2	6.645.058	6.645.058
Rezerva legala	3	-	-
Total venituri neimpozabile	4	2.060.456	700.151
Cheltuieli nedeductibile	5	4.127.384	2.190.673
<b>Profit impozabil/Pierdere fiscala pentru anul de raportare</b>	<b>6=1+2-4+5</b>	<b>24.525.228</b>	<b>27.521.984</b>
Pierderea fiscala din anii precedenti	7	-	-
Pierdere fiscala de recuperat in anii urmasori	8=6-7	-	-
<b>Impozit pe profit curent</b>	<b>9=6*16%</b>	<b>3.924.036</b>	<b>4.403.517</b>
Alte elemente - bonificatie 2% (OUG 153/2020)	10	78.480	88.070
<b>Impozit pe profit datorat</b>	<b>11=9-10</b>	<b>3.845.556</b>	<b>4.315.447</b>
Reducere impozit pe profit	12	251.000	271.000
<b>Impozit pe profit datorat la sfarsitul perioadei</b>	<b>13=11-12</b>	<b>3.594.556</b>	<b>4.044.447</b>

## f) Cheltuieli de audit

Costurile contractuale pentru servicii de audit si consultanta platite auditorului financiar si auditorului intern pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023 si la 31 decembrie 2022 sunt prezentate in tabelul urmasor. Sumele platite cuprind:

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2023
Auditul situatiilor financiare individuale intocmite in conformitate cu OMF 1802/2014 (anual si semestrial)	66.515	33.249
Audit intern	32.800	42.807

## NOTA 11: STOCURI

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2023
Materiale consumabile si piese schimb	92.419	84283
Obiecte de inventar	0	446
Ambalaje	126	126
<b>Total</b>	<b>92.545</b>	<b>84.855</b>

## NOTA 12: CASA SI CONTURI LA BANCII

	Sold la 31 decembrie 2022	Sold la 31 decembrie 2023
Conturi la banci in lei	827.969	2.400.417
Conturi la banci in valuta	0	1664
Conturi depozit in lei	33.000.000	39.000.000
Conturi depozit in valuta	0	12.661.578
Numerar in casierie	4	88
Alte echivalente de numerar	137	0
<b>Total</b>	<b>33.828.110</b>	<b>54.063.747</b>

---

## NOTA 13: LITIGII

### Pretentii de natura juridica

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

## NOTA 14: PARTI AFILIATE

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

Situatiile financiare au fost aprobate la data de 07.03.2024 de catre:

Director General,  
**Tiripa Gabriel Ciprian**

Sef Departament financiar – contabil si comercial  
**Scarlat Nicolae Alin**



# SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE Pentru anul 2023

Metoda directa



**BUCUR OBOR S.A.**

ANEXA 4 la „Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru 2023”





SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE	2022	2023
<b>I. Fluxuri de numerar din activitati de exploatare</b>		
1. Incasari in numerar din vanzarea de bunuri, chirii, redevente, onorarii, comisioane, prestarea de servicii si alte venituri	43,533,724	41,951,206
2. Plati in numerar catre furnizori de bunuri si servicii si alte cheltuieli	7,386,390	8,063,348
3. Plati in numerar catre si in numele angajatilor, plati efectuate de angajator in legatura cu personalul	2,355,653	2,519,848
4. Taxa pe valoarea adaugata	5,465,861	5,168,445
5. Alte impozite si varsaminte asimilate	647,046	621,822
6. Numerar generat de exploatare(1-2-3-4-5)	27,678,774	25,577,742
7. Dobanzi incasate	1,027,851	2,962,464
8. Dobanzi platite		
9. Impozit pe profit platit	3,775,495	3,793,225
<b>10. Fluxuri de numerar nete din activitati de exploatare (6+7-8-9)</b>	<b>24,931,130</b>	<b>24,746,981</b>
<b>II. Fluxuri de numerar din activitati de investitii</b>		
11. Incasari in numerar din vanzarea de terenuri si cladiri, instalatii, active necorporale si alte active pe termen lung		
12. Incasari si plati in numerar din alte activitati de investitii		
13. Plati in numerar pentru activitati de investitii	371,015	4,458,759
14. Dividende incasate		
15. Fluxuri de numerar nete din activitati de investitii (11+12-13-14)	-371,015	-4,458,759
<b>III. Fluxuri de numerar din activitatea de finantare</b>		
16. Incasari din imprumuturi pe termen lung	0	0
17. Rambursari din imprumuturi pe termen lung	0	0
18. Plati pentru imprumuturi pe termen lung dif de curs valutar	0	0
19. Dobanzi pentru imprumuturi pe termen lung	0	0
20. Dividende platite	100,348	52,585
<b>21. Fluxuri de numerar nete din activitati de finantare (+/-16+/-17-18-19-20)</b>	<b>-100,348</b>	<b>-52,585</b>
22. Efectele variatiei ratei de schimb aferente numerarului		
23. Fluxuri de numerar TOTAL (10+15+21+22)	24,459,767	20,235,637
24. Numerar si echivalente de numerar la inceputul perioade	9,368,343	33,828,110
<b>25. Numerar si echivalente de numerar la finele perioadei (23+24)</b>	<b>33,828,110</b>	<b>54,063,747</b>



# BUGET DE VENITURI SI CHELTUIELI

**2024**  
**-PROIECT-**



**BUCUR OBOR S.A.**

---

ANEXA 5 la „Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru 2023”



# CUPRINS

<b>1. PROIECTII PENTRU ZONA EURO SI U.E. IN ANUL 2024</b>	<b>3</b>
1.1. Principalii indicatori macroeconomici folositi de M.E.F. in constructia bugetara pe 2024	7
<b>2. PROIECTII ALE PRINCIPALILOR INDICATORI FINANCIARI PENTRU 2024;</b>	<b>9</b>
2.1. Venituri totale	9
2.2. Venituri din exploatare	10
2.3. Venituri financiare	10
2.4. Cheltuielile totale ale societatii Bucur Obor S.A.	11
2.5. Cheltuielile cu utilitatile	11
2.6. Cheltuielile cu prestarile servicii	11
2.7. Cheltuielile cu salariile si contributi si impozite aferente salariilor	11
2.8. Alte impozite si taxe (taxe locale etc)	11
2.9. Analiza patrimoniala a BUCUR OBOR S.A.	11
2.10. Contul de profit si pierdere	14
2.11. Rate de rentabilitate	16
<b>3. TABLOU BVC</b>	<b>17</b>

## 1. PROIECTII PENTRU ZONA EURO SI U.E. IN ANUL 2024<sup>1</sup>

### Context

Comisia Europeana publica in fiecare an doua seturi de previziuni detaliate (in primavara si in toamna) si doua seturi de previziuni intermediare (in iarna si in vara). Previziunile intermediare cuprind valorile anuale si trimestriale ale PIB-ului si ale inflatiei tuturor statelor membre pentru anul in curs si pentru anul urmator, precum si date agregate pentru UE si zona euro. Previziunile economice din iarna anului 2024 ofera o actualizare a previziunilor economice din toamna anului 2023 si depind in mod esential de ipoteza pur tehnica potrivit careia agresiunea Rusiei impotriva Ucrainei nu va escalada, ci va continua pe parcursul perioadei analizate in previziuni. Prezentele previziuni se bazeaza si pe un set de ipoteze tehnice referitoare la cursurile de schimb, la ratele dobanzilor si la preturile produselor de baza, fiind intemeiate pe datele disponibile pana la 31 ianuarie.

### La nivelul UE

La doi ani de la initierea de catre Rusia a razboiului impotriva Ucrainei, in contextul alterarii situatiei geopolitice si in Orientul Mijlociu, economia UE a pasit in 2024 economia UE a intrat in 2024 „mai timorata” decat se preconizase in prognozele din vara si din toamna anului 2023.

Astfel, conform previziunilor din februarie 2024, Comisia Europeana a revizuit pentru anul 2024 cresterea din UE si din zona euro in sens descendent, la 0,9 % in UE (fata

<sup>1</sup> Prognoza de iarna a C.E. 12.02.2023;

de 1,3 %) și 0,8 % în zona euro (fata de 1,2 %). Pentru 2025, previziunile de creștere a activității economice se mențin totuși la 1,7 % pentru UE și la 1,5 % pentru zona euro.

Au fost revizuite în sens optimist așteptările în ceea ce privește inflația. Aceasta ar urma să încetinească mai rapid decât se preconiza în toamna, inflația IAPC (indice armonizat al prețurilor de consum) urmând să scadea în UE de la 6,3 % în 2023 la 3,0 % în 2024 și la 2,5 % în 2025, iar în zona euro, de la 5,4 % în 2023 la 2,7 % în 2024 și la 2,2 % în 2025.

Scaderea accelerată a inflației din ultimele luni are la bază cotatiile în scădere pe piața energiei și dinamica economică mai slabă. Pe termen mediu, însă, expirarea măsurilor de sprijin din sectorul energetic în toate statele membre și creșterea costurilor de transport ca urmare a perturbarilor comerțului din Marea Rosie ar urma să exercite unele presiuni ascendente asupra prețurilor, fără a întrerupe procesul de scădere a inflației. Se preconizează că, până la finalul perioadei analizate în previziuni, inflația totală se va situa puțin deasupra obiectivului BCE în zona euro și va fi ceva mai ridicată în UE.

Deși perspectivele economice ale UE pentru primul trimestru al anului 2024 rămân modeste pe fondul erodării puterii de cumpărare a gospodăriilor, înaspririi monetare, a retragerii sprijinului bugetar și a scăderii cererii la nivel agregat, se preconizează totuși ca activitatea economică va accelera totuși treptat în cursul acestui an sprijinită de scaderile inflației, implicit de creșterea salariului real, respectiv de reziliența pieței forței de muncă ar trebui să conducă la o redresare a consumului. În pofida scaderii marjelor de profit, se estimează că investițiile vor beneficia de o relaxare treptată a condițiilor de creditare și de implementarea continuă a Mecanismului de redresare și reziliență. În plus, se preconizează o normalizare a schimburilor comerciale cu partenerii străini, după activitatea slabă de anul trecut.

### **Romania: 1.8% creștere economică în 2023 și 2.9% în 2024**

Fata de previziunile din toamna, în februarie 2024 Comisia Europeană a revizuit în sens negativ creșterea economică a României cu 0.4%, de la 2.2% la 1.8%.

Inflația ridicată și creșterea anemică a creditelor private au limitat cererea internă în 2023, în timp ce cererea externă a fost slabă. O creștere puternică a formării brute de capital fix, stimulată de investițiile finanțate de UE în infrastructuri publice, a compensat încetinirea consumului privat și scăderea stocurilor, în timp ce contribuția negativă a exporturilor nete la creștere s-a diminuat. O piață a muncii rezilientă și două creșteri ale salariului minim au atenuat alterarea veniturilor disponibile reale. După un al treilea trimestru cu rezultate slabe, indicatorii pe termen scurt sugerează că economia și-a

recăștigat o anumită dinamică în ultimele luni ale anului 2023, pe fondul vânzărilor cu amănuntul, al serviciilor și al sectorului solid al construcțiilor.

Această revigorare și ușoara îmbunătățire a anumitor indicatori de percepție a perspectivelor sunt de bun augur pentru activitatea economică din 2024. Pe baza perspectivelor de intensificare a creșterii creditelor private și de continuare a creșterii veniturilor disponibile reale, se preconizează că PIB-ul real va crește cu 2,9 % în 2024, ușor sub așteptările din toamnă. Deși se preconizează accelerarea consumului privat, investițiile vor rămâne principalul factor care vor contribui la creșterea PIB-ului și anul acesta. Se estimează că politica monetară va rămâne strictă în 2024 și se va relaxa doar treptat, pe măsură ce se reduc presiunile inflaționiste. Conform previziunilor, această relaxare a condițiilor monetare și financiare, însoțită de o cerere externă mai puternică, ar urma să ducă la o creștere a PIB-ului real de 3,2 % în 2025, tot sub previziunile din toamna anului 2023.

Inflația IAPC a scăzut la 7 % în luna decembrie a anului trecut, aducând inflația globală la 9,7 % în 2023, față de 12 % în 2022. Scăderea inflației poate fi atribuită unei încetiniri semnificative a creșterii creditelor private pe fondul unor condiții monetare stricte, precum și scăderii prețurilor la energie și la alimente. Dacă excludem energia și alimentele, inflația a scăzut mai puțin și s-a menținut peste inflația totală la sfârșitul anului 2023, cu o creștere puternică a prețurilor în sectorul serviciilor și în cel al produselor nealimentare. Cu excepția unei scurte pauze la începutul anului 2024, ca urmare a unor creșteri ale impozitelor indirecte, prețurile ar urma să scadă în continuare în perioada analizată în previziuni. Rata medie anuală a inflației IAPC este estimată la 5,8% în 2024, urmată de o încetinire până la 3,6 % în 2025, în linii mari neschimbată față de previziunile din toamnă. Cu toate acestea, riscurile inflationiste vor persista dacă salariile și pensiile vor continua să crească rapid.

Proiectul de buget al României este configurat pe un cadru economic cu o creștere economică de 2,2% prevăzută pentru anul 2024, într-un context inflationist foarte ridicat (9,8% în 2023), pe fondul unor previziuni deloc îmbucurătoare din cauza prețurilor ridicate la bunuri alimentare și servicii.

Evoluția indicatorilor macroeconomici pe termen mediu  
- modificare procentuala fata de anul anterior -

INDICATOR	2023	2024	2025	2026	2027
<b>Produsul intern brut,</b>		1.733,			
- preturi curente – mld. lei	1.583,5	8	1.880,6	2.032,3	2.179,0
- cresterea reala - %	2,0	3,4	4,2	4,6	4,1

<b>Contul curent</b>					
- mil. euro	-22.711	-23.85	-24.409	-24.836	-24.736
- % din PIB	-7,1	-6,9	-6,6	-6,3	-5,8
<b>Cresterea preturilor de consum, %</b>					
- sfarsitul anului	7,4	4,6	3,4	2,6	2,3
- media anuala	10,5	6,0	4,0	2,9	2,6
<b>Castigul salarial mediu brut lunar - lei</b>	6.935	7.567	8.167	8.75	9.31
<b>Castigul salarial mediu net lunar - lei</b>	4.33	4.733	5.11	5.476	5.827
<b>Castigul salarial real, %</b>	3,0	3,1	3,8	4,1	3,7
<b>Numarul mediu de salariatii</b>					
-mii persoane	5.258,6	5.342	5.445	5.554	5.646
<b>Numarul de someri inregistrati la sfarsitul anului</b>					
- mii persoane	235	215	200	190	186
- rata somajului inregistrat, %	2,9	2,7	2,5	2,3	2,2

Planificarea bugetara pe anul 2024 si estimarile pe perioada 2024-2027 își mențin angajamentul de continuare a ajustării deficitului bugetar printr-un efort de consolidare sustenabil și echilibrat, care să nu afecteze capacitatea de susținere a economiei și de promovare a investițiilor, vizând continuarea eforturilor de îmbunătățire a colectării veniturilor. În acest context, deficitul bugetar ESA în anul 2024 este estimat la 4,9 % din PIB, urmând ca acesta să ajungă în anul 2027 la 2,9% din PIB, respectiv o reducere de 2,0 puncte procentuale față de anul 2024.

Masurile care stau la baza constructiei bugetare publice pe anul 2024 si a perspectivei 2025-2027 au ca principale scopuri (conform Raportului de Buget pe 2024 al Ministerului de Finante) redresarea economică a Romaniei, accelerarea creșterii economice, menținerea și susținerea unui nou cadru de dezvoltare durabilă, justă și incluzivă care să asigure o tranziție eficientă economic, suportabilă social și axată pe competitivitate:

- ✓ impozit minim de 1% pe cifra de afaceri pentru companii care înregistrează în anul precedent o cifră de afaceri de peste 50 milioane euro, și care în anul de calcul determină un impozit pe profit mai mic decât impozitul minim pe cifra de afaceri;
- ✓ impozit suplimentar pentru instituțiile de credit;
- ✓ impozit suplimentar pentru operatorii din sectoarele petrol și gaze naturale, care înregistrează în anul precedent o cifră de afaceri de peste 50 milioane euro;
- ✓ instituirea a două cote de impozitare pe veniturile microîntreprinderilor, respectiv 1% pentru microîntreprinderile care realizează venituri ce nu depășesc 60.000 euro,

respectiv 3% pentru cele care realizează venituri peste 60.000 euro sau desfășoară activități, într-o sferă de domenii clar stabilite;

- ✓ revizuirea reglementării privind acordarea facilităților fiscale pentru persoanele unele persoane fizice care obtin o categorie de venituri clar specificate;
- ✓ revizuirea reglementărilor privind acordarea facilităților fiscale în sectorul construcții, agricol și în industria alimentară;
- ✓ includerea sumelor reprezentând valoarea nominală a tichetelor de masă și a voucherelor de vacanță acordate potrivit legii, în baza lunară de calcul al contribuției de asigurări sociale de sănătate;
- ✓ modificarea regimului aplicabil din punct de vedere al contribuției de asigurări sociale de sănătate datorate în cazul persoanelor fizice care realizează venituri din activități independente;
- ✓ creșterea cotei de TVA de 5% la 9% pentru unele sectoare privilegiate;
- ✓ trecerea de la aplicarea cotei reduse de TVA de 9% la aplicarea cotei standard de TVA pentru livrarea de bere fără alcool și de alimente cu zahăr adăugat, al căror conținut total de zahăr este de minimum 10g/100g produs;
- ✓ modificarea cotei de TVA de la 5% la 19% pentru transportul de persoane în scop turistic sau de agrement;
- ✓ introducerea în sfera produselor supuse accizelor nearmonizate a băuturilor nealcoolice cu zahăr adăugat/conținut de zahar între 5-8 g/100 ml 0.4 lei/litru și peste 8g/100 ml 0.6 lei/litru;
- ✓ majorarea nivelului accizelor pentru produsele de tutun cu 7.5% de la 1 ian 2024;
- ✓ majorarea nivelului accizelor pentru produsele cu alcool cu 10% de la 1 ian 2024;
- ✓ supraimpozitarea unor proprietăți imobiliare și mobiliare de valoare mare;

### Principalii indicatori macroeconomici folositi de M.E.F. in constructia bugetara pe 2024

INDICATOR	VALOARE BUGET	VALOARE BUGET
	2023	2024
PIB - milioane lei	1.552.141	1.733.821
<b>Crestere economica</b>	2,8%	3,4%
<b>Inflatia medie anuala</b>	9,6%	6,0%
Venituri BGC - milioane lei	539.631	586.131
Ponderea veniturilor totale in PIB	34,77 %	33,81
Cheltuieli BGC - milioane lei	607.924	672.766



Ponderea cheltuielilor totale in PIB	39,17 %	38,8%
Deficit - milioane lei	68.292	86.635
Deficit - pondere in PIB	4,40%	5,0
Someri (numar total persoane)	215.000	215.000
Castig salarial mediu net lei lunar	4.235	4.733

## 2. PROIECTII ALE PRINCIPALILOR INDICATORI FINANCIARI PENTRU 2024

Managementul Bucur Obor, analizeaza in mod continuu toti factorii care pot afecta activitatea de baza a companiei si adopta hotarari pentru a reduce eventualul impact negativ al acestora asupra patrimoniului Bucur Obor/rezultatelor financiare. Anul 2024 va fi marcat de implementarea Noului Concept de Galerie Comerciala. Proiectul presupune in primul rand eficientizarea energetica a complexului comercial, dar si desenarea unui nou layout, cu spatii comerciale optimizate in ceea ce priveste formatul, distribuite simplu de-alungul unei singure zone generoase de galerie. Managementul Bucur Obor urmareste pastrarea specificului si a coloristicii care au consacrat Bucur Obor, promitand acelasi mix, aceeasi diversitate, foarte prezente constiinta colectiva a bucurestenilor si nu numai.

Nr. Crt.	INDICATOR	Realizat 2022 (mii lei)	Bugetat 2023 (mii lei)	Realizat 2023 (mii lei)	Bugetat 2024 (mii lei)
<b>A</b>	<b>TOTAL VENITURI, din care:</b>	<b>36.255,5</b>	<b>39.046</b>	<b>40.037</b>	<b>38.628</b>
1	Venituri din exploatare	34.897,9	38.017	36.842	35.223
2	Venituri financiare	1.357,6	1.029	3.196	3.405

3	Venituri extraordinare	0	0	0	0
<b>B</b>	<b>TOTAL CHELTUIELI, din care:</b>	20.442,2	<b>19.440</b>	20,651	21,241
1	Cheltuieli operationale, din care:	18.664	19.079	19.432	20.761
a.	Mat. prime, marf., energ., apa etc.	3.291,1	4.556	3.714	4,824
b.	Prestari servicii	3.229,5	3.405	3.412	3,700
c.	Salarii personal	2.178,4	2.043	2.327	2,712
d.	Contributii si impozite salarii	77	36	79	62
e.	Alte cheltuieli de exploatare		120	524	120
f.	Cheltuieli cu amortizarea	8.783,8	8.748	8,714	8,712
g.	Alte impozite si taxe (imp. cladiri; imp. teren..etc)	647	631	662	631
2	Cheltuieli financiare	0,16	1	130	120
3	Cheltuieli extraordinare	0	0	0	0
4	Ajustari de valoare privind activele circulante	1.251,3	360	1,200	360
5	Ajustari privind provizioanele	527,2	0	-111	0
<b>C</b>	<b>PROFIT BRUT</b>	<b>15.813,2</b>	<b>19.605</b>	19,386	17,387
<b>D</b>	<b>Cheltuieli cu impozitul pe profit</b>	3.594,5	4.199	4,044	3,845
<b>C-D</b>	<b>PROFIT NET</b>	<b>12.218.7</b>	<b>15.406</b>	15,342	13,542
<b>E</b>	<b>REZULTATUL REPORTAT REPREZENTAND SURPLUSUL REALIZAT DIN REEVALUARE</b>	<b>6.648</b>	<b>6.648</b>	6,648	6,648
<b>F</b>	<b>Investitii curente din surse proprii</b>	0	0	1.276	18,725

**Veniturile** societatii Bucur Obor S.A. sunt realizate in principal din inchirierea spatiilor comerciale din proprietatea sa exclusiva. Data fiind complexitatea interventiilor asupra complexului comercial si translatarea temporara partenerilor de afaceri pentru a permite eliberarea etapizata a fiecarei zone de santier se estimeaza o corectie cu 3,5% a **veniturilor totale**, respectiv cu 4,4% a **veniturilor din exploatare**.

#### a. Alte venituri din exploatare

Conform Hotararilor Adunarilor Generale din 29.03.2019, 26.03.2020, 28.04.2021, 11.04.2022 si 20.04.2023 au fost inregistrate din punct de vedere contabil la „venituri” dividendele neridicate pentru care dreptul la actiune s-a stins prin prescriptie.

Au fost astfel reluate la „Alte venituri din exploatare”, in anul 2019 dividende stabilite prin hotararile nr. 1, 2 si 3 ale Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor din data de 20.09.2015, neridicate pana la data de 02.11.2018 (in valoare de 1.535.681 RON), in anul

2020 dividende stabilite prin hotararea nr. 2 a Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor din data de 21.03.2017, neridicate pana la data de 04.05.2020 (in valoare de 720.282 RON), in anul 2021 dividende stabilite prin hotararea nr. 2 a Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor din data de 22.03.2018, neridicate pana la data de 27.04.2021 (in valoare de 463.129 RON), in anul 2022 dividende stabilite prin hotararea nr. 3 a Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor din data de 29.03.2019, neridicate pana la data de 06.05.2022 (in valoare de 544.383 RON), si in anul 2023 dividende stabilite prin hotararea nr. 2 a Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor din data de 26.03.2020, neridicate pana la data de 10.06.2023 (in valoare de 594.826 RON).

In Proiectul de Buget de Venituri si Cheltuieli pentru anul 2024, Consiliul de Administratie propune reluarea la „Alte venituri din exploatare”, a dividendelor stabilite prin hotararea nr. 2 a Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor din data de 28.04.2021, care nu vor fi ridicate pana la data de 27.10.2024 inclusiv (valoarea la 31.12.2023 era de 504.926 RON).

<b>Dividende reluate la „Alte venituri din exploatare” pentru care dreptul la actiune a fost prescris</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>Propuse in BVC 2024</b>	<b>Propuse in BVC 2024</b>
AGOA stabilire dividende	21.03.2017	22.03.2018	29.03.2019	26.03.2020	28.04.2020
Termenul limita de exercitare a dreptului de actiune	04.05.2020	27.04.2021	06.05.2022	10.06.2023	27.10.2024
AGOA reluare la venituri	26.03.2020	28.04.2021	11.04.2022	20/21.04.2023	18/19.04.2024
Suma reluata la „Alte venituri din exploatare”	<b>720.282</b> <b>RON</b>	<b>463.129</b> <b>RON</b>	<b>544.383</b> <b>RON</b>	<b>594.826</b> <b>RON</b>	<b>504.926</b> <b>RON</b> <b>(31.12.2023)</b>

## **b. Veniturile financiare**

Se preconizeaza o usoara crestere (cu 6%) a acestor venituri fata de cele realizate in anul 2023. Aceste venituri sunt estimate a se realiza din depozitele la termen deja constituite, scadente in anul curent. Managementul Bucur Obor estimeaza ca putea sustine investitiile din activitatea curenta.

## **c. Cheltuielile totale ale societatii Bucur Obor S.A.**

In 2023, cheltuielile totale sunt estimate in crestere cu aproximativ 2,86%.

#### d. Cheltuielile cu utilitatile

Se estimeaza o crestere in bugetul anului 2023 a cheltuielilor cu materiile prime, materialele auxiliare, energia si apa, cu 29% fata de realizatul anului 2023. Acest fapt se datoreaza preponderent unei temorare cresteri a consumului in perioada imediat urmatoare ca urmare a decopertarii etapizate a anvelopantei.

**e. Cheltuielile cu prestarile servicii** sunt estimate in crestere cu aproximativ 8.44% in urma ajustarii preturilor unor contracte ca efect al majorarilor repetate ale salariului minim pe economie si a eliminarii unor deductii fiscale din salariul brut, respectiv a unei majorari a indemnizatiei lunare a membrilor Consiliului de Administratie.

#### f. Cheltuielile cu salariile si contributi si impozite aferente salariilor

Societatea intentioneaza ajustarea salariilor angajatilor proprii, estimand ca va cheltui cu personalul cu 16% mai mult decat in anul de referinta Ponderea acestor costuri in cheltuielile totale creste de la 11% la 13%.

#### g. Alte impozite si taxe (taxe locale etc)

Se anticipeaza o scadere usoara cu 4.5% a cuantumului impozitelor si taxelor locale datorate de Societate in anul 2023.

#### h. Analiza patrimoniala a BUCUR OBOR S.A. Activele imobilizate

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

Pozitie Bilant	31.12.2020 (Lei)	31.12.2021 (Lei)	31.12.2022 (Lei)	31.12.2023 (Lei)
Active imobilizate – Total*	92.780.345	114.583.902	106.169.066	98.732.545
Active circulante - Total	16.087.668	16.769.557	36.427.577	58.710.367
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada de un an - Total	5.256.280	5.005.202	3.151.298	2.593.742
Active circulante, respectiv datorii curente nete	8.398.864	9.269.789	30.821.822	53.662.168
Total active minus datorii curente	101.258.731	123.853.691	136.990.888	152.394.713
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an - Total	1.905.207	1.919.729	2.310.959	2.483.426

Total capitaluri proprii	99.274.315	121.575.628	133.794.315	149.136.271
Creante - Total	9.126.685	7.307.758	2.506.922	4.561.765
Datorii - Total	7.161.487	6.924.931	5.462.257	5.077.168

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

<b>TEREN (Localizare)</b>	<b>Teren (Suprafata m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valoare de inventar la 31.12.2022 (Lei)</b>	<b>Valoare de inventar la 31.12.2023 (Lei)</b>
Sos. Colentina nr. 2, sector 2, Bucuresti	14.695 din care: - 12.790 proprietate exclusiva - 1.905 proprietate in cota parte indiviza cu asociatiile de proprietari	45.952.324	45.952.324
Sos. Mihai Bravu nr. 2, sector 2, Bucuresti	17,85		
Sos. Colentina nr. 6A, sector 2, Bucuresti	431	1.488.234	1.488.234
<b>TOTAL</b>		<b>47.440.558</b>	<b>47.440.558</b>

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

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

ramasa de amortizare.

In urma capitalizarii investitiilor in anul 2021 din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2023 este de 73 luni.

La 31.12.2023 valoarea justa de inventar a imobilului este de 11.909.800 lei.

- **Imobilul ALMO 2** are numarul de inventar 1002 si ocupa latura dinspre Sos. Mihai Bravu, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+14, P+15 si P+16. Imobilul a fost pus in functiune in luna august 1975. Durata de amortizare conform prevederilor legale este de 48 de ani, iar durata ramasa de amortizat era de 19 luni. In urma capitalizarii investitiilor in anul 2021 din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata ramasa de amortizat la 31.12. 2023 este de 52 luni.

La 31.12.2023 valoarea justa de inventar a imobilului este de 5.363.285 lei.

- **Imobilul ALMO 3** are numarul de inventar 1003 si ocupa latura dinspre parcaj si Primaria Sector 2, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+10, P+11 si P+12. Imobilul a fost pus in functiune in luna iunie 1976. Durata de amortizare conform prevederilor legale este de 48 de ani, iar durata ramasa de amortizat era de 29 luni. In urma capitalizarii investitiilor in anul 2021 din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2023 este de 62 luni.

La 31.12.2023 valoarea justa de inventar a imobilului este de 10.742.962 lei.

- **Imobilul ALMO 4** are numarul de inventar 1004 si ocupa latura dinspre Aleea Campul Mosilor, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+12. Imobilul a fost pus in functiune in luna aprilie 1977. Durata normala ramasa de amortizat era de 40 luni. In urma capitalizarii investitiilor in anul 2021 din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita perioada de durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2023 este de 73 luni.

La 31.12.2023 valoarea justa de inventar a imobilului este de 1.917.907 lei.

- **ALMO 5** are numarul de inventar 1008 si ocupa latura dinspre Aleea Campul Mosilor, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim

de inaltime de P+12. Imobilul a fost dat in folosinta in luna aprilie 1977. Acest imobil are durata normata de functionare de 48 de ani, rezultand astfel o durata ramasa de amortizat de 40 luni. In urma capitalizarii investitiilor in anul 2021 din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2023 este de 73 luni. La 31.12.2023 valoarea justa de inventar a imobilului este de 1.917.907 lei.

**Imobilul Zona Centrala** are numarul de inventar 1005 si este marginit de imobilele ALMO 1 – 5, fiind constituit din subsol, parter si partial mezanin, fara bloc de locuinte deasupra. Imobilul Zona Centrala a fost pus in functiune in luna aprilie 1977. Durata de amortizare conform prevederilor legale de 48 de ani, iar durata ramasa de amortizat era de 40 luni. In urma capitalizarii investitiilor in anul 2021 din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2023 este de 73 luni.

La 31.12.2023 valoarea justa de inventar a imobilului este de 30.814.670 lei.

- **Imobilul Miraj** are numarul de inventar 1006 si face parte din lantul de magazine aflat la parterul blocului de locuinte din Sos. Mihai Bravu nr. 2. Imobilul a fost pus in functiune in luna noiembrie 1979 si are o durata de amortizare conform prevederilor legale de 48 de ani. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2023 este de 47 luni.

La 31.12.2023 valoarea justa de inventar a imobilului este de 3.406.623 lei.

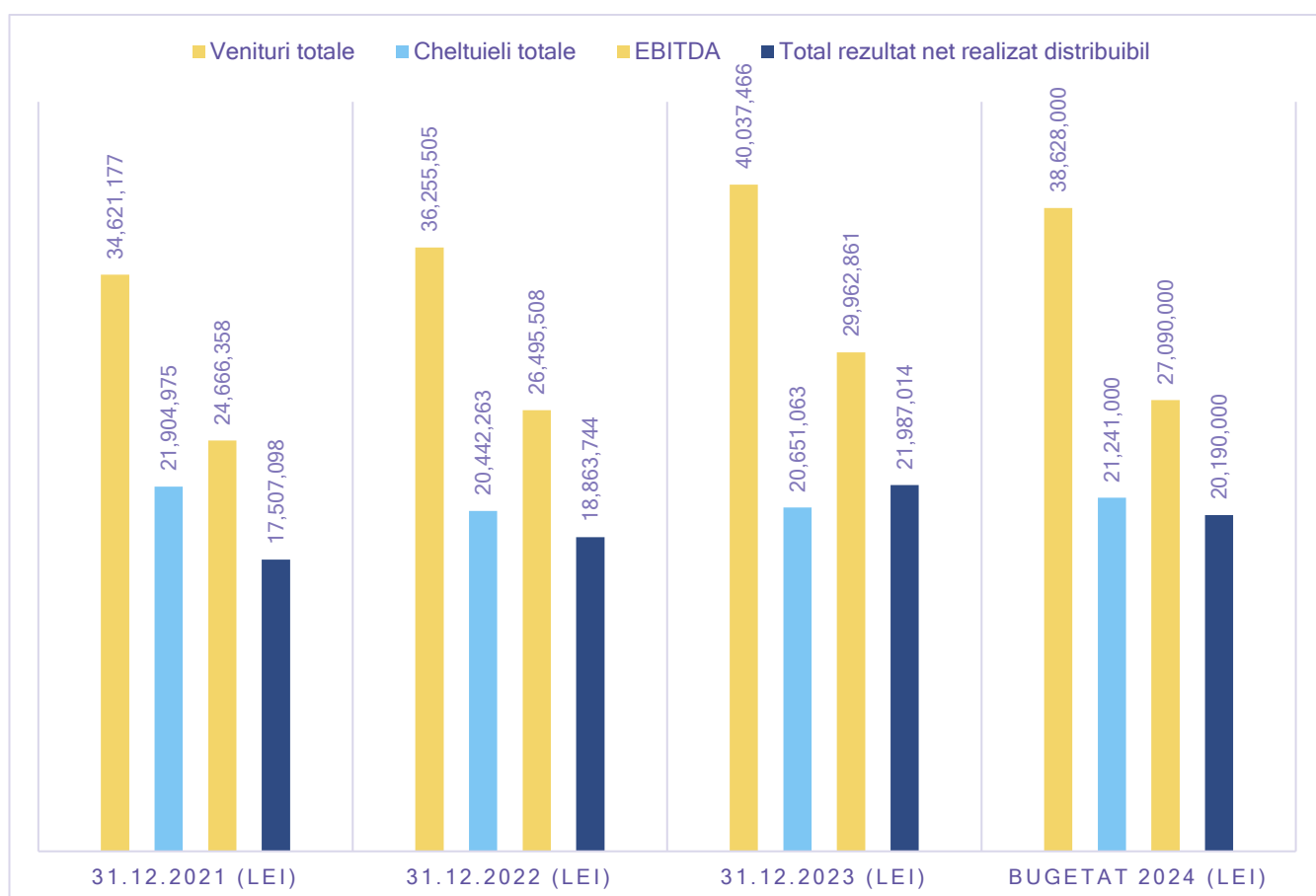
- **Imobilul din Sos. Colentina nr. 6A** are numarul de inventar 1007 si este compus din demisol, parter, etaj si mansarda partiala, fiind pus in functiune in luna noiembrie 1915.

La 31.12.2023 valoarea justa de inventar a imobilului este de 864.551 lei. Acest imobil a fost amortizat integral.

## i. Contul de profit si pierdere

Pozitie Cont Profit Pierdere	31.12.2021 (Lei)	31.12.2022 (Lei)	31.12.2023 (Lei)	Bugetat 2024 (Lei)
------------------------------	---------------------	---------------------	---------------------	-----------------------

Cifra de afaceri neta	33.764.601	34.346.340	36.246.479	34.723.000
Venituri totale	34.621.177	36.255.505	40.037.466	38.628.000
Cheltuieli totale	21.904.975	20.442.263	20.651.063	21.241.000
Rezultat din exploatare (profit)	12.383.319	14.455.800	16.320.077	14.102.000
Rezultat financiar (profit)	332.883	1.357.442	3.066.326	3.285.000
Rezultat curent	12.716.202	15.813.242	19.386.403	17.387.000
EBITDA <sup>2</sup>	24.666.358	26.495.508	29.962.861	27.090.000
Rezultat brut	12.716.202	15.813.242	19.386.403	17.387.000
Rezultat net	9.428.848	12.218.686	15.341.956	13.542.000
<b>Total rezultat net realizat distribuibil</b>	<b>17.507.098</b>	<b>18.863.744</b>	<b>21.987.014</b>	<b>20.190.000</b>



<sup>2</sup>Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization - Profitul înainte de dobanzi, impozite, depreciere și amortizare EBITDA permite analistilor să se concentreze pe rezultatele provenite din operațiuni, excluzând efectele deciziilor non-operationale, cum sunt de exemplu cele legate de finanțare, de taxare sau costuri non-cash, ex. amortizarea.



Momentan, societatea plaseaza lichiditatile in depozite la termen, cu un randament de aproximativ de 6.2% la lei si 3.6% la Eur. Randamentul agregat al acestor plasamente in la 31.12.2023 a fost:

$$\begin{aligned} \text{Randament mediu plasamente financiare} &= \frac{\text{Rezultat financiar}}{\text{Lichiditati}} \times 100 = \frac{3.066.326}{51.661.578} \\ &= 5,9\% \text{ (randament in usoara crestere fata de 2022 cand a fost de 4\%)} \end{aligned}$$

## j. Rate de rentabilitate

### i. ROA (Rentabilitatea activelor)

$$ROA = \frac{\text{Profit net}}{\text{Active Totale}} \times 100 = \frac{15.341.956}{157.442.912} \times 100 = 9.7\%$$

### ii. Rotatia activelor imobilizate

$$FAT = \frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active Imobilizate}} \times 100 = \frac{36.246.479}{98.732.545} \times 100 = 3,6\%$$

Societatea isi exploateaza activele totale cu un randament de 9,7% pe an, in crestere fata de anul 2021 cand a fost 8,5%. Cresterea indicatorului se datoreaza cresterii profitului net cu un procent superior majorarii activelor circulante. Indicatorul este la un nivel superior celui din sectorul economic din care face parte societatea.

**PROIECT DE BUGET DE VENITURI SI CHELTUIELI ANUL 2024**

Nr. crt.	Indicator	TOTAL Bugetat 2024 (mii lei)	T1 2024				T2 2024				T3 2024				T4 2024			
			ianuarie (mii lei)	februarie (mii lei)	martie (mii lei)	I (mii lei)	aprilie (mii lei)	mai (mii lei)	iunie (mii lei)	II (mii lei)	iulie (mii lei)	august (mii lei)	septembrie (mii lei)	III (mii lei)	octombrie (mii lei)	noiembrie (mii lei)	decembrie (mii lei)	IV (mii lei)
<b>A</b>	<b>TOTAL VENITURI, din care:</b>	38,628	3,343	3,289	3,200	9,832	3,200	3,200	3,200	9,599	3,200	3,200	3,200	9,599	3,200	3,200	3,200	9,599
1	Venituri din exploatare	35,223	3,068	3,009	2,915	8,992	2,915	2,915	2,915	8,744	2,915	2,915	2,915	8,744	2,915	2,915	2,915	8,744
2	Venituri financiare	3,405	275	280	285	840	285	285	285	855	285	285	285	855	285	285	285	855
3	Venituri extraordinare	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>B</b>	<b>TOTAL CHELTUIELI, din care:</b>	21,241	1,770	1,770	1,770	5,310	1,770	1,770	1,770	5,310	1,770	1,770	1,770	5,310	1,770	1,770	1,770	5,310
1	Cheltuieli operationale, din care:	20761	1,730	1,730	1,730	5,190	1,730	1,730	1,730	5,190	1,730	1,730	1,730	5,190	1,730	1,730	1,730	5,190
a	Mat. prime, marf., energ., apa etc.	4,824	402	402	402	1,206	402	402	402	1,206	402	402	402	1,206	402	402	402	1,206
b	Prestari servicii din care	3,700	308	308	308	925	308	308	308	925	308	308	308	925	308	308	308	925
b.1	Remuneratie CA	462	38	38	38	115	38	38	38	115	38	38	38	115	38	38	38	115
c	Salarii personal din care	2,712	226	226	226	678	226	226	226	678	226	226	226	678	226	226	226	678
c.1	Director General	433	36	36	36	108	36	36	36	108	36	36	36	108	36	36	36	108
d	Contributii si impozite salarii	62	5	5	5	16	5	5	5	16	5	5	5	16	5	5	5	16
e	A lte cheltuieli de exploatare	120	10	10	10	30	10	10	10	30	10	10	10	30	10	10	10	30
f	Cheltuieli cu amortizarea	8,712	726	726	726	2,178	726	726	726	2,178	726	726	726	2,178	726	726	726	2,178
g	Alte impozite si taxe (imp. cladiri; imp. teren..etc)	631	53	53	53	158	53	53	53	158	53	53	53	158	53	53	53	158
2	Cheltuieli financiare	120	10	10	10	30	10	10	10	30	10	10	10	30	10	10	10	30
3	Cheltuieli extraordinare	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	Ajustari de valoare privind activele circulante	360	30	30	30	90	30	30	30	90	30	30	30	90	30	30	30	90
5	Ajustari privind provizioanele	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>C</b>	<b>PROFIT BRUT</b>	17,387	1,573	1,519	1,430	4,522	1,430	1,430	1,430	4,289	1,430	1,430	1,430	4,289	1,430	1,430	1,430	4,289
D	Cheltuieli cu impozitul pe profit	3,845	0	0	989	989			952	952			952	952			952	952
C-D	Profit net	13,542	1,573	1,519	441	3,533	1,430	1,430	478	3,337	1,430	1,430	478	3,337	1,430	1,430	478	3,337
<b>E</b>	<b>REZULTATUL REPORTAT REPREZENTAND SURPLUSUL REALIZAT DIN REZERVE DIN REEVALUARE</b>	6,648	554	554	554	1,662	554	554	554	1,662	554	554	554	1,662	554	554	554	1,662
<b>F</b>	<b>TOTAL REZULTAT NET REALIZAT DISTRIBUIBIL</b>	20,190																
<b>G</b>	Investitii din surse proprii	18,725	1,560	1,560	1,560	4,680	1,560	1,560	1,560	4,680	1,560	1,560	1,560	4,680	1,560	1,560	1,565	4,685





## Programul de activitate pentru 2024

### 1. Analiza patrimoniala a BUCUR OBOR S.A.

#### 1.1. Activele imobilizate

Pozitie Bilant	31.12.2021 (Lei)	31.12.2022 (Lei)	31.12.2023 (Lei)
Active imobilizate – Total*	114.583.902	106.169.066	98.732.545
Active circulante - Total	16.769.557	36.427.577	58.710.367
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada de un an - Total	5.005.202	3.151.298	2.593.742
Active circulante, respectiv datorii curente nete	9.269.789	30.821.822	53.662.168
Total active minus datorii curente	123.853.691	136.990.888	152.394.713
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an - Total	1.919.729	2.310.959	2.483.426
Total capitaluri proprii	121.575.628	133.794.315	149.136.271
Creante - Total	7.307.758	2.506.922	4.561.765
Datorii - Total	6.924.931	5.462.257	5.077.168

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

\*Nota

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

TEREN (Localizare)	Teren (Suprafata m <sup>2</sup> )	Valoare de inventar la 31.12.2021 (Lei)	Valoare de inventar la 31.12.2022 (Lei)
Sos. Colentina nr. 2, sector 2, Bucuresti	14.695 din care: - 12.790 proprietate exclusiva - 1.905 proprietate in cota parte indiviza cu asociatiile de proprietari	45.952.324	45.952.324
Sos. Mihai Bravu nr. 2, sector 2, Bucuresti	17,85		
Sos. Colentina nr. 6A, sector 2, Bucuresti	431	1.488.234	1.488.234
<b>TOTAL</b>		<b>47.440.558</b>	<b>47.440.558</b>

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

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

In urma capitalizarii investitiilor in anul 2021 din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2023 este de 73 luni.

La 31.12.2023 valoarea justa de inventar a imobilului este de 11.909.800 lei.

- Imobilul ALMO 2 are numarul de inventar 1002 si ocupa latura dinspre Sos. Mihai Bravu, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+14, P+15 si P+16. Imobilul a fost pus in functiune in luna august 1975. Durata de amortizare conform prevederilor legale este de 48 de ani, iar durata ramasa de amortizat era de 19 luni. In urma capitalizarii investitiilor in anul 2021 din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata ramasa de amortizat la 31.12. 2023 este de 52 luni.

La 31.12.2023 valoarea justa de inventar a imobilului este de 5.363.285 lei.

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

durata ramasa de amortizat era de 29 luni. In urma capitalizarii investitiilor in anul 2021 din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2023 este de 62 luni.

La 31.12.2023 valoarea justa de inventar a imobilului este de 10.742.962 lei.

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

Durata normata ramasa de amortizat era de 40 luni. In urma capitalizarii investitiilor in anul 2021 din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita perioada durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2023 este de 73 luni.

La 31.12.2023 valoarea justa de inventar a imobilului este de 1.917.907 lei.

- ALMO 5 are numarul de inventar 1008 si ocupa latura dinspre Aleea Campul Mosilor, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+12. Imobilul a fost dat in folosinta in luna aprilie 1977. Acest imobil are durata normata de functionare de 48 de ani, rezultand astfel o durata ramasa de amortizat de 40 luni. In urma capitalizarii investitiilor in anul 2021 din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2023 este de 73 luni.

La 31.12.2023 valoarea justa de inventar a imobilului este de 1.917.907 lei.

- Imobilul Zona Centrala are numarul de inventar 1005 si este marginit de imobilele ALMO 1 – 5, fiind constituit din subsol, parter si partial mezanin, fara bloc de locuinte deasupra. Imobilul Zona Centrala a fost pus in functiune in luna aprilie 1977. Durata de amortizare conform prevederilor legale de 48 de ani, iar durata ramasa de amortizat era de 40 luni. In urma capitalizarii investitiilor in anul 2021 din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2023 este de 73 luni.

La 31.12.2023 valoarea justa de inventar a imobilului este de 30.814.670 lei.

- Imobilul Miraj are numarul de inventar 1006 si face parte din lantul de magazine aflat la parterul blocului de locuinte din Sos. Mihai Bravu nr. 2. Imobilul a fost pus in functiune in luna noiembrie 1979 si are o durata de amortizare conform prevederilor legale de 48 de ani. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2023 este de 47 luni.

La 31.12.2023 valoarea justa de inventar a imobilului este de 3.406.623 lei.

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

La 31.12.2023 valoarea justa de inventar a imobilului este de 864.551 lei. Acest imobil a fost amortizat integral.

## 1.2. Contul de profit si pierdere al societatii

Pozitie Cont Profit Pierdere	31.12.2021 (Lei)	31.12.2022 (Lei)	31.12.2023 (Lei)	31.12.2023 (Bugetat Lei)
Cifra de afaceri neta	33.764.601	34.346.340	36.246.479	34.723.000
Venituri totale	34.621.177	36.255.505	40.037.466	38.628.000
Cheltuieli totale	21.904.975	20.442.263	20.651.063	21.241.000
Rezultat din exploatare(profit)	12.383.319	14.455.800	16.320.077	14.102.000
Rezultat financiar (profit)	332.883	1.357.442	3.066.326	3.285.000
Rezultat curent	12.716.202	15.813.242	19.386.403	17.387.000
EBITDA	24.666.358	26.495.508	29.962.861	27.090.000
Rezultat brut	12.716.202	15.813.242	19.386.403	17.387.000
Rezultat net	9.428.848	12.218.686	15.341.956	13.542.000
TOTAL REZULTAT NET REALIZAT DISTRIBUIBIL	17.507.098	18.863.744	21.987.014	20.190.000
Cheltuieli operationale	20.360.000	18.664.000	19.432.000	20.671.000
Lichiditate (numerar si echivalent in numerar)	9.368.296	33.828.110	54.063.747	55.528.000

Momentan, societatea plaseaza lichiditatile in depozite la termen, cu un randament de aproximativ de 6.2% la lei si 3.6% la Eur. Randamentul agregat al acestor plasamente in la 31.12.2023 a fost:

$$\text{Randament mediu plasamente financiare} = \frac{\text{Rezultat financiar}}{\text{Lichiditati}} \times 100 = \frac{3.066.326}{51.661.578} \\ = 5,9\% \text{ (randament in usoara crestere fata de 2022 cand a fost de 4\%)}$$

### 1.3. Rate de rentabilitate

#### 1.3.1. ROA (Rentabilitatea activelor)

$$ROA = \frac{\text{Profit net}}{\text{Active Totale}} \times 100 = \frac{15.341.956}{157.442.912} \times 100 = 9,7\%$$

#### 1.3.2. Rotatia activelor imobilizate

$$FAT = \frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active Imobilizate}} \times 100 = \frac{36.246.479}{98.732.545} \times 100 = 3,6\%$$

Societatea isi exploateaza activele totale cu un randament de 9,7% pe an, in crestere fata de anul 2021 cand a fost 8,5%. Cresterea indicatorului se datoreaza cresterii profitului net cu un procent superior majorarii activelor circulante. Indicatorul este la un nivel superior celui din sectorul economic din care face parte societatea.

## 2. Proiectia activitatii in anul 2023

Conform proiectiei de Buget de venituri si cheltuieli pentru anul 2022, managementul Bucur Obor urmareste optimizarea indicatorilor mai sus reliefati, avand ca fundament principal surplusul de in-flow generat de contractele de inchiriere care urmeaza a fi semnate, pentru spatiile, respectiv de renegocierile termenilor unor contracte cheie.

### Cresterea estimata a ratelor de rentabilitate in 2024

#### 1.1. \*ROA estimat 2023 (Rentabilitatea activelor)

$$RROA = \frac{\text{Profit net 2024}}{\text{Active Totale 2024}} \times 100 = \frac{13.542.000}{170.195.000} = 7,95\%$$

#### 1.2. \*Rotatia activelor imobilizate (estimat 2023)

$$FAT = \frac{\text{Cifra de afaceri 2024}}{\text{Active Imobilizate 2024}} \times 100 = \frac{34.723.000}{91.295.000} = 38,03\%$$

\*Nota

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



**Societatea BUCUR OBOR S.A.**  
Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, Sector 2  
J40/365/1991, CUI RO19

## **Anexa 6 la „Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru 2023”**

### **Actul Constitutiv al Societatii BUCUR OBOR S.A.**



## ACT CONSTITUTIV

Al

### Societății Comerciale pe Acțiuni "BUCUR OBOR"

- actualizat potrivit Hotărârilor Adunării Generale Extraordinare a acționarilor din data de 01.04.2019 -

## CAPITOLUL I

### DENUMIREA, FORMA JURIDICĂ, SEDIUL, DURATA

#### Art. 1. Denumirea Societății

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

#### Art. 2. Forma juridică a Societății

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

#### Art. 3. Sediul Societății

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

#### Art. 4. Durata

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

## CAPITOLUL II

### OBIECTUL DE ACTIVITATE AL SOCIETĂȚII

**Art. 5. (1) Domeniul principal de activitate al Societății este:**  
**521 - Comerțul cu amănuntul în magazine nespecializate**  
Obiectul principal de activitate al Societății este:



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

(2) Obiectul de activitate al Societății este următorul:

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



- 3831 Demontarea (dezasamblarea) mașinilor și echipamentelor scoase din uz pentru recuperarea materialelor;
- 3832 Recuperarea materialelor reciclabile sortate;
- 4110 Dezvoltare (promovare) imobiliară;
- 4120 Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale;
- 4321 Lucrări de instalații electrice;
- 4329 Alte lucrări de instalații pentru construcții;
- 4331 Lucrări de ipsoserie;
- 4332 Lucrări de tâmplărie și dulgherie;
- 4333 Lucrări de pardosire și placare a pereților;
- 4334 Lucrări de vopsitorie, zugrăveli și montări de geamuri;
- 4339 Alte lucrări de finisare;
- 4399 Alte lucrări speciale de construcții n.c.a.;
- 4511 Comerț cu autoturisme și autovehicule ușoare (sub 3,5 tone);
- 4519 Comerț cu alte autovehicule;
- 4520 Întreținerea și repararea autovehiculelor;
- 4531 Comerț cu ridicata de piese și accesorii pentru autovehicule;
- 4532 Comerț cu amănuntul de piese și accesorii pentru autovehicule;
- 4540 Comerț cu motocicletă, piese și accesorii aferente; întreținerea și repararea motocicletelor;
- 4611 Intermedieri în comerțul cu materii prime agricole, animale vii, materii prime textile și cu bunuri semifinite;
- 4612 Intermedieri în comerțul cu combustibili, minereuri, metale și produse chimice pentru industrie;
- 4613 Intermedieri în comerțul cu material lemnos și materiale de construcții;
- 4614 Intermedieri în comerțul cu mașini, echipamente industriale, nave și avioane;
- 4615 Intermedieri în comerțul cu mobilă, articole de menaj și de fierărie;
- 4616 Intermedieri în comerțul cu textile, confecții din blană, încălțăminte și articole din piele;
- 4617 Intermedieri în comerțul cu produse alimentare, băuturi și tutun;
- 4618 Intermedieri în comerțul specializat în vânzarea produselor cu caracter specific n.c.a.;
- 4619 Intermedieri în comerțul cu produse diverse;



- 4631 Comerț cu ridicata al fructelor și legumelor;
- 4632 Comerț cu ridicata al cărnii și produselor din carne;
- 4633 Comerț cu ridicata al produselor lactate, ouălor, uleiurilor și grăsimilor comestibile;
- 4634 Comerț cu ridicata al băuturilor;
- 4635 Comerț cu ridicata al produselor din tutun;
- 4636 Comerț cu ridicata al zahărului, ciocolatei și produselor zaharoase;
- 4637 Comerț cu ridicata cu cafea, ceai, cacao și condimente;
- 4638 Comerț cu ridicata specializat al altor alimente, inclusiv pește, crustacee și moluște;
- 4639 Comerț cu ridicata nespecializat de produse alimentare, băuturi și tutun;
- 4641 Comerț cu ridicata al produselor textile;
- 4642 Comerț cu ridicata al îmbrăcăminte și încălțăminte;
- 4643 Comerț cu ridicata al aparatelor electrice de uz gospodăresc, al aparatelor de radio și televizoarelor;
- 4644 Comerț cu ridicata al produselor din ceramică, sticlărie și al produselor de întreținere;
- 4645 Comerț cu ridicata al produselor cosmetice și de parfumerie;
- 4647 Comerț cu ridicata al mobilei, covoarelor și al articolelor de iluminat;
- 4648 Comerț cu ridicata al ceasurilor și bijuteriilor;
- 4649 Comerț cu ridicata al altor bunuri de uz gospodăresc;
- 4651 Comerț cu ridicata al calculatoarelor, echipamentelor periferice și software-ului;
- 4652 Comerț cu ridicata de componente și echipamente electronice și de telecomunicații;
- 4665 Comerț cu ridicata al mobilei de birou;
- 4666 Comerț cu ridicata al altor mașini și echipamente de birou;
- 4669 Comerț cu ridicata al altor mașini și echipamente;
- 4671 Comerț cu ridicata al combustibililor solizi, lichizi și gazoși, al produselor derivate;
- 4673 Comerț cu ridicata al materialului lemnos și al materialelor de construcții și echipamentelor sanitare și de încălzire;
- 4674 Comerț cu ridicata al echipamentelor și furniturilor de fierărie pentru instalații sanitare și de încălzire;
- 4675 Comerț cu ridicata al produselor chimice;
- 4676 Comerț cu ridicata al altor produse intermediare;



- 4677 Comerțul cu ridicata al deșeurilor și resturilor;
- 4690 Comerț cu ridicata nespecializat;
- 4711 Comerț cu amănuntul în magazine nespecializate, cu vânzare predominantă de produse alimentare, băuturi și tutun;
- 4721 Comerț cu amănuntul al fructelor și legumelor proaspete, în magazine specializate;
- 4722 Comerț cu amănuntul al cărnii și al produselor din carne, în magazine specializate;
- 4723 Comerț cu amănuntul al peștelui, crustaceelor și moluștelor, în magazine specializate;
- 4724 Comerț cu amănuntul al pâinii, produselor de patiserie și produselor zaharoase, în magazine specializate;
- 4725 Comerț cu amănuntul al băuturilor, în magazine specializate;
- 4726 Comerț cu amănuntul al produselor din tutun, în magazine specializate;
- 4729 Comerț cu amănuntul al altor produse alimentare, în magazine specializate;
- 4730 Comerț cu amănuntul al carburanților pentru autovehicule, în magazine specializate;
- 4741 Comerț cu amănuntul al calculatoarelor, unităților periferice și software-ului în magazine specializate;
- 4742 Comerț cu amănuntul al echipamentului pentru telecomunicații în magazine specializate;
- 4743 Comerț cu amănuntul al echipamentului audio/video, în magazine specializate;
- 4751 Comerț cu amănuntul al textilelor, în magazine specializate;
- 4752 Comerț cu amănuntul al articolelor de fierărie, al articolelor din sticlă și al celor pentru vopsit, în magazine specializate;
- 4753 Comerț cu amănuntul al covoarelor, carpetelor, tapetelor și a altor acoperitoare de podea, în magazine specializate;
- 4754 Comerț cu amănuntul al articolelor și aparatelor electrocasnice;
- 4759 Comerț cu amănuntul al mobilei, al articolelor de iluminat și al articolelor de uz casnic n.c.a., în magazine specializate;
- 4761 Comerț cu amănuntul al cărților, în magazine specializate;
- 4762 Comerț cu amănuntul al ziarelor și articolelor de papetărie, în magazine specializate;
- 4763 Comerț cu amănuntul al discurilor și benzilor magnetice cu sau fără înregistrări audio/video, în magazine specializate;
- 4764 Comerț cu amănuntul al echipamentelor sportive, în magazine specializate;
- 4765 Comerț cu amănuntul al jocurilor și jucăriilor, în magazine specializate;
- 4771 Comerț cu amănuntul al îmbrăcăminte, în magazine specializate;



- 4772 Comerț cu amănuntul al încălțămintei și articolelor din piele, în magazine specializate;
- 4773 Comerț cu amănuntul al produselor farmaceutice, în magazine specializate;
- 4774 Comerț cu amănuntul al articolelor medicale și ortopedice, în magazine specializate;
- 4775 Comerț cu amănuntul al produselor cosmetice și de parfumerie, în magazine specializate;
- 4776 Comerț cu amănuntul al florilor, plantelor și semințelor; comerț cu amănuntul al animalelor de companie și a hranei pentru acestea, în magazine specializate;
- 4777 Comerț cu amănuntul al ceasurilor și bijuteriilor, în magazine specializate;
- 4778 Comerț cu amănuntul al altor bunuri noi, în magazine specializate;
- 4779 Comerț cu amănuntul al bunurilor de ocazie vândute prin magazine;
- 4781 Comerț cu amănuntul al produselor alimentare, băuturilor și produselor din tutun efectuat prin standuri, chioșcuri și piețe;
- 4782 Comerț cu amănuntul al textilelor, îmbrăcăminte și încălțămintei efectuat prin standuri, chioșcuri și piețe;
- 4789 Comerț cu amănuntul prin standuri, chioșcuri și piețe al altor produse;
- 4791 Comerț cu amănuntul prin intermediul caselor de comenzi sau prin internet;
- 4799 Comerț cu amănuntul efectuat în afara magazinelor, standurilor, chioșcurilor și piețelor;
- 4931 Transporturi urbane, suburbane și metropolitane de călători;
- 4932 Transporturi cu taxiuri;
- 4939 Alte transporturi terestre de călători n.c.a.;
- 4941 Transporturi rutiere de mărfuri;
- 4942 Servicii de mutare;
- 5210 Depozitări;
- 5221 Activități de servicii anexe pentru transporturi terestre;
- 5224 Manipulări;
- 5229 Alte activități anexe transporturilor;
- 5320 Alte activități poștale și de curier;
- 5510 Hoteluri și alte facilități de cazare similare;
- 5520 Facilități de cazare pentru vacanțe și perioade de scurtă durată;
- 5610 Restaurante;
- 5621 Activități de alimentație (catering) pentru evenimente;



5629 Alte activități de alimentație n.c.a.;

5630 Baruri și alte activități de servire a băuturilor;

5811 Activități de editare a cărților;

5812 Activități de editare de ghiduri, compendii, liste de adrese și similare;

5813 Activități de editare a ziarelor;

5814 Activități de editare a revistelor și periodicelor;

5819 Alte activități de editare;

5821 Activități de editare a jocurilor de calculator;

5829 Activități de editare a altor produse software;

5911 Activități de producție cinematografică, video și de programe de televiziune;

5912 Activități de post producție cinematografică, video și de programe de televiziune;

5913 Activități de distribuție a filmelor cinematografice, video și a programelor de televiziune;

5914 Proiecția de filme cinematografice;

5920 Activități de realizare a înregistrărilor audio și activități de editare muzicală;

6010 Activități de difuzare a programelor de radio;

6020 Activități de difuzare a programelor de televiziune;

6110 Activități de telecomunicații prin rețele cu cablu;

6120 Activități de telecomunicații prin rețele fără cablu (exclusiv prin satelit);

6130 Activități de telecomunicații prin satelit;

6190 Alte activități de telecomunicații;

6201 Activități de realizare a soft-ului la comandă (software orientat client);

6202 Activități de consultanță în tehnologia informației;

6203 Activități de management (gestiune și exploatare) al mijloacelor de calcul;

6209 Alte activități de servicii privind tehnologia informației;

6311 Prelucrarea datelor, administrarea paginilor web și activități conexe;

6312 Activități ale portalurilor web;

6399 Alte activități de servicii informaționale n.c.a.;

6420 Activități ale holdingurilor;

6612 Activități de intermediere a tranzacțiilor financiare;





6619 Activități auxiliare intermediarilor financiare, exclusive activități de asigurări și fonduri de pensii;

6810 Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii;

6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate;

6831 Agenții imobiliare;

6832 Administrarea imobilelor pe baza de comision sau contract;

6920 Activități de contabilitate și audit financiar; consultanță în domeniul fiscal;

7010 Activități ale direcțiilor (centralelor), birourilor administrative centralizate;

7021 Activități de consultanță în domeniul relațiilor publice și al comunicării;

7022 Activități de consultanță pentru afaceri și management;

7111 Activități de arhitectură;

7112 Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea;

7311 Activități ale agențiilor de publicitate;

7312 Servicii de reprezentare media;

7320 Activități de studiere a pieței și de sondare a opiniei publice;

7410 Activități de design specializat;

7420 Activități fotografice;

7490 Alte activități profesionale, științifice și tehnice n.c.a.;

7711 Activități de închiriere și leasing cu autoturisme și autovehicule rutiere ușoare;

7712 Activități de închiriere și leasing cu autoturisme și autovehicule rutiere grele;

7721 Activități de închiriere și leasing cu bunuri recreaționale și echipament sportiv;

7722 Închirierea de casete video și discuri (cd-uri, dvd-uri);

7729 Activități de închiriere și leasing cu alte bunuri personale și gospodărești n.c.a.;

7732 Activități de închiriere și leasing cu mașini și echipamente pentru construcții;

7733 Activități de închiriere și leasing cu mașini și echipamente de birou (inclusiv calculatoare);

7734 Activități de închiriere și leasing cu mașini și echipamente de transport pe apă;

7739 Activități de închiriere și leasing cu alte mașini, echipamente și bunuri tangibile;

7740 Leasing cu bunuri intangibile (exclusiv financiare);

7911 Activități ale agențiilor turistice;

7912 Activități ale tur-operatorilor;



7990 Alte servicii de rezervare și asistentă turistică;

8121 Activități generale (nespecializate) de curățenie interioară a clădirilor;

8122 Activități specializate de curățenie a clădirilor, mijloacelor de transport, mașinilor și utilajelor;

8129 Alte activități de curățenie n.c.a.;

8130 Activități de întreținere peisagistică;

8211 Activități combinate de secretariat;

8219 Activități de fotocopiere, de pregătire a documentelor și alte activități specializate de secretariat;

8220 Activități ale centrelor de intermediere telefonică (call center);

8230 Activități de organizare a expozițiilor, târgurilor și congreselor;

8291 Activități ale agențiilor de colectare și a birourilor (oficiilor) de raportare a creditului;

8292 Activități de ambalare;

8299 Alte activități de servicii support pentru întreprinderi n.c.a.;

8551 Învățământ în domeniul sportiv și recreațional;

8552 Învățământ în domeniul cultural (limbi străine, muzică, teatru, dans, arte plastic și alte arte);

8560 Activități de servicii suport pentru învățământ;

9001 Activități de interpretare artistică (spectacole);

9002 Activități suport pentru interpretare artistică (spectacole);

9003 Activități de creație artistică;

9004 Activități de gestionare a sălilor de spectacole;

9101 Activități ale bibliotecilor și arhivelor;

9200 Activități de jocuri de noroc și pariuri;

9311 Activități ale bazelor sportive;

9312 Activități ale cluburilor sportive;

9313 Activități ale centrelor de fitness;

9319 Alte activități sportive;

9329 Alte activități recreative și distractive n.c.a.;

9511 Repararea calculatoarelor și a echipamentelor periferice;

9512 Repararea echipamentelor de telecomunicații;

9521 Repararea aparatelor electronice, de uz casnic;



- 9522 Repararea dispozitivelor de uz gospodăresc și a echipamentelor pentru casă și grădină;
- 9523 Repararea încălțămintei și al articolelor din piele;
- 9525 Repararea ceasurilor și a bijuteriilor;
- 9529 Repararea articolelor de uz personal și gospodăresc n.c.a.;
- 9601 Spălarea și curățarea (uscată) articolelor textile și a produselor din blană;
- 9602 Coafură și alte activități de înfrumusețare;
- 9603 Activități de pompe funebre și similare;
- 9604 Activități de întreținere corporală.

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

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

### CAPITOLUL III

#### CAPITALUL SOCIAL, ACȚIUNILE

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

**Art. 8.** Datele de identificare ale fiecărui acționar, aportul fiecăruia la capitalul social, numărul de acțiuni la care are dreptul și cota de participare din totalul capitalului social sunt cuprinse în Registrul Acționarilor ținut în sistem computerizat de către societatea Depozitarul Central S.A.

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

**Art. 10.** Dreptul de proprietate asupra acțiunilor rezultă din registrul consolidat al acționarilor ținut de societatea Depozitarul Central S.A.

#### **Art. 11. Majorarea capitalului și reducerea acestuia**

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



### **Art. 12. Drepturi și obligații decurgând din acțiuni**

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

### **Art. 13. Cesiunea acțiunilor**

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

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

## **CAPITOLUL IV**

### **ADUNAREA GENERALĂ A ACȚIONARILOR**

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

**Art. 16.** Adunările Generale sunt ordinare și extraordinare.

**Art. 17.** Adunarea Generală a acționarilor se întrunește la sediul Societății sau în orice alt loc indicat în convocare.

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

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

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

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

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

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

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



### **Art. 23. Prezidarea lucrărilor adunării**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **CAPITOLUL V**

### **CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE**

#### **Art. 26. Numire, organizare**

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

(2) Când se creează un loc vacant în Consiliul de Administrație, Adunarea Generală a acționarilor numește un nou administrator.



(3) Sunt incompatibile cu calitatea de administrator, auditor intern și director persoanele care, potrivit legii, sunt incapabile sau au fost condamnate pentru gestiune frauduloasă, abuz de încredere, fals, înșelăciune, delapidare, mărturie mincinoasă, dare sau luare de mită, precum și pentru alte infracțiuni prevăzute de Legea nr. 31/1990.

(4) Consiliul de Administrație se întrunește cel puțin o dată la trei luni sau ori de câte ori este nevoie, în locul indicat în convocator.

(5) La fiecare ședință, se va întocmi un proces-verbal, care va cuprinde ordinea deliberărilor, deciziile luate, numărul de voturi întrunite și opiniile separate.

(6) Consiliul de Administrație are atribuțiile stabilite de lege, precum și următoarele atribuții:

a. numește și revocă Directorii Societății, inclusiv Directorul General, precum și auditorul intern al Societății, și stabilește remunerația acestora;

b. aprobă contractele de mandat ale Directorului General și ale Directorilor numiți, stabilind astfel modul de organizare a activității Directorilor;

c. verifică dacă activitatea desfășurată în numele și pe seama Societății este în conformitate cu legea, cu Actul Constitutiv și cu orice hotărâre relevantă a Adunării Generale a acționarilor;

d. reprezintă Societatea în raporturile cu Directorul General și cu Directorii numiți;

e. aprobă și modifică organigrama Societății;

f. aprobă înființarea, desființarea de posturi, planuri de concedieri colective, planuri de retragere voluntară, externalizarea de activitate, precum și orice alte aspecte cu privire la personalul Societății;

g. aprobă regulamentul de organizare și funcționare al Consiliului de Administrație;

h. aprobă încheierea de acte de împrumut sau de dobândire, înstrăinare, schimb, constituire de garanții personale, constituire în garanție a unor active immobilizate ale Societății, a căror valoare nu depășește individual sau cumulativ, pe durata unui exercițiu financiar, 5% din totalul activelor immobilizate ale Societății, mai puțin creanțele, precum și plăți a căror valoare nu depășește pentru un cocontractant, pe durata unui exercițiu financiar, 5% din totalul activelor immobilizate ale Societății, mai puțin creanțele, cu posibilitatea Consiliului de Administrație al Societății de a stabili prin decizie, în interiorul acestui plafon, prerogative pentru Directorii Societății.

(7) Consiliul de Administrație poate delega o parte din puterile sale unui comitet de direcție compus din membrii aleși dintre administratori, fixându-le în același timp și remunerația.

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

#### **Art. 27. Directorul General și Directorii**

(1) Consiliul de Administrație delegă conducerea Societății unui Director General.



(2) Directorul General poate fi numit dintre administratori, care devine astfel administrator executiv, sau din afara Consiliului de Administrație. În înțelesul prezentului Act Constitutiv, prin noțiunea de „Director” se înțelege acea persoană căreia i-au fost delegate atribuții de conducere a Societății prin decizie a Consiliului de Administrație și care încheie un contract de mandat cu Societatea, în conformitate cu prevederile Legii societăților nr. 31/1990 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(3) Directorul General reprezintă Societatea în relațiile cu terții și în justiție. Președintele Consiliului de Administrație reprezintă Societatea în relația cu Directorii.

(4) Directorii sunt responsabili cu luarea tuturor măsurilor aferente conducerii Societății, în limitele obiectului de activitate al Societății și cu respectarea competențelor exclusive rezervate de lege sau de Actul Constitutiv Consiliului de Administrație și Adunării Generale a acționarilor.

(5) Directorul General și Directorii numiți de Consiliul de Administrație vor avea atribuțiile stabilite prin contractele de mandat aprobate prin decizie a Consiliului de Administrație. Directorul General va coordona și monitoriza activitatea Directorilor numiți de Consiliul de Administrație.

## CAPITOLUL VI

### CONTROLUL SOCIETĂȚII

#### Art. 28. Auditul financiar

(1) Auditarea situațiilor financiare se va efectua de către un auditor financiar, membru al Camerei Auditorilor Financiar din România, numit de Adunarea Generală Ordinară a acționarilor, în baza unui contract de prestări de servicii de specialitate.

(2) Auditorul financiar are obligația de a audita situațiile financiare ale Societății, respectiv de a verifica reflectarea corectă a situației patrimoniale și performanțelor financiare ale Societății.

(3) Auditorul financiar va întocmi și prezenta Adunării Generale a acționarilor un raport cu privire la situațiile financiare anuale.

#### Art. 29. Auditul intern

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

#### Art. 30. Atribuțiile auditorului intern

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

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



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

## CAPITOLUL VII

### ACTIVITATEA SOCIETĂȚII

#### **Art. 32. Exercițiul economic-financiar**

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

#### **Art. 33. Contabilitatea**

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

#### **Art. 34. Calculul și repartizarea profitului**

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

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

#### **Art. 35. Personalul Societății**

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

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

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

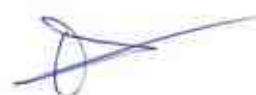
#### **Art. 36. Amortizarea fondurilor proprii**

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

## CAPITOLUL VIII

### MODIFICAREA FORMEI JURIDICE, DIZOLVAREA, LICHIDAREA

#### **Art. 37. Transformarea Societății**





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

#### **Art. 38. Dizolvarea societății**

- (1) Dizolvarea Societății poate avea loc în situațiile reglementate de prevederile legale.
- (2) Dizolvarea Societății trebuie să fie înscrisă la Oficiul Registrului Comerțului competent teritorial și publicată în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, cu respectarea legislației în materie.

#### **Art. 39. Lichidarea Societății**

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

### **CAPITOLUL IX**

#### **LITIGIILE SOCIETĂȚII**

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

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

**Cristinel-Ionel ROTARU, Președinte al Consiliului de Administrație,**

**Director General și împuternicit prin Hotărârile Adunării Generale Extraordinare a acționarilor din data de 01.04.2019**



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script.

## **Anexa 7 la „Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru 2023”**

### **DECLARATIA PRIVIND INDEPLINIREA PRINCIPIILOR DE GUVERNANTA CORPORATIVA IN ANUL 2023**





## BUCUR OBOR S.A.

### Declaratia privind indeplinirea principiilor de Governanta Corporativa in anul 2023

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

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

**Societatea Bucur Obor S.A.**

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J40/365/1991, RO19



	Autorizat;			
<b>A.5.2.</b>	Frecventa intalnirilor cu Consultantul Autorizat, care va fi cel putin o data pe luna si ori de cate ori evenimente sau informatii noi implica transmiterea de rapoarte curente sau periodice, astfel inca Consultantul Autorizat sa poata fi consultat;			Nu este cazul.
<b>A.5.3.</b>	Obligatia de a furniza Consultantului Autorizat toate informatiile relevante si orice informatie pe care in mod rezonabil o solicita Consultantul Autorizat sau este necesara Consultantului Autorizat pentru indeplinirea responsabilitatilor ce-i revin;			Nu este cazul.
<b>A.5.4.</b>	Obligatia de a informa Bursa de Valori Bucuresti cu privire la orice disfunctionalitate aparuta in cadrul cooperarii cu Consultantul Autorizat, sau schimbarea Consultantului Autorizat.			Nu este cazul.
<b>B.1.</b>	Consiliul va adopta o politica astfel incat orice tranzactie a societatii cu o filiala reprezentand 5% sau mai mult din activele nete ale societatii, conform celei mai recente raportari financiare, sa fie aprobata de Consiliu.	X		Nu are filiale.
<b>B.2.</b>	Auditul intern trebuie sa fie realizat de catre o structura organizatorica separata (departamentul de audit intern) din cadrul societatii sau prin serviciile unei terte parti independente, care va raporta Consiliului, iar, in cadrul societatii, ii va raporta direct Directorului General.	X		
<b>C.1.</b>	Societatea va publica in raportul anual o sectiune care va include veniturile totale ale membrilor Consiliului si ale directorului general aferente anului financiar respectiv si valoarea totala a tuturor bonusurilor sau a oricaror compensatii variabile si, de asemenea, ipotezele cheie si principiile pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus.	X		
<b>D.1.</b>	Suplimentar fata de informatiile prevazute in prevederile legale, pagina de internet a societatii va contine o sectiune dedicata Relatiei cu Investitorii, atat in limba romana cat si in limba engleza, cu toate informatiile relevante de interes pentru investitori, incluzand:	X (partial)		Societatea disemineaza informatiile doar in limba romana.
<b>D.1.1</b>	Principalele regulamente ale societatii, in particular actul constitutiv si	X		

**Societatea Bucur Obor S.A.**Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2  
J40/365/1991, RO19

	regulamentele interne ale organelor statutare			
<b>D.1.2</b>	CV-urile membrilor organelor statutare	X		
<b>D.1.3</b>	Rapoartele curente si rapoartele periodice	X		
<b>D.1.4.</b>	Informatii cu privire la adunarile generale ale actionarilor: ordinea de zi si materialele aferente; hotararile adunarilor generale	X		
<b>D.1.5.</b>	Informatii cu privire la evenimente corporative precum plata dividendelor sau alte evenimente care au ca rezultat obtinerea sau limitari cu privire la drepturile unui actionar, incluzand termenele limita si principiile unor astfel de operatiuni.	X		
<b>D.1.6.</b>	Alte informatii de natura extraordinara care ar trebui facute publice: anulara/ modificarea/ initierea cooperarii cu un Consultant Autorizat; semnarea/ reinnoirea/ terminarea unui acord cu un Market Maker			Nu este cazul.
<b>D.1.7.</b>	Societatea trebuie sa aiba o functie de Relatii cu Investitorii si sa includa in sectiunea dedicata acestei functii, pe pagina de internet a societatii, numele si datele de contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza, la cerere, informatiile corespunzatoare	X		
<b>D.2.</b>	O societate trebuie sa aiba adoptata o politica de dividend a societatii, ca un set de directii referitoare la repartizarea profitului net, pe care societatea declara ca o va respecta. Principiile politicii de dividend trebuie sa fie publicate pe pagina de internet a societatii.		X	Adunarea Generala a Actionarilor, in calitate de organ suprem de conducere al Societatii, hotaraste anual repartizarea profitului in dividende sau cu alte destinatii, respectiv inregistrarea ca venituri a dividendelor neridicate si prescise (daca este cazul)
<b>D.3.</b>	O societate trebuie sa aiba adoptata o politica cu privire la prognoze si daca acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezinta concluziile cuantificate ale studiilor care vizeaza determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare (as-numitele ipoteze). Politica trebuie sa prevada frecventa, perioada avuta in vedere si continutul prognozelor. Prognozele, daca sunt publicate, vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale. Politica cu privire la prognoze trebuie sa fie publicata pe pagina de internet a societatii.		X	Toate informatiile sunt publicate pe pagina de internet a societatii <a href="http://www.bucurobor.ro/informatii-actionariat/">www.bucurobor.ro/informatii-actionariat/</a> .

**Societatea Bucur Obor S.A.**

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2  
J40/365/1991, RO19



<b>D.4.</b>	O societate trebuie sa stabileasca data si locul unei adunari generale astfel incat sa permita participarea unui numar cat mai mare de actionari.	X		
<b>D.5.</b>	Rapoartele financiare vor include informatii atat in romana cat si in engleza, cu privire la principalii factori care influenteaza schimbari la nivelul vanzarilor, profitului operational, profitului net sau orice alt indicator financiar relevant.	X (partial)		Societatea disemineaza informatiile doar in limba romana.
<b>D.6.</b>	Societatea va organiza cel putin o intalnire/ conferinta telefonica cu analisti si investitori, in fiecare an. Informatiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate in sectiunea Relatii cu Investitorii de pe pagina de internet a societatii, la momentul respectivei intalniri/ conferinte telefonice.		X	Toate informatiile sunt publicate pe pagina de internet a societatii <a href="http://www.bucurobor.ro/actionariat/">www.bucurobor.ro/actionariat/</a> .

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

---

**Anexa 8 la „Raportul anual al Consiliului de  
Administratie pentru 2023”**

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



**Societatea Bucur Obor S.A.**

**Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2**

**J40/365/1991, RO19**

---

## **DECLARATIE**

Prin prezenta,

**SAMOILA Valentin-Cosmin** – Presedintele Consiliului de Administratie

**TIRIPA Gabriel-Ciprian** – Director General

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

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

*“dupa cunostintele noastre, **situatia financiar-contabila pentru anul 2023**, care a fost intocmita in conformitate cu standardele contabile aplicabile, ofera o imagine corecta si conforma cu realitatea a activelor, obligatiilor, pozitiei financiare, contului de profit si pierdere ale Societatii BUCUR OBOR S.A.*

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

**SAMOILA Valentin-Cosmin**

Presedintele Consiliului de Administratie

\_\_\_\_\_

**TIRIPA Gabriel-Ciprian**

Director General

\_\_\_\_\_

**SCARLAT Alin-Nicolae**

Sef Departament Financiar – Contabil si Comercial

\_\_\_\_\_





## **Anexa 9 la „Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru 2023”**

### **Raportul auditorului independent**

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

**SOCECC S.R.L.**

**Asupra situatiilor financiare intocmite de BUCUR OBOR pentru exercitiul  
financiar incheiat la 31.12.2023**



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

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

ASUPRA

SITUAȚIILOR FINANCIARE INDIVIDUALE ÎNTOCMITE DE

S.C. BUCUR OBOR S.A.

PENTRU EXERCIȚIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA

31 DECEMBRIE 2023

- BUCUREȘTI -

- 2024 -

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

### **Raport cu privire la auditul situațiilor financiare**

#### **Opinie fără rezerve**

Am auditat situațiile financiare individuale anexate ale S.C. BUCUR OBOR S.A. ("Societatea"), care cuprind bilanțul la 31 decembrie 2023, contul de profit și pierdere, situația modificărilor capitalului propriu și situația fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul încheiat la această dată, precum și un sumar al politicilor contabile semnificative și alte note explicative.

Situațiile financiare individuale la 31 decembrie 2023 se identifică astfel:

- total capitaluri proprii: 149.136.271 lei
- profitul net al exercițiului financiar: 15.341.956 lei

În opinia noastră, situațiile financiare întocmite de Societate pentru exercițiul financiar 2023 redau o imagine fidelă, în toate aspectele semnificative, a poziției financiare a Societății la data de 31 decembrie 2023, a rezultatelor pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, precum și a fluxurilor de trezorerie în conformitate cu reglementările contabile românești aprobate prin Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 (OMFP nr. 1802/2014).

#### **Baza pentru opinia fără rezerve**

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

## **Alte aspecte**

Situațiile financiare ale SOCIETĂȚII pentru exercitiul financiar încheiat la 31 Decembrie 2022 au fost auditate de către un alt auditor, care a emis un raport nemodificat și a exprimat o opinie fără rezerve.

## **Alte informații – Raportul Administratorilor**

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

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

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

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

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercitiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2023 cu privire la Societate și la mediul acesteia, nu am identificat informații incluse în Raportul administratorilor care să fie eronate semnificativ.

## **Responsabilitatea conducerii pentru situațiile financiare**

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

La întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru aprecierea capacității Societății de a-și continua activitatea, prezentând, dacă este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activității și utilizând contabilitatea pe baza continuității activității, cu excepția

cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Societatea sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio alternativă realistă în afara acestora.

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

### **Responsabilitatea auditorului**

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

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

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

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

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

În numele,

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

cu sediul în București, înregistrat în Registrul Public Electronic cu nr. FA227  
prin Zegrea Emanuel, înregistrat în Registrul Public Electronic cu nr. AF2783

București, 11 martie 2024



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

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