

**BUCUR S.A.**

**SITUATII FINANCIARE CONSOLIDATE  
30 septembrie 2025**

**Intocmite in conformitate cu Ordinul  
Ministrului Finantelor Publice nr. 2844/2016  
pentru aprobarea Reglementarilor contabile  
conforme cu Standardele Internationale de  
Raportare Financiara adoptate de Uniunea  
Europeana cu modificarile ulterioare**

**CUPRINS**

PAGINA

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT.....	1
SITUATIA CONSOLIDATA A POZITIEI FINANCIARE.....	7
SITUATIA CONSOLIDATA A REZULTATULUI GLOBAL.....	8
SITUATIA CONSOLIDATA A MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII.....	9
SITUATIA CONSOLIDATA A FLUXURILOR DE TREZORERIE.....	11
NOTA 1. INFORMATII GENERALE.....	12
NOTA 2. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE.....	13
NOTA 3. STANDARDE EMISE, DAR CARE NU AU INTRAT INCA IN VIGOARE.....	33
NOTA 4. ESTIMARI, JUDECATI SI IPOTEZE CONTABILE SEMNIFICATIVE.....	36
NOTA 5. VENITURI DIN CONTRACTELE CU CLIENTII.....	37
NOTA 6. CHELTUIELI DE EXPLOATARE.....	37
NOTA 7. ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE.....	38
NOTA 8. BENEFICIILE ANGAJATILOR.....	38
NOTA 9. VENITURI SI CHELTUIELI FINANCIARE.....	39
NOTA 10. IMPOZIT PE PROFIT.....	39
NOTA 11. IMOBILIZARI CORPORALE.....	42
NOTA 12. INVESTITII IMOBILIARE.....	42
NOTA 13. CREANTE COMERCIALE.....	42
NOTA 14. ALTE CREANTE.....	43
NOTA 15. VENITURI IN AVANS SI SUBVENTII INVESTITII.....	43
NOTA 16. NUMERAR SI ECHIVALENTE DE NUMERAR.....	43
NOTA 17. CAPITALUL SOCIAL.....	44
NOTA 18. DATORII COMERCIALE SI DE ALTA NATURA.....	45
NOTA 19. INFORMATII PRIVIND ENTITATILE AFILIATE.....	45
NOTA 20. MANAGEMENTUL RISCURILOR FINANCIARE.....	46
NOTA 21. ESTIMAREA VALORII JUSTE.....	48
NOTA 22. GESTIONAREA CAPITALULUI.....	50
NOTA 23. CONTINGENTE SI ANGAJAMENTE.....	50
NOTA 24. EVENIMENTE ULTERIOARE.....	51

**BUCUR S.A.**  
**SITUATIA CONSOLIDATA A POZITIEI FINANCIARE**  
**LA 30 SEPTEMBRIE 2025**  
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu se specifica altfel)

	Nota	30-sep-25	31-Dec-24
<b>Active</b>			
<b>Active imobilizate</b>			
Imobilizari necorporale		4.274.767	-
Imobilizari corporale		14.662.140	2.166.205
Investitii imobiliare	12	104.038.353	122.120.256
Investitii in filiale si entitati asociate		-	-
Imprumuturi acordate filialelor, entitatilor asociate si altor entitati		-	-
Alte active imobilizate		17.448.753	26.121
		<b>140.424.012</b>	<b>124.312.583</b>
<b>Active circulante</b>			
Stocuri		25.533.292	2.766.036
Creante comerciale	14	10.566.664	683.650
Alte creante	15	237.818	990.408
Cheltuieli in avans		177.964	129.191
Imprumuturi acordate filialelor, entitatilor asociate si altor entitati		-	3.997.518
Numerar si echivalente de numerar	17	22.477.996	30.862.211
		<b>58.993.734</b>	<b>39.429.014</b>
<b>Total active</b>		<b>199.417.747</b>	<b>163.741.597</b>
<b>Capitaluri proprii</b>			
Capital social	18	134.601.958	134.601.958
Alte rezerve de capital	18	-	-
Rezerve din legale	18	1.665.51	1.665.512
Rezultat reportat	18	23.445.969	5.815.170
<b>Total capitaluri proprii</b>		<b>159.713.438</b>	<b>142.082.640</b>
<b>Datorii</b>			
<b>Datorii pe termen lung</b>			
Imprumuturi pe termen lung		-	-
Datorii privind impozitul amanat	10	6.727.572	10.773.465
Venituri in avans		-	-
Alte datorii pe termen lung	20	7.414.614	373.134
		<b>14.142.185</b>	<b>11.146.599</b>
<b>Datorii pe termen scurt</b>			
Imprumuturi pe termen scurt	20	-	-
Datorii comerciale	20	4.767.958	244.467
Alte datorii		20.060.516	9.756.867
Datorii privind impozitul curent		-	-
Venituri in avans	16	733.649	511.024
		<b>25.563.123</b>	<b>10.512.358</b>
<b>Total datorii pe termen scurt</b>		<b>25.563.123</b>	<b>10.512.358</b>
<b>Total datorii</b>		<b>39.704.308</b>	<b>21.658.957</b>
<b>Total capitaluri proprii si datorii</b>		<b>199.417.747</b>	<b>163.741.597</b>

Prezentele situatii financiare au fost aprobate de conducere in data de 04 Decembrie 2025 si semnate in numele acestuia de:

Stefan Andrei Gabriel  
**Administrator,**

Preda Nicoleta  
**Contabil sef,**

**BUCUR S.A.**  
**SITUATIA CONSOLIDATA A REZULTATULUI GLOBAL**  
**LA 30 SEPTEMBRIE 2025**  
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu se specifica altfel)

	Nota	2025 (9 luni)	2024 (9 luni)
Venituri din chirii, servicii si similare	5	5.694.582	5.905.897
Venituri din vanzarea imobilelor de natura stocurilor	5	4.255.960	22.739.560
Venituri din servicii prestate	5	480.152	167.776
Venituri aferente costului de productie in curs de executie	5	-	-
Alte venituri	5	66.115.903	40.178.688
Amortizarea, deprecierea si reluarea ajustarilor nete	6	(657.503)	(6.420)
Cheltuieli generale de administratie	6	(2.255.207)	(2.098.119)
Alte cheltuieli de exploatare	6	(53.327.980)	(46.374.341)
<b>Rezultat din activitatea de exploatare</b>		<b>20.305.906</b>	<b>20.513.042</b>
Venituri din dividende		-	-
Venituri din dobanzi		3.089.969	849.531
Alte venituri financiare		281.620	54
<b>Total venituri financiare</b>		<b>3.371.589</b>	<b>849.585</b>
Cheltuieli cu dobanzile		(940.945)	(49)
Alte cheltuieli financiare		-	-
<b>Total cheltuieli financiare</b>		<b>(940.945)</b>	<b>(49)</b>
<b>Rezultat financiar net</b>	<b>9</b>	<b>2.430.644</b>	<b>849.536</b>
<b>Rezultat inainte de impozitare</b>			
Cheltuieli cu impozitul	10	(5.121.718)	(7.354.870)
<b>Rezultatul net aferente perioadei</b>		<b>17.614.832</b>	<b>14.007.708</b>
<b>Total rezultat global aferent exercitiului financiar</b>		<b>17.614.832</b>	<b>14.007.708</b>

Prezentele situatii financiare au fost aprobate de conducere in data de 04 Decembrie 2025 si semnate in numele acesteia de:

Stefan Andrei Gabriel  
**Administrator,**

Preda Nicoleta  
**Contabil sef,**

**BUCUR S.A**  
**SIUATIA CONSOLIDATA A MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII**  
**PENTRU ANUL INCHEIAT LA 30 SEPTEMBRIE 2025**  
 (toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu se specifica altfel)

	Capital social	Ajustari la inflatie a capitalului social	Alte rezerve de capital	Rezerve legale	Rezerve din reevaluare	Rezultat reportat	Total capitaluri proprii
<b>Sold la 1 ianuarie 2025</b>	<b>8.327.559</b>	<b>126.274.398</b>	-	<b>1.665.512</b>	<b>104.311</b>	<b>5.710.860</b>	<b>142.082.640</b>
Profit/(pierdere) aferent(a) exercitiului	-	-	-	-	-	17.614.832	<b>17.614.832</b>
<i>Tranzactii cu proprietarii:</i>	-	-	-	-	-	-	-
Dividende distribuite	-	-	-	-	-	-	-
<i>Alte modificari:</i>	-	-	-	-	-	-	-
Transferul rezervei din reevaluare	-	-	-	-	-	-	-
Constituire rezerva legala	-	-	-	-	-	-	-
Rezerve din reevaluarea la valoare justa a unor active imobilizate	-	-	-	-	-	-	-
Impozit amanat aferent rezervelor din reevaluare	-	-	-	-	-	-	-
Alte modificari	-	-	-	-	-	15.966	<b>15.966</b>
<b>Sold la 30 septembrie 2025</b>	<b>8.327.559</b>	<b>126.274.398</b>	-	<b>1.665.512</b>	<b>104.311</b>	<b>23.341.658</b>	<b>159.713.439</b>

Prezentele situatii financiare au fost aprobate de conducere in data de 04 Decembrie 2025 si semnate in numele acesteia de:

Stefan Andrei Gabriel  
**Administrator,**

Preda Nicoleta  
**Contabil sef,**

**BUCUR S.A**  
**SIUATIA CONSOLIDATA A MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII**  
**PENTRU ANUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024**  
 (toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu se specifica altfel)

	Capital social	Ajustari la inflatie a capitalului social	Alte rezerve de capital	Rezerve legale	Rezerve din reevaluare	Rezultat reportat	Total capitaluri proprii
<b>Sold la 1 ianuarie 2024</b>	<b>8.332.559</b>	<b>126.274.398</b>	-	<b>1.246.165</b>	<b>143.755</b>	<b>(35.460.789)</b>	<b>100.536.088</b>
Profit/(pierdere) aferent(a) exercitiului	-	-	-	-	45.360.319	-	<b>45.360.319</b>
<i>Tranzactii cu proprietarii:</i>	-	-	-	-	-	-	-
Dividende distribuite	-	-	-	-	(390.643)	-	<b>(390.643)</b>
<i>Alte modificari:</i>	-	-	-	-	-	-	-
Transferul rezervei din reevaluare	-	-	-	-	(2.478)	2.478	-
Constituire rezerva legala	-	-	-	420.347	-	(420.347)	-
Rezerve din reevaluarea la valoarea justa a unor active imobilizate	-	-	-	-	-	-	-
Impozit amanat aferent rezervelor din reevaluare	-	-	-	-	-	-	-
Alte modificari	(5.000)	-	-	(1.000)	(36.967)	(3.380.157)	<b>(3.423.124)</b>
<b>Sold la 31 decembrie 2024</b>	<b>8.327.559</b>	<b>126.274.398</b>	-	<b>1.665.512</b>	<b>104.311</b>	<b>5.710.860</b>	<b>142.082.640</b>

Prezentele situatii financiare au fost aprobate de conducere in data de 04 decembrie 2025 si semnate in numele acesteia de:

Stefan Andrei Gabriel  
**Administrator,**

Preda Nicoleta  
**Contabil sef,**

**BUCUR S.A.**  
**SITUATIA CONSOLIDATA A FLUXURILOR DE TREZORERIE**  
**PENTRU ANUL INCHEIAT LA 30 SEPTEMBRIE 2025**  
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu se specifica altfel)

	<b>2025 (9 luni)</b>	<b>2024 (9 luni)</b>
<b>Fluxuri de numerar din activitatea de exploatare</b>		
Rezultat net al exercitiului financiar	17.614.832	14.007.708
<i>Ajustari pentru:</i>		
Cheltuieli cu amortizarea	718.358	6.420
Ajustari pentru deprecierea activelor circulante	(80.147)	(15.274)
Ajustari pentru deprecierea activelor imobilizate	-	-
(Castiguri)/Pierderi nete din provizioane	-	-
(Castiguri)/Pierderi nete din cedarea mijloacelor fixe	(19.464.442)	(12.302.115)
(Castiguri)/Pierderi valutare nerealizate	(59.882)	-
Cheltuieli cu dobanzile	-	-
Venituri din dobanzi	(3.089.969)	(849.531)
Cresterea valorii juste a investitiilor imobiliare	-	-
Castig/pierdere din cedarea filialelor	-	-
<b>Numerar net din activitati de exploatare inaintea ajustarilor capitalului circulant</b>	<b>4.190.219</b>	<b>847.208</b>
(Cresterea)/Descresterea creantelor comerciale si de alta natura si a cheltuielilor in avans	(6.349.546)	205.509
(Cresterea)/Descresterea stocurilor	(22.767.256)	(2.760.221)
Cresterea/(Descresterea) datoriilor comerciale si altor datorii	(41.689.261)	6.639.116
(Cresterea)/Descresterea altor active imobilizate	-	-
Impozitul pe profit platit	(4.431.873)	(4.070.667)
<b>Numerar net din activitati de exploatare</b>	<b>(79.428.155)</b>	<b>860.945</b>
<b>Flux de numerar generat de activitati de investitii</b>		
Achizitii de imobilizari corporale, necorporale si investitii imobiliare	-	-
Achizitii de active financiare	-	-
(Cresterea)/Descresterea imprumuturilor acordate si a altor active financiare	-	-
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale	63.962.347	38.964.554
(Acordari)/Returnari de imprumuturi in relatia cu filialele	3.997.518	-
Achizitii de filiale	-	-
Dobanzi incasate	3.089.969	849.531
<b>Numerar net din activitati de investitii</b>	<b>71.049.834</b>	<b>39.814.085</b>
<b>Flux de numerar generat de activitati de finantare</b>		
Incasari din credite bancare	-	-
Rambursari de credite bancare	-	-
Dobanzi platite	-	-
Plata principalului din datoriile de leasing	-	-
Dividende achitate	(5.895)	(15.323)
<b>Flux de numerar net generat din activitati de finantare</b>	<b>(5.895)</b>	<b>(15.323)</b>
<b>Crestere /(descrestere) neta a numerarului si echivalentului de numerar</b>	<b>(8.384.216)</b>	<b>40.659.707</b>
<b>Numerar si echivalente de numerar la inceputul anului</b>	<b>30.862.212</b>	<b>8.979.696</b>
<b>Numerar si echivalente de numerar la sfarsitul anului</b>	<b>22.477.996</b>	<b>49.639.403</b>

Prezentele situatii financiare au fost aprobate de conducere in data de 04 Decembrie 2025 si semnate in numele acesteia de:

Stefan Andrei Gabriel  
**Administrator,**

Preda Nicoleta  
**Contabil sef,**

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**LA 30 SEPTEMBRIE 2025**  
**(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu se specifica altfel)**

---

**NOTA 1. INFORMATII GENERALE**

**Bucur S.A.** („Societatea”) este o Societate pe actiuni, constituita si functionand in conformitate cu legislatia din Romania, cu sediul social al Societatii se afla in Bucuresti, Str. Visinilor, Nr.25, sector 2, Romania.

Obiectul principal de activitate al Societății il reprezinta inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate.

Evidentele contabile ale Grupului se țin in limba romana si în moneda națională.

Activitatea Grupului se desfasoara si prin următoarele puncte de lucru:

Depozite:

Complex Militari	Bucuresti, Bd. Timisoara, nr.56B, sector 6, – activitate de cumparare si vanzare de bunuri imobiliare proprii (administrare directa);
Complex Industriilor	Bucuresti, Sos. Industriilor, nr.53, sector 3,- activitate de prestari de servicii (administrare directa);

Spatii comerciale:

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

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

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

Societatea avea urmatoarele filiale si entitati asociate la 30 septembrie 2025 si 31 decembrie 2024. Tara lor de infiintare, activitatea si procentul de detinere al Grupului sunt prezentate mai jos:

<b>Denumire</b>	<b>Clasificare</b>	<b>Tara</b>	<b>Domeniu de activitate</b>	<b>30.09.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>Societati detinute direct:</b>					
Centrul de Afaceri Nord S.A.	Filiala	Romania	Inchirieri imobile	100,0000%	100,0000%
Siriului Residence S.A.	Filiala	Romania	Inchirieri imobile	99,9945%	0,0000%

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**LA 30 SEPTEMBRIE 2025**  
**(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu se specifica altfel)**

---

## **NOTA 2. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE**

Principalele politici contabile aplicate la intocmirea acestor situatii financiare consolidate sunt prezentate mai jos. Aceste politici au fost aplicate in mod consecvent tuturor anilor prezentati, cu exceptia cazului in care se prevede altfel.

### **2.1 Bazele intocmirii situatiilor financiare**

Situatiile financiare individuale („situatiile financiare”) ale Grupului au fost intocmite in conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Finantelor nr. 2844/2016 pentru aprobarea reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara („IFRS”), adoptate de Uniunea Europeana, cu modificarile si completarile ulterioare.

De asemenea, Grupul intocmeste situatii financiare consolidate in conformitate cu Ordinul Ministerului Finantelor nr. 2844/2016 pentru aprobarea reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara, cu modificarile si completarile ulterioare.

Situatiile financiare consolidate alaturate se bazeaza pe inregistrarile contabile statutare ale Grupului, ajustate si reclasificate in vederea unei prezentari juste, in conformitate cu IFRS. Situatiile financiare consolidate ofera informatii comparative cu privire la perioada anterioara.

Situatiile financiare ale Grupului au fost intocmite pe baza costului istoric, cu exceptia activelor si datoriilor financiare (daca este cazul), la valoarea justa prin profit sau pierdere, care sunt evaluate la valoarea justa. Situatiile financiare individuale sunt prezentate in RON, cu exceptia cazurilor in care este indicat altfel.

Societatea a intocmit situatii financiare IFRS care cuprind situatia pozitiei financiare, situatia veniturilor si cheltuielilor si a altor elemente ale rezultatului global, situatia fluxurilor de trezorerie si situatia modificarilor capitalurilor proprii pentru anul incheiat la 30 septembrie 2025, note care cuprind un rezumat al politicilor contabile semnificative si alte informatii explicative. Situatiile financiare consolidate au fost intocmite pe baza principiilor de evaluare prevazute de IFRS.

### **2.3 Politici contabile semnificative**

Politicile contabile semnificative aplicate de Grup in intocmirea situatiilor financiare consolidate sunt prezentate in continuare:

#### **a) Active si datorii pe termen scurt si pe termen lung**

Grupul prezinta activele si datoriile in situatia pozitiei financiare pe termen scurt sau termen lung. Un activ este circulat daca:

- se estimeaza ca va fi realizat sau vandut sau consumat in ciclul normal de exploatare
- este detinut in principal pentru a fi vandut
- se estimeaza ca va fi realizat in termen de douasprezece luni de la data raportarii, sau
- numerar si echivalente de numerar cu exceptia cazului in care este interzisa inlocuirea sau utilizarea sa pentru achitarea unei datorii pe o perioada de cel putin douasprezece luni de la data raportarii

Toate celelalte active sunt clasificate drept active imobilizate.

O datorie este pe termen scurt daca:

- este de asteptat sa fie achitata in ciclul normal de functionare
- este detinut in principal pentru a fi vanduta
- trebuie achitata in termen de douasprezece luni de la data raportarii, sau
- nu exista niciun drept neconditionat de a amana achitarea obligatiei pentru cel putin douasprezece luni de la data raportarii

Conditii datorii care, la alegerea contrapartii, ar putea duce la decontarea acesteia prin emisiunea de instrumente de capitaluri proprii nu afecteaza clasificarea acesteia. Grupul clasifica toate celelalte datorii drept datorii pe termen lung.

Activele si datoriile privind impozitul amanat sunt clasificate ca active si datorii pe termen lung.

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**LA 30 SEPTEMBRIE 2025**  
**(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu se specifica altfel)**

---

**NOTA 2. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)**

**b) Venituri**

Veniturile sunt recunoscute atunci când obligația de executare asociată vânzării este îndeplinită. Prețul tranzacției cuprinde valoarea justă a contraprestației primite sau de primit, net de taxa pe valoarea adăugată, rabaturi și reduceri.

Principalele surse de venit ale Societății constau în:

- Venituri din închirierea spațiilor
- Venituri din vânzarea activelor
- Venituri din prestarea serviciilor
- Alte venituri

**Veniturile din vânzarea bunurilor**

Veniturile din vânzări de bunuri se înregistrează în momentul predării bunurilor către cumpărători, al livrării lor pe baza facturii sau în alte condiții prevăzute în contract, care atestă transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor respective, către clienți.

Veniturile din vânzarea bunurilor se recunosc în momentul în care sunt îndeplinite următoarele condiții:

- a) Grupul a transferat cumpărătorului riscurile și avantajele semnificative care decurg din proprietatea asupra bunurilor
- b) Grupul nu mai gestionează bunurile vândute la nivelul la care ar fi făcut-o, în mod normal, în cazul deținerii în proprietate a acestora și nici nu mai deține controlul efectiv asupra lor;
- c) mărimea veniturilor poate fi evaluată în mod credibil;
- d) este probabil ca beneficiile economice asociate tranzacției să fie generate către entitate; și
- e) costurile tranzacției pot fi evaluate în mod credibil.

Dacă Grupul păstrează doar un risc nesemnificativ aferent dreptului de proprietate, tranzacția reprezintă o vânzare și veniturile sunt recunoscute.

Momentul când are loc transferul riscurilor și avantajelor semnificative aferente dreptului de proprietate asupra bunurilor se determină în urma examinării circumstanțelor în care s-a desfășurat tranzacția, și termenilor din contractele de vânzare.

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

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

Reducerile comerciale acordate ulterior facturării, indiferent de perioada la care se referă, se evidențiază distinct în contabilitate (contul 709 "Reduceri comerciale acordate"), pe seama conturilor de terți. În cazul în care reducerile comerciale reprezintă evenimente ulterioare datei bilanțului, acestea se înregistrează la data bilanțului în contul 418 "Clienți -facturi de întocmit", și se reflectă în situațiile financiare ale exercitiului pentru care se face raportarea dacă sumele respective se cunosc la data bilanțului.

Punctele cadou acordate de către Grup în cadrul programelor de fidelizare a clienților și care pot fi utilizate pentru a achiziționa bunuri sau servicii gratuite sau cu preț redus, ca parte a unei tranzacții de vânzare de bunuri sau prestări de servicii sunt contabilizate ca o componentă identificabilă a tranzacției în cadrul careia acestea sunt acordate (contul 472 „Venituri înregistrate în avans"/analitic distinct), atunci când programul de fidelizare permite cunoașterea informațiilor legate de valoarea punctelor cadou acordate, termenele la care expiră valabilitatea acestora, valoarea punctelor cadou onorate și valoarea punctelor cadou existente, ce urmează a fi onorate în perioada următoare. Suma corespunzătoare punctelor cadou se recunoaște drept venit în momentul în care entitatea își îndeplinește obligația de a furniza premiile sau la expirarea perioadei în cadrul careia clienții pot utiliza punctele cadou. Dacă se estimează că nivelul cheltuielilor necesare îndeplinirii obligației de a furniza premiile depășește contravaloarea primită sau de primit pentru acestea, la data la care clientul le rascumpără, pentru diferența aferentă entitatea înregistrează în contabilitate un provizion.

## **NOTA 2. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)**

### **Venituri din prestarea serviciilor**

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

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

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

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

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

### **Venituri din comisioane**

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

### **Venituri din redevente, chirii**

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

## **c) Evaluarea la valoarea justa**

Societatea evalueaza si recunoaste la valoarea justa anumite active nefinanciare, cum ar fi terenuri, constructii si investitii imobiliare. De asemenea, valorile juste ale instrumentelor financiare evaluate la cost amortizat sunt estimate in scopul prezentarii informatiilor.

Valoarea justa reprezinta pretul care ar fi incasat pentru vanzarea unui activ sau platit pentru transferul unei datorii intr-o tranzactie normala între participanti de pe piata, la data evaluarii. Evaluarea la valoarea justa se bazeaza pe prezumtia ca tranzactia de a vinde activul sau de a transfera datoria are loc fie:

- pe plata principala pentru activ sau datorie, sau
- in absenta unei pietre principale, pe piata cea mai avantajoasa pentru activ sau datorie

Piata principala sau piata cea mai avantajoasa trebuie sa fie accesibila pentru Grup la data evaluarii.

Valoarea justa a unui activ sau a unei datorii este evaluata folosind ipotezele pe care participantii pe piata le-ar folosi la stabilirea preturilor activului sau datoriei, presupunand ca participantii la piata actioneaza in interesul lor economic.

O evaluare la valoarea justa a unui activ nefinanciar are in vedere capacitatea unui participant de pe piata de a genera beneficii economice prin utilizarea activului la cel mai inalt nivel sau prin vanzarea acestuia unui alt participant de pe piata care ar utiliza activul la cel mai inalt nivel.

Societatea utilizeaza tehnici de evaluare adecvate in circumstante si pentru care sunt disponibile suficiente date pentru a evalua valoarea justa, utilizand la maximum datele de intrare observabile relevante si utilizand la minim datele de intrare neobservabile.

Toate activele si datoriile, pentru care valoarea justa este evaluata sau prezentata in situatiile financiare, sunt clasificate in ierarhia valorilor juste, descrisa dupa cum urmeaza, pe baza celui mai scazut nivel de date de intrare care este semnificativ pentru evaluarea valorii juste in ansamblul sau:

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**LA 30 SEPTEMBRIE 2025**  
**(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu se specifica altfel)**

---

- Nivelul 1: preturile de piata cotate (neajustate) pe pietele active pentru active sau datorii identice
- Nivelul 2: alte date de intrare decat preturile de pe pietele cotate incluse in Nivelul 1 care sunt observabile pentru activ sau pentru datorie, fie direct sau indirect
- Nivelul 3: datele de intrare sunt neobservabile pentru activ sau pentru datorie

Pentru activele si datoriile care sunt recunoscute in situatiile financiare la valoarea justa in mod recurent, Grupul stabileste daca s-au produs transferuri intre nivelurile din ierarhie prin reevaluarea clasificarii (bazata pe cel mai mic nivel al datelor de intrare care este semnificativ pentru evaluarea la valoarea justa in ansamblu) la sfarsitul fiecarei perioade de raportare.

Conducerea Grupului stabileste politicile si procedurile atat pentru evaluarea recurenta a valorii juste, cum ar fi terenuri, constructii, material rulant, cat si pentru evaluarea nerecurenta, cum ar fi activele detinute in vederea vanzarii din operatiuni intrerupte.

Evaluatorii externi sunt implicati in evaluarea activelor semnificative, cum ar fi terenurile, constructiile, investitiile imobiliare si ar putea fi implicati si pentru orice datorii semnificative, cum ar fi contraprestatia contingenta. Implicarea evaluatorilor externi este decisa anual de catre conducere. Criteriile de selectie includ cunostinte de piata, reputatie, independenta si respectarea standardelor profesionale.

La fiecare data de raportare, conducerea analizeaza miscarile valorilor activelor si pasivelor care trebuie reevaluate conform politicilor Grupului, verificand principalele date de intrare aplicate in ultima evaluare si evaluand modificarile fata de evaluarea anterioara.

In scopul prezentarii de informatii cu privire la valoarea justa, Grupul a determinat clase de active si pasive pe baza naturii, caracteristicilor si riscurilor activului sau pasivului si a nivelului ierarhiei valorii juste, dupa cum s-a explicat mai sus.

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**LA 30 SEPTEMBRIE 2025**  
**(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu se specifica altfel)**

---

**NOTA 2. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)**

**d) Conversii valutare**

*Moneda functionala si de prezentare*

Elementele incluse in situatiile financiare sunt evaluate utilizand moneda mediului economic primar in care opereaza entitatea („moneda functionala”).

*Tranzactii si solduri*

Tranzactiile in valuta sunt convertite in moneda functionala utilizand cursurile de schimb la data tranzactiilor. Castigurile si pierderile din cursul de schimb valutar rezultate din decontarea acestor tranzactii si din conversia activelor si datoriilor monetare exprimate in valuta la cursul de schimb de la sfarsitul anului, sunt in general recunoscute in contul de profit si pierdere.

Castigurile si pierderile din cursul de schimb valutar sunt prezentate in situatia individuala a rezultatului global pe o baza neta in cadrul altor pierderi / (castiguri) valutare nete.

Principalele valute si cursurile de schimb sunt prezentate mai jos:

	<b>Curs de inchidere</b>		<b>Curs mediu</b>	
	<b>30 septembrie</b>	<b>31 Decembrie</b>	<b>30 septembrie</b>	<b>31 Decembrie</b>
	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
EUR/RON	5,0811	4,9741	5,0037	4,9746
USD/RON	4,3247	4,7768	4,5844	4,5984

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**LA 30 SEPTEMBRIE 2025**  
**(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu se specifica altfel)**

---

**NOTA 2. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)**

**e) Imobilizari corporale**

Imobilizarile corporale sunt prezentate la cost, mai putin amortizarea cumulata si/sau pierderile din depreciere cumulate, daca este cazul.

Costul istoric include cheltuielile care pot fi atribuite direct achizitionarii obiectelor. Costurile ulterioare sunt incluse in valoarea contabila a activului sau recunoscute ca activ separat, dupa caz, numai atunci cand este probabil ca beneficiile economice viitoare asociate elementului sa revina Grupului, iar costul elementului poate fi evaluat in mod credibil.

Valoarea contabila a oricarei componente contabilizate ca activ separat este derecunoscuta la inlocuire. Toate celelalte costuri cu reparatiile si intretinerea sunt recunoscute in contul de profit si pierdere cand sunt efectuate.

**Amortizare**

Durata de utilizare economica este perioada de timp in care se asteapta ca activul sa fie folosit de catre Societate. Amortizarea este calculata aplicand metoda liniara pe intreaga durata de utilizare a activului. Amortizarea este calculata aplicand metoda liniara pe durata de utilizare estimata a activului, dupa cum se prevede in continuare:

<b>Tip de activ</b>	<b>Ani</b>
Cladiri si constructii speciale	10 - 50 ani
Instalatii tehnice si masini	3 - 30 ani
Mobilier si aparatutra birotica	3 - 20 ani

Durata de viata si metoda de amortizare sunt revizuite periodic si, daca este cazul, sunt ajustate prospectiv, astfel incat sa existe o concordanta cu asteptarile privind beneficiile economice aduse de respectivele active.

**Derecunoastere**

Un element de imobilizari corporale este derecunoscut la cedare sau cand nu se mai asteapta niciun beneficiu economic viitor din utilizarea sau cedarea acestuia. Orice castig sau pierdere care rezulta din derecunoasterea unui activ (calculata ca fiind diferenta dintre incasarile nete la cedare si valoarea contabila a elementului) este inclusa in contul de profit si pierdere cand activul este derecunoscut.

**Depreciere**

Valoarea contabila a unui activ este redusa imediat la valoarea sa recuperabila daca valoarea contabila a activului este mai mare decat valoarea recuperabila estimata. Consultati politicile contabile privind deprecierea activelor nefinanciare din prezenta nota.

Daca valoarea contabila a unui activ este majorata ca urmare a unei reevaluari, cresterea este recunoscuta si acumulata in capitaluri proprii ca rezerva din reevaluare. Cu toate acestea, cresterea este recunoscuta in contul de profit si pierdere in masura in care reia o scadere din reevaluare a aceleiasi valori a activului recunoscuta anterior in contul de profit si pierdere.

Daca valoarea contabila a unui activ este scazuta ca urmare a unei reevaluari, scaderea este recunoscuta in contul de profit si pierdere. Cu toate acestea, scaderea este recunoscuta in capitalurile proprii ca rezerve din reevaluare daca exista un sold creditor existent in rezerva din reevaluare pentru respectivul activ.

Rezerva din reevaluare este transferata la rezultat reportat la cedarea activului.

**f) Investitii imobiliare**

Investitiile imobiliare cuprind proprietatile finalizate deținute pentru a obține chirie sau pentru aprecierea capitalului sau ambele. Investitiile imobiliare cuprind în principal birouri, imobile comerciale și imobile care sunt ocupate în mod substanțial pentru utilizare si sunt deținute în principal pentru a obține venituri din închiriere și aprecierea capitalului. Aceste clădiri sunt în mod substanțial închiriate chiriașilor și nu sunt destinate a fi vândute în cursul obișnuit al activității.

Investitiile imobiliare sunt evaluate inițial la cost, inclusiv costurile de tranzacționare. Costurile de tranzacționare includ taxele de transfer, onorariile profesionale pentru servicii juridice și (numai în cazul investițiilor imobiliare deținute în baza unui contract de închiriere) comisioane inițiale de leasing pentru a aduce proprietatea în starea necesară pentru ca aceasta să poată funcționa.

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**LA 30 SEPTEMBRIE 2025**  
**(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu se specifica altfel)**

---

**NOTA 2. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)**

Ulterior recunoașterii inițiale, investițiile imobiliare sunt evaluate la valoarea justă, care reflectă condițiile pieței la data raportării. Câștigurile sau pierderile rezultate din modificările valorilor juste ale investițiilor imobiliare sunt incluse în contul de profit și pierdere în perioada în care apar.

Transferurile în (sau din) categoria investițiilor imobiliare au loc numai atunci când există dovezi ale unei modificări a utilizării (cum ar fi începerea dezvoltării sau începerea unui contract de leasing operațional cu o altă parte). Pentru un transfer din categoria investițiilor imobiliare în categoria stocurilor, costul estimat pentru contabilitatea ulterioară este valoarea justă la data modificării utilizării.

Investițiile imobiliare sunt derecunoscute fie când sunt cedate (adică, la data la care destinatarul primește controlul), fie când sunt scoase definitiv din uz și nu se așteaptă beneficii economice viitoare din cedare.

Diferența dintre încasările nete din cedare și valoarea contabilă a activului este recunoscută în contul de profit și pierdere în perioada de recunoaștere. Contraprestația care trebuie inclusă în câștiguri sau pierderi care rezultă din derecunoașterea investițiilor imobiliare este determinată în conformitate cu cerințele pentru determinarea prețului de tranzacționare conform IFRS 15.

**g) Imobilizari necorporale**

**i) Licente**

Licentele achizitionate separat sunt prezentate la cost istoric. Au o durata de viata determinata si sunt ulterior contabilizate la cost minus amortizarea cumulata si pierderile din depreciere.

**ii) Software**

Licentele dobandite separat sunt evaluate la cost istoric. Dupa recunoasterea initiala, software-ul este contabilizat la cost minus orice amortizare cumulata si orice pierderi cumulate din depreciere, daca exista. Costurile cu mentenanta programelor informatice sunt recunoscute pe cheltuiala pe masura ce sunt realizate.

**iii) Metoda si perioada de amortizare**

Programele informatice sunt amortizate liniar pe o perioada de maximum 3 ani, iar licentele se amortizeaza pe durata valabilitatii acestora, care in general nu depaseste 5 ani.

Perioada de amortizare si metoda de amortizare pentru o imobilizare necorporala cu o durata de viata utila determinata sunt revizuite cel putin la sfarsitul fiecarei perioade de raportare. Modificarile in duratele de viata utile preconizate sau in ritmul preconizat de consumare a beneficiilor economice viitoare incorporate in active sunt contabilizate prin modificarea metodei sau perioadei de amortizare, dupa caz, si sunt tratate ca modificari ale estimarilor contabile.

Castigurile sau pierderile care rezulta din derecunoasterea unei imobilizari necorporale sunt calculate ca diferenta dintre incasarile nete din cedare si valoarea contabila a elementului si sunt recunoscute in contul de profit si pierdere cand activul este derecunoscut.

**h) Costurile de indatorare**

Costurile de indatorare direct atribuibile achizitiei, constructiei sau productiei unei proprietati care necesita in mod necesar o perioada substantiala de timp pentru a fi pregatita pentru utilizarea sau vanzarea prevazuta sunt capitalizate ca parte a costului activului. Toate celelalte costuri de indatorare sunt trecute pe cheltuieli in perioada in care apar. Costurile de indatorare constau in dobanzi si alte costuri pe care o entitate le suporta in legatura cu imprumutarea fondurilor.

**i) Active imobilizate detinute in vederea vanzarii si operatiuni intrerupte**

Societatea clasifica activele imobilizate de cedare drept detinute pentru vanzare, daca valorile contabile ale acestora vor fi recuperate in principal printr-o tranzactie de vanzare, mai degraba decat prin utilizarea continua. Activele imobilizate si grupurile de cedare clasificate drept detinute pentru vanzare sunt evaluate la valoarea cea mai mica dintre valoarea contabila a acestora si valoarea justa mai putin costurile de vanzare. Costurile de vanzare sunt costurile incrementale atribuibile direct cedarii unui activ (Societate de cedare), exclusiv costurile financiare si cheltuielile cu impozitul pe venit.

## **NOTA 2. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)**

### **h) Active imobilizate detinute in vederea vanzarii si operatiuni intrerupte**

Criteriile de clasificare in categoria detinute pentru vanzare sunt considerate indeplinite numai atunci cand vanzarea este foarte probabila si cand activul sau Grupul de cedare este disponibil pentru vanzare imediata in starea curenta. Actiunile necesare pentru finalizarea vanzarii ar trebui sa indice faptul ca este putin probabil sa se faca modificari semnificative in vanzare sau sa se retraga decizia de a vinde. Conducerea trebuie sa se angajeze in planul de vanzare a activului, iar vanzarea trebuie sa fie finalizata in termen de un an de la data clasificarii.

Imobilizarile corporale si necorporale nu sunt amortizate odata ce sunt clasificate drept detinute in vederea vanzarii.

Activele si datoriile clasificate drept detinute pentru vanzare sunt prezentate separat in situatia pozitiei financiare.

Un grup de cedare este calificat ca operatiune intrerupta daca este o componenta a unei entitati care a fost cedata sau este clasificata drept detinuta pentru vanzare si

- reprezinta o linie majora de afaceri sau o zona geografica de operatiuni
- este parte dintr-un plan unic coordonat de cedare a unei linii majore de afaceri sau zona geografica separata de operatiuni, sau
- este o filiala achizitionata exclusiv pentru vanzare

Operatiunile intrerupte sunt excluse din rezultatele operatiunilor continue si sunt prezentate ca o singura suma ca profit sau pierdere dupa impozitare din operatiuni intrerupte in situatia consolidata a rezultatului global.

### **i) Deprecierea activelor nefinanciare**

Activele care fac obiectul deprecierei sau amortizarii sunt analizate pentru depreciere ori de cate ori evenimente sau modificari ale circumstantelor indica faptul ca valoarea contabila poate sa nu fie recuperabila. O pierdere din depreciere este recunoscuta pentru valoarea cu care valoarea contabila a activului depaseste valoarea recuperabila. Valoarea recuperabila este cea mai mare dintre valoarea justa a unui activ minus costurile de cedare si valoarea de utilizare. In scopul evaluarii deprecierei, activele sunt Grupulte la cele mai scazute niveluri pentru care exista fluxuri de numerar identificabile separat (unitati generatoare de numerar). Activele nefinanciare care au suferit depreciere sunt revizuite pentru o posibila reluare a deprecierei la fiecare data de raportare.

Pierderile din depreciere ale operatiunilor continue sunt recunoscute in situatia profitului sau pierderii, cu exceptia proprietatilor reevaluate anterior odata cu reevaluarea preluata catre OCI. Pentru astfel de proprietati, deprecierea este recunoscuta in OCI pana la valoarea oricarei reevaluari anterioare.

Fondul comercial este testat pentru depreciere anual la 31 decembrie si cand circumstantele indica faptul ca valoarea contabila poate fi depreciata. Deprecierea este determinata pentru fondul comercial, evaluand valoarea recuperabila a fiecarei unitati generatoare de numerar (sau Grup de unitati generatoare de numerar) la care se refera fondul comercial. Atunci cand valoarea recuperabila a unitatii generatoare de numerar este mai mica decat valoarea sa contabila, se recunoaste o pierdere din depreciere. Pierderile din depreciere legate de fondul comercial nu pot fi reluate in perioadele viitoare.

### **j) Contracte de leasing**

Societatea evalueaza la inceputul contractului daca un contract este sau contine un element de leasing. Adica, masura in care contractul confera dreptul de a controla utilizarea unui activ identificat pentru o perioada de timp in schimbul unei contraprestatii.

#### *Societatea ca locatar*

Societatea aplica o abordare unica de recunoastere si evaluare pentru toate contractele de leasing, cu exceptia contractelor de leasing pe termen scurt si a contractelor de leasing de active cu valoare mica. Grupul recunoaste datoriile de leasing pentru a efectua plati de leasing si active cu drept de utilizare reprezentand dreptul de a utiliza activele aferente.

#### **i) Active cu drept de utilizare**

Societatea recunoaste activele cu drepturi de utilizare la data inceperii contractului de leasing (adica data la care activul suport este disponibil pentru utilizare). Activele cu drept de utilizare sunt evaluate la cost, minus orice depreciere cumulata si pierderi din depreciere si ajustate pentru orice reevaluare a datoriilor de leasing. Costul activelor cu drept de utilizare include valoarea datoriilor de leasing recunoscute, costurile initiale directe suportate si platile de leasing efectuate la data de incepere sau inainte de aceasta, minus orice stimulente de leasing primite.

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**LA 30 SEPTEMBRIE 2025**  
**(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu se specifica altfel)**

---

**NOTA 2. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)**

**j) Contracte de leasing (continuare)**

Activele cu drept de utilizare sunt supuse depreciării. Consultati politicile contabile din nota 2.6 Deprecierea activelor nefinanciare.

ii) Datorii de leasing

La data inceperii contractului de leasing, Grupul recunoaste datoriile de leasing evaluate la valoarea actualizata a platilor de leasing care urmeaza sa fie efectuate pe durata contractului de leasing. Platile de leasing includ plati fixe minus orice stimulente de leasing de primit, plati variabile de leasing care depind de un indice sau o rata si sume care se asteapta sa fie platite in baza garantiilor de valoare reziduala. Platile de leasing includ, de asemenea, pretul de exercitare a unei optiuni de cumparare, care este in mod rezonabil sigur ca va fi exercitata de Grup si plati de penalitati pentru rezilierea contractului de leasing, daca termenul de leasing reflecta exercitarea de catre Grupa optiunii de reziliere.

Platile de leasing variabile care nu depind de un indice sau o rata sunt recunoscute ca cheltuieli in perioada in care are loc evenimentul sau conditia care declanseaza plata.

La calcularea valorii actualizate a platilor de leasing, Grupul isi foloseste rata de imprumut incrementală la data de incepere a leasingului, deoarece rata dobanzii implicita in leasing nu este usor de determinat. Dupa data inceperii, valoarea datoriilor de leasing este marita pentru a reflecta acumularea de dobanzi si reduca pentru platile de leasing efectuate. In plus, valoarea contabila a datoriilor de leasing este reevaluată dacă există o modificare, o modificare a perioadei de leasing, o modificare a platilor de leasing (de exemplu, modificari la platile viitoare rezultate dintr-o modificare a unui indice sau a ratei utilizate pentru a determina astfel de plati de leasing) sau o modificare a evaluării unei optiuni de cumparare a activului suport.

iii) Contracte de leasing pe termen scurt si inchirieri de active cu valoare scazuta

Societatea aplica scutirea de recunoastere a contractelor de leasing pe termen scurt la contractele sale de leasing pe termen scurt (adica acele contracte care au un termen de leasing de 12 luni sau mai putin de la data inceperii si nu contin o optiune de cumparare). De asemenea, aplica scutirea de recunoastere a activelor cu valoare scazuta la contractele de leasing de echipamente care sunt considerate a fi de valoare mica. Platile de leasing pentru contractele de leasing pe termen scurt si inchirierile de active cu valoare mica sunt recunoscute drept cheltuieli pe baza liniara pe durata contractului de leasing.

*Societatea ca locator*

Contractele de leasing in care Grupul nu transfera in mod substantial toate riscurile si beneficiile aferente dreptului de proprietate asupra unui activ sunt clasificate ca leasinguri operationale. Veniturile din chirii generate sunt contabilizate pe baza liniara in pe durata contractului de leasing si sunt incluse in venituri in situatia consolidata a rezultatului global datorita naturii operationale. Costurile initiale directe suportate cu negocierea si aranjarea unui contract de leasing operational se adauga la valoarea contabila a activului inchiriat si sunt recunoscute pe durata contractului de leasing pe aceeasi baza ca si venitul din chirie. Chiriile contingente sunt recunoscute ca venituri in perioada in care sunt obtinute.

**k) Stocuri**

Stocurile sunt evaluate la valoarea cea mai mica dintre cost si valoarea realizabila neta. Costurile suportate cu aducerea fiecarui produs in locul si conditiile sale actuale sunt contabilizate dupa cum urmeaza:

- i. materii prime: costul de achizitie pe baza principiului primul intrat, primul ieseit
- ii. produse finite si productie in curs de executie: costul materialelor directe si al fortei de munca si o parte din cheltuielile indirecte de productie bazate pe capacitatea normala de functionare si excluzand costurile de indatorare. Contabilizarea se face pe baza principiului primul intrat, primul ieseit.

Valoarea realizabila neta este pretul estimat de vanzare in cursul normal al activitatii, mai putin costurile estimate de finalizare si costurile estimate necesare pentru efectuarea vanzarii.

## **NOTA 2. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)**

### **2.3 Politici contabile semnificative (continuare)**

#### **1) Instrumente financiare – recunoastere initiala si evaluare ulterioara**

Un instrument financiar este un contract care da nastere unui activ financiar pentru o entitate si o datorie financiara sau un instrument de capitaluri proprii pentru o alta entitate.

##### *1) Active financiare*

###### *Recunoasterea si evaluarea initiala*

Activele financiare sunt clasificate, la recunoasterea initiala, ca fiind masurate ulterior la costul amortizat, valoarea justa prin alt rezultat global(OCI) si valoarea justa prin profit sau pierdere.

Clasificarea activelor financiare la recunoasterea initiala depinde de caracteristicile contractuale ale fluxului de numerar ale activului financiar si de modelul de activitate pentru gestionarea acestora. Cu exceptia creantelor comerciale care nu contin o componenta de finantare semnificativa sau pentru care Grupul a aplicat avantajul practic, Grupul evalueaza initial un activ financiar la valoarea justa plus, in cazul unui activ financiar care nu este evaluat la valoarea justa prin contul de profit si pierdere, costuri de tranzactionare. Creantele comerciale care nu contin o componenta de finantare semnificativa sau pentru care Grupul a aplicat un avantaj practic sunt evaluate la pretul de tranzactionare.

Pentru ca un activ financiar sa fie clasificat si evaluat la cost amortizat sau la valoarea justa prin alte elemente ale rezultatului global, trebuie sa genereze fluxuri de numerar care sunt „exclusiv plati de principal si dobanzi (SPPI)” din suma principala ramasa. Aceasta evaluare este denumita testul SPPI si se efectueaza la nivel de instrument. Activele financiare cu fluxuri de numerar care nu sunt SPPI sunt clasificate si evaluate la valoarea justa prin contul de profit si pierdere, indiferent de modelul de afaceri.

Modelul de afaceri al Grupului pentru gestionarea activelor financiare se refera la modul in care isi gestioneaza activele financiare pentru a genera fluxuri de numerar. Modelul de afaceri stabileste daca fluxurile de numerar vor rezulta din colectarea fluxurilor de numerar contractuale, vanzarea activelor financiare sau ambele. Activele financiare clasificate si evaluate la cost amortizat sunt detinute in cadrul unui model de afaceri al carui obiectiv este detinerea activelor financiare pentru colectarea fluxurilor de numerar contractuale, iar activele financiare clasificate si evaluate la valoarea justa prin alte elemente ale rezultatului global sunt detinute in cadrul unui model de afaceri al carui obiectiv este atat detinerea pentru colectarea fluxurilor de numerar contractuale, cat si pentru vanzare.

###### *Evaluarea ulterioara*

In scopul evaluarii ulterioare, activele financiare ale Grupului sunt clasificate in patru categorii:

1. active financiare la cost amortizat (instrumente de datorie)
2. active financiare la valoarea justa prin alte elemente ale rezultatului global cu reciclarea castigurilor si a pierderilor acumulate (instrumente de datorie)
3. active financiare la valoarea justa prin alte elemente ale rezultatului global fara reciclarea castigurilor si a pierderilor acumulate la momentul derecunoasterii (instrumente de capitaluri proprii)
4. active financiare la valoarea justa prin contul de profit si pierdere

###### *Active financiare la cost amortizat (instrumente de datorie)*

Activele financiare la cost amortizat sunt ulterior masurate utilizand metoda dobanzii efective (EIR) si sunt supuse depreciarii. Castigurile si pierderile sunt recunoscute in contul de profit si pierdere atunci cand activul este derecunoscut, modificat sau depreciat. Metoda dobanzii efective este o metoda de calcul al costului amortizat al unui instrument financiar si alocarii dobanzii pentru perioada relevanta.

Activele financiare ale Grupului la cost amortizat includ creante comerciale.

Societatea nu detine active financiare la valoarea justa prin alte elemente ale rezultatului global sau prin contul de profit si pierdere.

###### *Derecunoastere*

Activele financiare sunt derecunoscute atunci cand drepturile de a primi fluxuri de trezorerie din activele financiare au expirat sau au fost transferate si Grupul a transferat in mod substantial toate riscurile si beneficiile proprietatii.

## **NOTA 2. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)**

### **2.3 Politici contabile semnificative (continuare)**

#### **I) Instrumente financiare – recunoastere initiala si evaluare ulterioara (continuare)**

##### *Depreciere*

Societatea recunoaste provizioane pentru pierderile de credit preconizate (ECL) pentru toate instrumentele de datorie care nu sunt detinute la valoarea justa prin contul de profit si pierdere. ECL se bazeaza pe diferenta dintre fluxurile de trezorerie contractuale datorate in conformitate cu contractul si toate fluxurile de trezorerie pe care Grupul se asteapta sa le primeasca, actualizate la o aproximare a ratei dobanzii efective initiale.

Pentru creantele comerciale si activele contractuale, Grupul aplica o abordare simplificata in calcularea ECL. Astfel, Societatea nu urmareste modificarile riscului de credit, in schimb recunoaste un provizion de pierdere pe baza ECL-urilor pe toata durata de viata la fiecare data de raportare.

Societatea considera un activ financiar in stare de nerambursare atunci cand platile contractuale au expirat cu 90 de zile. Cu toate acestea, in anumite cazuri, Grupul poate considera, de asemenea, ca un activ financiar este in stare de nerambursare atunci cand informatiile interne sau externe indica faptul ca este putin probabil ca Grupul sa primeasca integral sumele contractuale restante inainte de a lua in considerare orice imbunatatiri ale creditului detinute de Societate. Un activ financiar este anulat atunci cand nu exista nicio asteptare rezonabila de recuperare a fluxului de trezorerie contractual.

Societatea recunoaste intotdeauna ECL pe durata de viata pentru creantele comerciale. Pierderile de credit preconizate pentru acest activ financiar sunt estimate utilizand o matrice de provizioane bazata pe experienta istorica a pierderii de credit a Grupului, ajustata pentru factorii specifici debitorilor, conditiile economice generale si o evaluare atat a evolutiei actuale, cat si a evolutiei estimate a conditiilor la data raportarii, inclusiv valoarea in timp a banilor, dupa caz. Pentru toate celelalte instrumente financiare, Grupul recunoaste ECL pe durata de viata atunci cand a existat o crestere semnificativa a riscului de credit de la recunoasterea initiala. Cu toate acestea, in cazul in care riscul de credit pentru instrumentul financiar nu a crescut semnificativ de la recunoasterea initiala, Grupul evalueaza provizionul de pierdere pentru acel instrument financiar la o suma egala cu ECL pe o durata de 12 luni.

ECL pe durata de viata reprezinta pierderile de credit preconizate care vor rezulta din toate evenimentele posibile de nerambursare pe durata de viata preconizata a unui instrument financiar. In schimb, ECL pe o durata de 12 luni reprezinta portiunea din ECL pe durata de viata care se asteapta sa rezulte din evenimente de nerambursare ale unui instrument financiar care sunt posibile in termen de 12 luni de la data raportarii.

##### *Cresterea semnificativa a riscului de credit*

In evaluarea daca riscul de credit aferent unui instrument financiar a crescut semnificativ de la recunoasterea initiala, Grupul compara riscul de nerambursare aferent instrumentului financiar la data raportarii cu riscul de aparitie de nerambursare aferent unui instrument financiar la data recunoasterii initiale. In efectuarea acestei evaluari, Grupul ia in considerare atat informatiile cantitative, cat si calitative, care sunt rezonabile si acceptabile, inclusiv experienta istorica si informatiile prospective disponibile fara costuri sau eforturi nejustificate. Informatiile prospective luate in

considerare includ perspectivele viitoare ale industriilor in care isi desfasoara activitatea debitorii Grupului, obtinute din rapoarte ale expertilor in economie, analisti financiari, organisme guvernamentale, Societateuri de reflectie relevante si alte organizatii similare, precum si luarea in considerare a diverselor surse externe de informatii economice actuale si estimative care se refera la operatiunile de baza ale Grupului.

In special, se iau in considerare urmatoarele informatii atunci cand se evalueaza daca riscul de credit a crescut semnificativ de la recunoasterea initiala:

- i. o deteriorare semnificativa reala sau preconizata a ratingului de credit extern (daca este disponibil) sau intern al instrumentului financiar;
- ii. deteriorarea semnificativa a indicatorilor pietei externe ai riscului de credit pentru un anumit instrument financiar
- iii. modificari negative existente sau prognozate in conditiile comerciale, financiare sau economice care se asteapta sa provoace o scadere semnificativa a capacitatii debitorului de a-si indeplini obligatiile de plata;
- iv. o deteriorare semnificativa reala sau preconizata a rezultatelor operationale ale debitorului;
- v. cresteri semnificative ale riscului de credit asupra altor instrumente financiare ale aceluiasi debitor; si
- vi. o schimbare negativa semnificativa reala sau preconizata in mediul de reglementare, economic sau tehnologic al debitorului care are ca rezultat o scadere semnificativa a capacitatii debitorului de a-si indeplini obligatiile de plata.

## **NOTA 2. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)**

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

#### **I) Instrumente financiare – recunoastere initiala si evaluare ulterioara (continuare)**

Indiferent de rezultatul evaluarii de mai sus, Grupul presupune ca riscul de credit asupra unui activ financiar a crescut semnificativ de la recunoasterea initiala, daca platile contractuale sunt restante cu mai mult de 30 de zile, cu exceptia cazului in care Grupul detine informatii rezonabile si acceptabile care demonstreaza contrariul.

In ciuda celor de mai sus, Grupul presupune ca riscul de credit aferent unui instrument financiar nu a crescut semnificativ de la recunoasterea initiala, daca se stabileste ca instrumentul financiar are un risc de credit scazut la data raportarii. Se stabileste ca un instrument financiar are un risc de credit redus daca:

1. instrumentul financiar are un risc de nerambursare redus;
2. debitorul are o capacitate puternica de a-si indeplini obligatiile contractuale privind fluxurile de numerar pe termen scurt; si
3. modificarile nefavorabile ale conditiilor economice si de afaceri pe termen lung pot, dar nu neaparat, reduce capacitatea debitorului de a-si indeplini obligatiile contractuale privind fluxurile de numerar.

Societatea considera ca un activ financiar are un risc de credit scazut atunci cand activul are un rating de credit extern de grad de investitie in conformitate cu definitia inteleasa la nivel global sau, daca un rating extern nu este disponibil, activul are un rating intern de „performanta”. Performanta inseamna ca debitorul are o pozitie financiara puternica si nu inregistreaza sume scadente.

Pentru contractele de garantie financiara, data la care Grupul devine parte la angajamentul irevocabil este considerata a fi data recunoasterii initiale in scopul evaluarii instrumentului financiar pentru depreciere. Cand evalueaza daca a existat o crestere semnificativa a riscului de credit de la recunoasterea initiala a unui contract de garantie financiara, Grupul ia in considerare modificarile riscului ca debitorul respectiv sa nu mai respecte contractul.

Societatea monitorizeaza periodic eficacitatea criteriilor utilizate pentru a identifica daca a existat o crestere semnificativa a riscului de credit si le revizuieste dupa caz, pentru a se asigura ca criteriile pot identifica o crestere semnificativa a riscului de credit inainte ca suma sa devina scadenta.

#### *Definitia nerambursarii*

Societatea considera urmatoarele ca fiind un eveniment de nerambursare in scopuri interne de gestionare a riscului de credit, deoarece experienta istorica indica faptul ca activele financiare care indeplinesc oricare dintre urmatoarele criterii nu sunt, in general, recuperabile:

- atunci cand exista o incalcare a indicatorilor financiari de catre debitor; sau
- informatiile dezvoltate intern sau obtinute din surse externe indica faptul ca este putin probabil ca debitorul sa isi plateasca creditorii, inclusiv Grupul, in totalitate (fara a lua in considerare garantiile detinute de Societate).

#### *Active financiare depreciate ca urmare a riscului de credit*

Un activ financiar este depreciat ca urmare a riscului de credit atunci cand au avut loc unul sau mai multe evenimente care au un impact negativ asupra fluxurilor de numerar viitoare estimate ale acelui activ financiar. Dovezile ca un activ financiar este depreciat ca urmare a riscului de credit include date observabile despre urmatoarele evenimente:

- a. dificultati financiare semnificative ale emitentului sau ale imprumutatului;
- b. incalcare a contractului, cum ar fi neindeplinire a obligatiilor sau restanta;
- c. creditorul imprumutatului, din motive economice sau contractuale legate de dificultatea financiara a imprumutatului, dupa ce i-a acordat imprumutatului o concesiune pe care creditorul nu ar lua-o altfel in considerare; devine probabil ca imprumutatul va intra in faliment sau o alta forma de reorganizare financiara; sau
- d. disparitia unei pietee active pentru acel activ financiar din cauza dificultatilor financiare.

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**LA 30 SEPTEMBRIE 2025**  
**(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu se specifica altfel)**

---

**NOTA 2. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)**

**2.3 Politici contabile semnificative (continuare)**

**I) Instrumente financiare – recunoastere initiala si evaluare ulterioara (continuare)**

*Politica de derecunoastere*

Societatea anuleaza un activ financiar atunci cand exista informatii care indica faptul ca debitorul se afla intr-o dificultate financiara grava si ca nu exista o perspectiva realista de redresare, de exemplu, atunci cand debitorul a intrat in lichidare sau in procedura falimentului, sau in cazul creantelor comerciale, atunci cand sumele sunt restante de peste trei ani, oricare dintre acestea survine mai devreme. Activele financiare anulate pot fi supuse in continuare activitatilor de executare in conformitate cu procedurile de recuperare ale Grupului, sub asistenta juridica, daca este cazul. Orice recuperari efectuate sunt recunoscute in contul de profit si pierdere in cadrul altor castiguri sau pierderi.

*Evaluarea si recunoasterea pierderilor de credit preconizate*

Evaluarea pierderilor de credit preconizate este o functie a probabilitatii de nerambursare, a pierderii in caz de neindeplinire a obligatiilor (adica a magnitudinii pierderii daca exista un eveniment de nerambursare) si a expunerii la riscul de nerambursare. Evaluarea probabilitatii de nerambursare si a pierderii in caz de neindeplinire a obligatiilor se bazeaza pe date istorice ajustate cu informatii prospective, asa cum este descris mai sus. In ceea ce priveste expunerea la riscul de nerambursare, pentru activele financiare, este reprezentata de valoarea contabila bruta a activelor la data raportarii; pentru contractele de garantie financiara, expunerea include suma trasa la data raportarii, impreuna cu orice alte sume suplimentare preconizate a fi tratate in viitor pana la data implicita determinata pe baza tendintei istorice, a intelegerii Grupului cu privire la nevoile specifice viitoare de finantare ale debitorilor si a altor informatii relevante prospective.

Pentru activele financiare, pierderea de credit preconizata este estimata ca diferenta dintre toate fluxurile de numerar contractuale care sunt datorate Grupului conform contractului si toate fluxurile de numerar pe care Grupul se asteapta sa le primeasca, actualizate la rata dobanzii efective initiale. Pentru o creanta de leasing, fluxurile de numerar utilizate pentru determinarea pierderilor de credit preconizate sunt in concordanta cu fluxurile de numerar utilizate la evaluarea creantei de leasing in conformitate cu IFRS 16.

Pentru un contract de garantie financiara, intrucat Grupul este obligat sa efectueze plati numai in cazul unei neindepliniri a obligatiilor de catre debitor conform conditiilor instrumentului garantat, provizionul pentru pierderile preconizate reprezinta plata anticipata pentru rambursarea titularului pentru o pierdere de credit pe care o suporta mai putin sumele pe care Grupul se asteapta sa le primeasca de la titular, debitor sau orice alta parte.

Daca Grupul a evaluat provizionul pentru pierderi pentru un instrument financiar la o suma egala cu ECL pe durata de viata in perioada de raportare anterioara, dar la data curenta de raportare stabileste ca nu mai sunt indeplinite conditiile pentru ECL pe durata de viata, Grupul evalueaza provizionul pentru pierderi la o suma egala cu ECL pe o durata de 12 luni la data de raportare curenta, cu exceptia activelor pentru care a fost utilizata abordarea simplificata.

Societatea recunoaste un castig sau o pierdere din depreciere in contul de profit si pierdere pentru toate instrumentele financiare, cu o ajustare corespunzatoare la valoarea lor contabila printr-un cont de provizioane pentru pierderi, cu exceptia investitiilor in instrumentele de datorie care sunt evaluate la FVTOCI, pentru care provizioanele pentru pierderi sunt recunoscute in alte elemente ale rezultatului global si acumulate in rezerva de reevaluare a investitiilor si nu reduce valoarea contabila a activului financiar in situatia pozitiei financiare.

*Derecunoasterea activelor financiare*

Societatea derecunoaste un activ financiar numai atunci cand expira drepturile contractuale asupra fluxurilor de numerar din activ sau cand transfera activul financiar si, in mod substantial, toate riscurile si beneficiile dreptului de proprietate asupra activului catre o alta entitate. In cazul in care Grupul nu transfera si nu retine in mod substantial toate riscurile si beneficiile dreptului de proprietate si continua sa controleze activul transferat, Grupul recunoaste interesul pastrat in activ si o datorie asociata pentru sumele pe care ar trebui sa le plateasca. Daca Grupul retine in mod substantial toate riscurile si beneficiile aferente dreptului de proprietate asupra unui activ financiar transferat, Grupul continua sa recunoasca activul financiar si, de asemenea, recunoaste un imprumut garantat pentru incasarile primite.

La derecunoasterea unui activ financiar evaluat la cost amortizat, diferenta dintre valoarea contabila a activului si suma contraprestatiei primite si de primit este recunoscuta in contul de profit si pierdere. In plus, la derecunoasterea unei investitii intr-un instrument de datorie clasificat la FVTOCI, castigul sau pierderea acumulat(a) anterior in rezerva de reevaluare a investitiilor este reclasificata in contul de profit si pierdere. In schimb, la derecunoasterea unei investitii intr-un instrument de capitaluri proprii pe care Grupul a ales-o la recunoasterea initiala sa o evalueze ca FVTOCI, castigul sau pierderea acumulat(a) anterior in rezerva de reevaluare a investitiilor nu este reclasificata in contul de profit si pierdere, ci este transferata in rezultatul raportat.

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**LA 30 SEPTEMBRIE 2025**  
**(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu se specifica altfel)**

---

**NOTA 2. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)**

**2.3 Politici contabile semnificative (continuare)**

**I) Instrumente financiare – recunoastere initiala si evaluare ulterioara (continuare)**

*ii) Datorii financiare*

*Recunoasterea si evaluarea initiala*

Datoriile financiare sunt clasificate, la recunoasterea initiala, ca datorii financiare la valoarea justa prin contul de profit si pierdere, imprumuturi si credite, datorii sau ca instrumente derivate desemnate ca instrumente de acoperire intr-o acoperire efectiva impotriva riscurilor, dupa caz.

Toate datoriile financiare sunt recunoscute initial la valoarea justa si, in cazul tuturor datoriilor financiare, cu exceptia instrumentelor financiare derivate, net de costurile de tranzactionare direct atribuibile.

Obligatiile financiare ale Grupului includ clientii si conturile asimilate, credite si imprumuturi, inclusiv descoperiri de cont.

*Evaluarea ulterioara*

Pentru scopul evaluarii ulterioare, datoriile financiare sunt clasificate in doua categorii:

- datorii financiare la valoarea justa prin contul de profit si pierdere
- datorii financiare la cost amortizat (credite si imprumuturi)

*Datorii financiare la valoarea justa prin contul de profit si pierdere*

Datoriile financiare la valoarea justa prin contul de profit si pierdere includ datoriile financiare detinute pentru tranzactionare, desemnate la recunoasterea initiala la valoarea justa prin contul de profit si pierdere. Datoriile financiare sunt clasificate drept detinute pentru tranzactionare daca sunt suportate in scopul rascumpararii in viitorul apropiat. Aceasta categorie include, de asemenea, instrumentele financiare derivate inscrise de Grupcare nu sunt desemnate ca instrumente de acoperire in relatiile de acoperire, astfel cum sunt definite de IFRS 9, Instrumente financiare. Instrumentele derivate incorporate separate sunt, de asemenea, clasificate drept detinute pentru tranzactionare, cu exceptia cazului in care sunt desemnate ca instrumente de acoperire efective. Castigurile sau pierderile din datoriile detinute pentru tranzactionare sunt recunoscute in situatia consolidata a veniturilor si a pierderilor. Datoriile financiare desemnate la recunoasterea initiala la valoarea justa prin contul de profit si pierdere sunt desemnate la data initiala a recunoasterii si numai daca sunt indeplinite criteriile din IFRS 9, Instrumente financiare. Grupul nu a desemnat nicio datorie financiara la valoarea justa prin contul de profit si pierdere.

*Datorii financiare la cost amortizat (credite si imprumuturi)*

Aceasta este cea mai relevanta categorie pentru Societate. Dupa recunoasterea initiala, creditele si imprumuturile purtatoare de dobanda sunt ulterior evaluate la cost amortizat prin metoda EIR (rata dobanzii efective). Castigurile si pierderile sunt recunoscute in contul de profit si pierdere atunci cand datoriile sunt derecunoscute, precum si prin procesul de amortizare EIR. Costul amortizat se calculeaza luand in considerare orice reducere sau prima din achizitie si comisioane sau costuri care fac parte integranta din EIR. Amortizarea EIR este inclusa drept costuri de finantare in contul de profit si pierdere. Aceasta categorie se aplica in general creditelor si imprumuturilor purtatoare de dobanda.

*Derecunoastere*

O datorie financiara este anulata atunci cand obligatia aferenta datoriei este achitata sau anulata sau expira. Atunci cand o datorie financiara existenta este inlocuita cu o alta de la acelasi creditor in termeni substantial diferiti sau conditiile unei datorii existente sunt modificate in mod substantial, un astfel de schimb sau modificare este tratat(a) ca anularea obligatiei initiale si recunoasterea unei noi datorii. Diferenta valorilor contabile respective este recunoscuta in situatia consolidata a veniturilor si a pierderilor.

**m) Numerar si depozite pe termen scurt**

Numerarul si echivalentele de numerar includ numerar disponibil, depozite la termen la institutiile financiare, alte investitii pe termen scurt, foarte lichide, cu scadente initiale de trei luni sau mai putin, care sunt usor convertibile in sume cunoscute de numerar si care sunt supuse unui risc nesemnificativ al modificarii valorii si descoperiri de cont. Descoperirile de cont sunt prezentate in cadrul imprumuturilor in datorii pe termen scurt in situatia consolidata a pozitiei financiare.

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**LA 30 SEPTEMBRIE 2025**  
**(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu se specifica altfel)**

---

**NOTA 2. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)**

**2.3 Politici contabile semnificative (continuare)**

**n) Creante comerciale**

Creantele comerciale sunt recunoscute la pretul de tranzactionare stabilit in conformitate cu IFRS 15. Ulterior, acestea sunt evaluate la cost amortizat utilizand metoda dobanzii efective, mai putin provizioanele de pierdere. Grupul evalueaza, la fiecare data a bilantului, necesitatea constituirii unor provizioane pentru deprecierea creantelor comerciale. Atunci cand evalueaza pierderea de credit preconizata (denumita in continuare „ECL”), Grupul foloseste informatii prospective rezonabile si acceptabile, care se bazeaza pe ipoteze pentru viitoarea miscare a diferitilor factori economici si modul in care acesti factori se vor afecta reciproc. Probabilitatea de nerambursare constituie date de intrare cheie in masurarea ECL. Probabilitatea de nerambursare este o estimare a probabilitatii de neplata pe un anumit orizont de timp, al carui calcul include date istorice, ipoteze si asteptari privind conditiile viitoare.

**o) Datorii comerciale si de alta natura**

Aceste sume reprezinta datorii pentru bunuri si servicii furnizate Grupului inainte de sfarsitul exercitiului financiar care sunt neachitate. Sumele nu sunt garantate si sunt de obicei platite in termen de 30 de zile de la recunoastere. Datoriile comerciale si alte datorii sunt prezentate ca datorii pe termen scurt, cu exceptia cazului in care plata nu este datorata in termen de 12 luni de la perioada de raportare. Ele sunt recunoscute initial la valoarea justa si ulterior evaluate la cost amortizat utilizand metoda dobanzii efective. Aceasta categorie include de asemenea datoriile necomerciale, precum TVA si contributiile sociale recunoscute la valoarea celei mai bune estimari a cheltuielilor necesare pentru decontarea obligatiei actuale la sfarsitul perioadei de raportare.

**p) Imprumuturi**

Imprumuturile sunt recunoscute initial la valoarea justa, net de costurile de tranzactie suportate. Imprumuturile sunt ulterior evaluate la cost amortizat. Orice diferenta intre incasari (net de costurile tranzactiei) si valoarea rascumpararii este recunoscuta in contul de profit si pierdere pe perioada imprumuturilor utilizand metoda dobanzii efective. Taxele platite la infiintarea facilitatilor de imprumut sunt recunoscute drept costuri de tranzactionare a imprumutului, in masura in care este probabil ca o parte sau intreaga facilitate sa fie trasa. In acest caz, comisionul este amanat pana cand se produce tragerea. In masura in care nu exista dovezi ca este probabil ca o parte sau toata facilitatea sa fie trasa, comisionul este capitalizat ca o plata in avans pentru serviciile de lichiditate si amortizat pe perioada facilitatii la care se refera.

Imprumuturile sunt eliminate din bilant atunci cand obligatia specificata in contract este indeplinita, anulata sau expira. Diferenta dintre valoarea contabila a unei datorii financiare care a fost stinsa sau transferata catre o alta parte si contraprestatia platita, inclusiv orice active care nu reprezinta numerar transferate sau datorii asumate, este recunoscuta in contul de profit si pierdere ca alte venituri sau costuri financiare. Imprumuturile sunt clasificate drept datorii pe termen scurt, cu exceptia cazului in care Grupul are dreptul neconditionat de a amana decontarea datoriei pentru cel putin 12 luni dupa perioada de raportare.

**q) Provizioane**

Provizioanele sunt recunoscute atunci cand Grupul are o obligatie actuala (legala sau implicita) ca urmare a unui eveniment trecut si este probabil ca Grupul sa fie obligat sa achite aceasta obligatie. In cazul in care Grupul se asteapta ca o parte sau intregul provizion sa fie rambursata, de exemplu in cadrul unui contract de asigurare, rambursarea este recunoscuta ca un activ separat, dar numai atunci cand rambursarea este practic sigura. Cheltuielile legate de orice provizion sunt prezentate in contul de profit si pierdere net de orice rambursare.

Suma recunoscuta ca provizion este cea mai buna estimare a contraprestatiei necesare pentru decontarea obligatiei actuale la sfarsitul perioadei de raportare, luand in considerare riscurile si incertitudinile din jurul obligatiei. Atunci cand un provizion este evaluat utilizand fluxurile de trezorerie estimate pentru decontarea obligatiei actuale, valoarea sa contabila este valoarea actualizata a acestor fluxuri de trezorerie (atunci cand efectul valorii in timp a banilor este semnificativ). Cresterea provizionului datorata trecerii timpului este recunoscuta drept cost financiar.

Provizioanele pentru costurile legate de garantie sunt recunoscute in functie de numarul de vagoane reparate si livrate catre client, numarul potential de vagoane pentru care vor fi efectuate lucrari suplimentare de reparatie in perioada de garantie si costul mediu al unei interventii in perioada de garantie. Recunoasterea initiala se bazeaza pe experienta istorica. Estimarea initiala a costurilor legate de garantie este revizuita anual.

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**LA 30 SEPTEMBRIE 2025**  
**(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu se specifica altfel)**

---

**NOTA 2. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)**

**2.3 Politici contabile semnificative (continuare)**

**r) Beneficiile angajatilor**

Beneficiile pe termen scurt ale angajatilor includ salariile, atat beneficii monetare, cat si nemonetare, concediul anual si concediul medical acumulat care se asteapta sa fie decontate integral in termen de 12 luni de la sfarsitul perioadei in care angajatii presteaza serviciul, precum si contributiile de securitate sociala aferente. Beneficiile angajatilor pe termen scurt sunt recunoscute ca o cheltuiala pe masura ce sunt prestate serviciile. Grupul nu acorda angajatilor beneficii pe termen lung.

*Pensii- Planuri de beneficii determinate*

Angajatii Grupului sunt obligati legal sa faca contributii descrise in situatiile financiare drept contributii de asigurari sociale la Fondul National de Pensii, administrat de Planul de Asigurare Sociala de Stat (un plan de contributii determinat finantat pe baza de plata). In cazul in care membrii planului de asigurare sociala de stat inceteaza sa mai fie angajati in cadrul Grupului, nu va exista nicio obligatie din partea Grupului de a plati beneficiile obtinute de acesti angajati in anii precedenti. Contributiile Grupului sunt incluse in cheltuielile cu beneficiile angajatilor.

**s) Venituri din contractele cu clientii**

*Determinarea obligatiilor de executare*

În ceea ce privește vânzarea de proprietăți, Grupul a concluzionat că bunurile și serviciile transferate în fiecare contract constituie o obligație unică de executare. În legătură cu serviciile furnizate chiriașilor de investiții imobiliare (cum ar fi curățenie, pază, amenajare, recepție) ca parte a contractelor de închiriere în care Grupul este locator, Grupul a stabilit că promisiunea o constituie serviciul de administrare a proprietății în general și faptul că serviciul prestat în fiecare zi este distinct și substanțial același. Deși activitățile individuale care constituie obligația de executare variază semnificativ pe parcursul zilei și de la o zi la alta, natura promisiunii generale de a furniza servicii de administrare este aceeași de la o zi la alta. Prin urmare, Grupul a ajuns la concluzia că serviciile pentru chiriași reprezintă o serie de servicii zilnice care sunt executate individual în timp, folosind o măsură de progres în timp, deoarece chiriașii primesc și consumă simultan beneficiile oferite de Societate.

*Calitatea de comitent versus prepus – servicii prestate pentru chiriași*

Societatea se ocupă ca anumite servicii furnizate chiriașilor investițiilor imobiliare incluse în contractul pe care Grupul îl încheie în calitate de locator să fie furnizate de terți. Grupul a considerat că acesta controlează serviciile înainte de a fi transferate către chiriași, deoarece are capacitatea de a direcționa utilizarea acestor servicii și de a obține beneficii de la aceștia. În luarea acestei hotărâri, Grupul a considerat că este responsabil în primul rând de îndeplinirea promisiunii de a furniza aceste servicii specificate, deoarece tratează direct reclamațiile chiriașilor și este în primul rând responsabil pentru calitatea sau adecvarea serviciilor. În plus, Grupul are libertatea de a stabili prețul pe care îl percepe chiriașilor pentru serviciile specificate. Prin urmare, Grupul a ajuns la concluzia că este comitentul acestor contracte. În plus, Grupul a ajuns la concluzia că transferă controlul acestor servicii în timp, întrucât serviciile sunt furnizate de către furnizori terți de servicii, deoarece acest lucru se întâmplă atunci când chiriașii primesc și, în același timp, consumă beneficiile acestor servicii.

*Stabilirea momentului recunoașterii veniturilor din vânzarea de proprietăți*

Societatea a evaluat momentul recunoașterii veniturilor la vânzarea bunurilor pe baza unei analize a drepturilor și obligațiilor în condițiile contractului. Grupul a concluzionat că, în general, contractele referitoare la vânzarea de imobile finalizate sunt recunoscute la un moment dat în momentul transferului controlului. Pentru schimburile necondiționate de contracte, controlul este, în general, preconizat să se transfere clientului împreună cu dreptul de proprietate. Pentru schimburile condiționate, acest lucru se așteaptă să se realizeze atunci când sunt îndeplinite toate condițiile semnificative.

**Transferuri de active atât din, cât și în categoria investițiilor imobiliare**

IAS 40 Investiții imobiliare prevede că transferurile din și în categoria investițiilor imobiliare trebuie evidențiate printr-o schimbare a utilizării. Condițiile care indică o schimbare a utilizării implică un raționament profesional, iar tratamentul poate avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare, deoarece investițiile imobiliare sunt înregistrate la valoarea justă, iar stocurile sunt înregistrate la cost.

Transferurile în (sau din) categoria investițiilor imobiliare sunt făcute numai atunci când există dovezi ale unei schimbări de utilizare. Pentru un transfer din categoria investițiilor imobiliare în categoria stocurilor, costul considerat pentru contabilitatea ulterioară este valoarea justă la data schimbării utilizării. Dacă o proprietate în stoc devine o investiție imobiliară, diferența dintre valoarea justă a proprietății la data transferului și valoarea contabilă anterioară a acesteia este recunoscută în contul de profit și pierdere.

*Evaluarea și valorile recuperabile ale investițiilor imobiliare*

Pentru investițiile imobiliare, activele sunt evaluate în principal folosind abordarea de piață, abordarea pe bază de

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**LA 30 SEPTEMBRIE 2025**  
**(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu se specifica altfel)**

---

venituri, bazată pe tehnica fluxului de numerar actualizat sau capitalizare directă și metoda reziduală. Pentru abordarea de piață, ipotezele cheie care stau la baza valorii de piață a activelor funciare ale Grupului sunt: selecția de terenuri comparabile care rezultă pentru a determina „prețul de ofertare”, care este considerat ca bază pentru a forma un preț ilustrativ și cuantumul ajustărilor aplicate la prețul de ofertare pentru a reflecta prețurile tranzacției și diferențele de amplasare și stare.

Pentru abordarea pe bază de venituri bazată pe tehnica fluxului de numerar actualizat, evaluările sunt pregătite luând în considerare suma totală a chiriilor anuale nete de primit pentru proprietăți și, după caz, costurile asociate.

Un randament care reflectă riscurile inerente fluxurilor nete de numerar este apoi aplicat chiriilor anuale nete pentru a ajunge la evaluarea proprietății. Pentru abordarea pe bază de venituri bazată pe metodologia de capitalizare directă în vederea estimării valorii juste, vor fi analizate următoarele elemente: venit potențial brut, venit efectiv brut, venit net din exploatare, costuri operaționale, cheltuieli de capital, rata de capitalizare.

Evaluarea este extrem de sensibilă la aceste variabile, iar ajustările la aceste date de intrare ar avea un impact direct asupra evaluării rezultate.

Evaluarea valorii juste pentru toate investițiile imobiliare a fost clasificată ca o valoare justă de Nivel 3.

Schimbările climatice și reglementările aferente pot afecta valorile proprietăților în principal în două feluri. În primul rând, condițiile meteorologice nefavorabile pot provoca daune, pierderi de venit și/sau durate de viață utilă reduse ale proprietăților afectate.

Veniturile Grupului provin din următoarele surse:

- inchirieri
- venituri din activitati diverse
- vanzarea de bunuri
- alte servicii prestate

## **NOTA 2. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)**

### **2.3 Politici contabile semnificative (continuare)**

#### **s) Venituri din contractele cu clientii (continuare)**

Veniturile din contracte cu clientii sunt recunoscute atunci cand controlul asupra bunurilor sau serviciilor este transferat catre client.

O creanta este recunoscuta atunci cand clientul datoreaza o contraprestatie care este neconditionata (adica este necesara doar trecerea timpului inainte pentru ca plata contraprestatiei sa fie exigibila).

In general, vanzarile si costul vanzarilor sunt inregistrate pe baza sumei brute primite de la client pentru produsele vandute si serviciile prestate si a sumei platite vanzatorului pentru produsele cumparate, excluzand taxele pe valoarea adaugata.

#### *Componenta semnificativa de finantare*

Societatea nu se asteapta sa aiba contracte in care perioada dintre transferul bunurilor sau serviciilor promise catre client si plata de catre client depaseste un an. In consecinta, Grupul nu ajusteaza niciunul dintre preturile de tranzactionare pentru valoarea in timp a banilor.

#### **t) Impozitul pe profit**

##### *Impozitul pe venitul amanat*

Activele si datoriile cu impozitul pe profit curent sunt evaluate la suma preconizata a fi recuperata sau platita autoritatilor fiscale. Cotele de impozitare si legile fiscale utilizate pentru calcularea sumei sunt cele care sunt adoptate sau adoptate in mod substantial la data raportarii, in tarile in care Grupul opereaza si genereaza venituri impozabile.

##### *Impozit amanat*

Impozitul amanat este obtinut folosind metoda pasivului pentru diferentele temporare dintre bazele de impozitare a activelor si datoriilor si valorile contabile ale acestora in scopuri de raportare financiara la data raportarii. Datoriile cu impozitul amanat sunt recunoscute pentru toate diferentele temporare impozabile, cu exceptia cazurilor in care:

- datoria cu impozitul amanat provine din recunoasterea initiala a fondului comercial sau a unui activ sau a unei datorii intr-o tranzactie care nu este o combinatie de intreprinderi si, la momentul tranzactiei, nu afecteaza nici profitul contabil, nici profitul sau pierderea impozabila.
- In ceea ce priveste diferentele temporare impozabile asociate cu investitiile in filiale, sucursale si entitati asociate si interesele in asocieri, cand momentul reluarii diferentelor temporare poate fi controlat si este probabil ca diferentele temporare sa nu fie reluate in viitorul previzibil.

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**LA 30 SEPTEMBRIE 2025**  
**(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu se specifica altfel)**

---

**NOTA 2. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)**

**2.3 Politici contabile semnificative (continuare)**

**t) Impozitul pe profit**

Activele cu impozitul amanat sunt recunoscute pentru toate diferentele temporare deductibile, raportarea creditelor fiscale neutilizate si orice pierderi fiscale neutilizate, in masura in care este probabil sa fie disponibil profitul impozabil pentru care se pot utiliza diferentele temporare deductibile si reportarea creditelor fiscale neutilizate si a pierderilor fiscale neutilizate, cu exceptia cazurilor in care:

- activul cu impozitul amanat aferent diferentei temporare deductibile apare din recunoasterea initiala a unui activ sau a unei datorii intr-o tranzactie care nu este o combinatie de intreprinderi si, la momentul tranzactiei, nu afecteaza nici profitul contabil, si nici profitul sau pierderea impozabila; si
- In ceea ce priveste diferentele temporare deductibile asociate investitiilor in filiale, sucursale si entitati asociate si interese in asocieri, activele cu impozitul amanat sunt recunoscute numai in masura in care este probabil ca diferentele temporare sa fie reluate in viitorul previzibil si va fi disponibil profitul impozabil pentru care pot fi utilizate diferentele temporare.

Valoarea contabila a activelor cu impozitul amanat este revizuita la fiecare data de raportare si reduca in masura in care nu mai este probabil sa existe un profit impozabil suficient pentru a permite utilizarea totala sau partiala a activului cu impozitul amanat. Activele cu impozitul amanat nerecunoscute sunt reevaluate la fiecare data de raportare si sunt recunoscute in masura in care a devenit probabil ca profiturile impozabile viitoare sa permita recuperarea activului cu impozitul amanat.

Activele si datoriile cu impozitul amanat sunt evaluate la cotele de impozitare care se preconizeaza sa se aplice in anul in care activul este realizat sau cand datoria este achitata, pe baza cotelor de impozitare (si a legilor fiscale) care au fost adoptate sau adoptate in mod substantial la data raportarii. Impozitul pe profit aferent elementelor recunoscute direct in alte elemente ale rezultatului global sau in capitaluri proprii este recunoscut in alte elemente ale rezultatului global sau in capitaluri proprii si nu in contul de profit si pierdere. Creantele privind impozitul amanat si datoriile privind impozitul amanat sunt compensate, daca exista un drept executoriu legal de a compensa activele fiscale curente cu datoriile fiscale curente si impozitele amanate se refera la aceeasi entitate impozabila si la aceeasi autoritate fiscala.

**u) Impozitul pe vanzari**

Veniturile, cheltuielile si activele sunt recunoscute net de valoarea impozitului pe vanzari (TVA), cu exceptia urmatoarelor situatii:

- in cazul in care impozitul pe vanzari efectuat la achizitionarea de active sau servicii nu poate fi recuperat de la autoritatea fiscala, caz in care impozitul pe vanzari este recunoscut ca parte a costului de achizitie a activului sau ca parte a elementului de cheltuieii, dupa caz; si
- creante si datorii care sunt declarate cu suma impozitului pe vanzari inclusa.

Suma neta a impozitului pe vanzari recuperabila de la autoritatea fiscala sau de platit catre aceasta este inclusa ca parte a creantelor sau datoriilor in situatia consolidata a pozitiei financiare.

**v) Subventii guvernamentale**

Subventiile guvernamentale sunt recunoscute acolo unde exista o asigurare rezonabila ca subventia va fi primita si toate conditiile anexate vor fi respectate. Atunci cand subventia se refera la un activ, acesta este recunoscut ca venit amanat si recunoscut ca venit in sume egale pe durata de viata utila a activului aferent.

**w) Dividende**

Societatea recunoaste obligatia de a plati un dividend atunci cand alocarea este autorizata si alocarea nu mai este la latitudinea Grupului. Conform legilor corporative din Romania, o alocare de dividende este autorizata atunci cand este aprobata de actionari. O suma corespunzatoare este recunoscuta direct in capitalurile proprii.

**NOTA 2. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)**

**2.3 Politici contabile semnificative (continuare)**

**x) Active si datorii contingente**

O datorie contingenta este:

- o posibila obligatie care decurge din evenimente anterioare si a caror existenta va fi confirmata doar de aparitia sau neincadrarea unuia sau mai multor evenimente viitoare incerte care nu intra in totalitate sub controlul Grupului; sau
- o obligatie prezenta care rezulta din evenimente trecute care nu este recunoscuta deoarece:
  - a. nu este probabil ca o iesire de resurse care incorporeaza beneficii economice sa fie necesara pentru achitarea obligatiei; sau
  - b. valoarea obligatiei nu poate fi evaluata cu suficienta credibilitate.

Datoriile contingente nu sunt recunoscute in situatiile financiare ale Grupului, dar sunt prezentate, cu exceptia cazului in care posibilitatea unei iesiri de resurse care inglobeaza beneficii economice este redusa.

Un activ contingent este un activ posibil care rezulta din evenimente anterioare si a carui existenta va fi confirmata doar de aparitia sau neaparitia unuia sau mai multor evenimente viitoare incerte, care nu intra in totalitate sub controlul Grupului.

Un activ contingent nu este recunoscut in situatiile financiare ale Grupului, dar este prezentat atunci cand este probabil un flux de beneficii economice.

**y) Evenimente ulterioare**

Evenimentele care au loc dupa data de raportare 30 septembrie 2025, care ofera informatii suplimentare despre conditiile prevalente la data raportarii (evenimente de ajustare) sunt reflectate in situatiile financiare consolidate. Evenimentele care au loc dupa data raportarii care ofera informatii despre evenimentele care au avut loc dupa data raportarii (evenimente care nu se ajusteaza), atunci cand sunt semnificative, sunt prezentate in notele la situatiile financiare consolidate.

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**LA 30 SEPTEMBRIE 2025**  
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu se specifica altfel)

**NOTA 3. STANDARDE EMISE, DAR CARE NU AU INTRAT INCA IN VIGOARE**

Pe parcursul anului curent Grupul a avut in vedere aplicarea tuturor standardelor noi si a amendamentelor la Standardele Internationale de Raportare Financiara (IFRS), care sunt relevante pentru operatiunile sale si sunt in vigoare pentru perioadele contabile care incep la 1 ianuarie 2024 aprobate de Uniunea Europeana.

**(i) Standarde noi si amendamente la standardele existente in vigoare pentru perioada de raportare curenta**

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

Norma/Interpretare <i>[IAS 8.31 (a), 8.31(c)]</i>	Natura modificarii iminente a politicii contabile <i>[IAS 8.31 (b)]</i>	Impactul posibil asupra situațiilor financiare <i>[IAS 8.31 (e)]</i>
<b>Amendamente la IAS 1 Prezentarea situatiilor financiare - Clasificarea datoriilor in datorii pe termen scurt si datorii pe termen lung, emise de IASB in 23 ianuarie 2020, si Amendamente la IAS 1 „Prezentarea situatiilor financiare” - Datorii pe termen lung</b> cu indicatori financiari emise de IASB in 31 octombrie 2022	Amendamentele emise in ianuarie 2020 ofera o abordare mai generala la clasificarea datoriilor prevazuta de IAS 1 plecand de la acordurile contractuale existente la data raportarii. Amendamentele emise in octombrie 2022 clarifica modul in care conditiile pe care o entitate trebuie sa le respecte in termen de douăsprezece luni de la perioada de raportare afecteaza clasificarea unei datorii si stabilesc data intrarii in vigoare pentru ambele amendamente la perioadele anuale incepand cu sau dupa 1 ianuarie 2024	Adoptarea amendamentelor nu a avut impact semnificativ asupra situatiilor financiare individuale.
<b>Amendamente la IAS 7 Situatiile fluxurilor de trezorerie si IFRS 7 Instrumente financiare: Informatii de furnizat – Acorduri de finantare in relatia cu furnizorii</b> emise de IASB in 25 mai 2023.	Conform amendamentelor, se adauga cerinte privind informatiile necesar a fi prezentate, precum si indicatii in cadrul cerintelor existente privind informatiile de furnizat pentru oferirea de informatii calitative si cantitative referitoare la acordurile de finantare in relatia cu furnizorii	Amendamentele nu au dus la modificări semnificative în situațiile financiare
<b>Amendamente la IFRS 16 Contracte de leasing - Datorii de leasing intr-o tranzactie de vanzare si leaseback,</b> emise de IASB in 22 septembrie 2022	Amendamentele prevad ca vanzatorul-locatar sa evalueze ulterior datoriile de leasing care decurg dintr-o tranzactie de leaseback, astfel incat sa nu recunoasca niciun fel de castiguri sau pierderi aferente dreptului de utilizare retinut. Noile cerinte nu impiedica vanzatorul-locatar sa recunoasca in contul de profit sau pierdere castiguri sau pierderi din incetarea partiala sau totala a unui contract de leasing	Amendamentele nu au dus la modificări semnificative în situațiile financiare

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

**(ii) Standarde si amendamente la standardele existente emise de IASB si adoptate de UE, dar care nu au intrat inca in vigoare**

Urmatoarele standarde noi si amendamente ale standardelor existente emise de Comitetul pentru Standarde Internationale de Contabilitate (IASB) si adoptate de Uniunea Europeana (UE) ce nu au intrat inca in vigoare pentru perioada de raportare financiara anuala incheiata la 31 decembrie 2024 si nu au avut impact sau nu fost aplicate la intocmirea prezentelor situatii financiare:

Norma/Interpretare <i>[IAS 8.31 (a), 8.31(c)]</i>	Natura modificarii iminente a politicii contabile <i>[IAS 8.31 (b)]</i>	Impactul posibil asupra situațiilor financiare <i>[IAS 8.31 (e)]</i>
<b>Amendamente la IAS 21 Efectele variatiei cursului de schimb valutar – Lipsa convertibilitatii</b> emise de IASB in 15 august 2023, in vigoare de la 1 ianuarie 2025	Amendamentele contin indrumari ca entitatile sa mentioneze atunci cand o moneda este convertibila si cum sa determine cursul de schimb atunci cand aceasta nu este convertibila	Adoptarea acestor amendamente nu va avea un impact semnificativ asupra situatiilor financiare în viitor.

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**LA 30 SEPTEMBRIE 2025**  
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu se specifica altfel)

**NOTA 3. STANDARDE EMISE, DAR CARE NU AU INTRAT INCA IN VIGOARE (continuare)**

**(iii) Standarde noi si amendamente la standardele existente emise de IASB, dar care nu au fost inca adoptate de UE**

La data aprobarii acestor situatii financiare, urmatoarele standarde existente au fost emise de catre IASB, dar nu au fost inca adoptate de catre UE:

Normă/Interpretare  [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Natura modificării iminente a politicii contabile  [IAS 8.31 (b)]	Impactul posibil asupra situațiilor financiare  [IAS 8.31 (e)]
<b>Amendamente la IFRS 9 si IFRS 7 - Amendamente la clasificarea si evaluarea instrumentelor financiare</b> emise de IASB in 30 mai 2024	Amendamentele clarifica clasificarea activelor financiare care au caracteristici de mediu, sociale, de guvernanta corporativa (ESG) si similare. Amendamentele clarifica si data la care un activ sau o datorie financiara este derecunoscut(a) si introduce cerinte suplimentare de prezentare cu privire la investitiile in instrumentele de capitaluri proprii desemnate la valoarea justa prin alte elemente ale rezultatului global si instrumentele financiare care au caracteristici contingente	Societatea anticipeaza ca adoptarea acestor amendamente la standardele contabile existente nu va avea un impact semnificativ asupra performantelor Grupului in viitor
<b>Amendamente la IFRS 10 Situatii financiare consolidate si IAS 28 Investitii in entitati asociate si asocieri in participatie- Vanzarea de sau contributia cu active intre un investitor si entitățile asociate sau asocierile in participatie ale acestuia,</b> emise de IASB in 11 septembrie 2014	Amendamentele soluzionează contradictia dintre cerintele IAS 28 si IFRS 10 si clarifica faptul ca intr-o tranzactie care implica o entitate asociata sau asociere in participatie, castigurile sau pierderile sunt recunoscute atunci cand activele vandute sau aduse drept contributie reprezinta o întreprindere. Aceasta modificare ar putea fi aplicata numai in cazul in care entitatea nu ar fi elaborat o politică contabila in acest sens	Societatea anticipeaza ca adoptarea acestor amendamente la standardele contabile existente nu va avea un impact semnificativ asupra performantelor Grupului in viitor
<b>IFRS 19 Filiale fara raspundere publica: informatii de furnizat</b> emis de IASB in 9 mai 2024	Standardul permite filialelor sa ofere informatii restranse atunci cand aplica Standardele de Contabilitate IFRS in situatiile financiare. IFRS 19 este optional pentru filialele eligibile si stabileste cerintele de furnizare de informatii pentru filialele care aleg sa il aplice	Societatea anticipeaza ca adoptarea acestor standarde contabile noi nu va avea un impact semnificativ asupra performantelor Grupului in viitor
<b>IFRS 14 Conturi de amanare aferente activităților reglementate</b> emis de IASB in 30 ianuarie 2014	Acest standard are scopul de a permite entitatilor care adopta pentru prima data IFRS, si care recunosc in prezent conturile de amanare aferente activitatilor reglementate conform politicilor contabile general acceptate anterioare, sa continue sa faca acest lucru la trecerea la IFRS	Societatea anticipeaza ca adoptarea acestor standarde contabile noi nu va avea un impact semnificativ asupra performantelor Grupului in viitor
<b>Amendamente la IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 și IAS 7 - Imbunatatiri anuale ale Standardelor de Contabilitate IFRS – Volumul 11</b> emise de IASB in 18 iulie 2024	Aceste amendamente includ clarificari, simplificari, corectii si modificari in urmatoarele domenii: (a) contabilitatea de acoperire a riscurilor adoptata de o entitate care adopta standardele pentru prima data (IFRS 1); (b) castigul sau pierderea la scoaterea din gestiune (IFRS 7); (c) prezentarea diferentei amanate intre valoarea justa si pretul de tranzactionare (IFRS 7); (d) introducerea si prezentarile de informatii privind riscul de credit (IFRS 7); (e) scoaterea din evidenta a datoriilor de leasing de catre locatar (IFRS 9); (f) pretul de tranzactionare (IFRS 9); (g) stabilirea unui „reprezentant de facto” (IFRS 10); (h) metoda bazata pe cost (IAS 7).	Societatea anticipeaza ca adoptarea acestor amendamente la standardele contabile existente nu va avea un impact semnificativ asupra performantelor Grupului in viitor

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**LA 30 SEPTEMBRIE 2025**  
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu se specifica altfel)

Normă/Interpretare <i>[IAS 8.31 (a), 8.31(c)]</i>	Natura modificării iminente a politicii contabile <i>[IAS 8.31 (b)]</i>	Impactul posibil asupra situațiilor financiare <i>[IAS 8.31 (e)]</i>
<b>IFRS 18 Prezentare si informatii de furnizat in situatiile financiare</b> emis de IASB in 9 aprilie 2024 va inlocui IAS 1 Prezentarea situatiilor financiare	Standardul introduce trei seturi de cerinte noi pentru ca societatile sa-si imbunatateasca raportarea performantei financiare si pentru a da investitorilor o baza mai buna de analizare si comparare a companiilor. Principalele modificari in noul standard fata de IAS 1 se refera la: (a) introducerea de categorii (operatiuni de exploatare, de investitii, de finantare, referitoare la impozitul pe profit si intrerupte) si de sub-totaluri definite in situatia profitului sau a pierderii; (b) introducerea de cerinte pentru imbunătățirea agregarilor si a dezagregarilor; (c) introducerea de informatii privind Masurile de performanta stabilite de conducere (MPC-uri) in notele la situatiile financiare. Desi IFRS 18 nu afecteaza recunoasterea sau masurarea elementelor din situatiile financiare, impactul sau asupra modului de prezentare este semnificativ, in special in ceea ce priveste situatia performantei financiare si includerea masurilor de performanta definite de catre conducere in situatiile financiare	Societatea anticipeaza ca adoptarea acestor standarde contabile noi nu va avea un impact semnificativ asupra performantelor Grupului in viitor

Grupul anticipeaza ca adoptarea acestor standarde noi si amendamentelor la standardele existente nu va avea un impact semnificativ asupra situatiilor financiare consolidate in viitor.

#### **NOTA 4. ESTIMARI, JUDECATI SI IPOTEZE CONTABILE SEMNIFICATIVE**

Estimarile si judecatile sunt evaluate in mod continuu si se bazeaza pe experienta istorica ajustata la conditiile actuale ale pietei si alti factori.

Conducerea face estimari si ipoteze cu privire la viitor, care afecteaza sumele raportate ale veniturilor, cheltuielilor, activelor si datoriilor, precum si prezentarile de informatii. Estimările contabile rezultate vor fi, prin definitie, rareori identice cu rezultatele efective. Estimările, ipotezele si judecatile conducerii, care prezinta un risc semnificativ de a genera o ajustare semnificativa a valorilor contabile ale activelor si datoriilor in urmatorul exercitiu financiar sunt prezentate mai jos.

##### **Estimari si ipoteze**

Urmatoarele estimari contabile esentiale si ipotezele si incertitudinile aferente inerente politicilor contabile aplicate sunt esentiale pentru a intelege riscurile subiacente de raportare financiara si efectele pe care aceste estimari contabile, ipoteze si incertitudini le au asupra situatiilor financiare consolidate.

##### *Reevaluarea imobilizarilor corporale*

Societatea isi evalueaza terenurile, constructiile si investitiile imobiliare la valori reevaluate, modificarile valorii juste fiind recunoscute in alte elemente ale rezultatului global sau situatia rezultatului global.

##### *Provizioane pentru pierderile de credit preconizate aferente creantelor comerciale*

Societatea foloseste o matrice de provizioane pentru a calcula ECL pentru creantele comerciale si activele contractuale. Ratele de provizionare se bazeaza pe zilele scadente pentru Societati de diferite segmente de clienti care au modele de pierdere similare (de exemplu, in functie de tipul de serviciu si de tipul de relatie cu Grupul (parte legata sau tert)).

Matricea de provizioane se bazeaza initial pe ratele observate istoric de nerambursare ale Grupului. Grupul va calibra matricea pentru a ajusta experienta istorica a pierderilor de credit cu informatii prospective. La fiecare data de raportare, ratele de nerambursare observate istoric sunt actualizate si modificarile estimarilor prospective sunt analizate.

Evaluarea corelatiei dintre ratele istorice de neplata observate, conditiile economice prognozate si ECL este o estimare semnificativa. Cantitatea de ECL este sensibila la schimbarile de circumstante si la conditiile economice prognozate. Experienta istorica a pierderii de credit a Grupului si prognoza conditiilor economice ar putea, de asemenea, sa nu fie reprezentative pentru neplata efectiva a clientului in viitor. Informatiile despre ECL privind creantele comerciale ale Grupului.

##### *Impozite*

Creantele cu impozitul amanat sunt recunoscute pentru pierderile fiscale neutilizate in masura in care este probabil sa fie disponibil profitul impozabil pentru care pierderile ar putea fi utilizate. Este necesara o apreciere semnificativa a conducerii pentru a determina valoarea activelor cu impozitul amanat care pot fi recunoscute, in functie de perioada probabila si de nivelul profiturilor impozabile viitoare, impreuna cu viitoarele strategii de planificare fiscala.

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**LA 30 SEPTEMBRIE 2025**  
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu se specifica altfel)

**NOTA 5. VENITURI DIN CONTRACTELE CU CLIENTII**

	<b>2025</b> <b>(9 luni)</b>	<b>2024</b> <b>(9 luni)</b>
Venituri din chirii, servicii si similare	5.694.582	5.905.897
Venituri din vanzarea imobilelor de natura stocurilor	4.255.960	22.739.560
Venituri din servicii prestate	480.152	167.776
Alte venituri	65.028.292	40.178.688
Venituri aferente costului productiei in curs de executie	-	-
Venituri din activitati diverse - mentenanta	1.087.611	-
<b>Total</b>	<b>76.546.596</b>	<b>68.991.922</b>

	<b>2025</b> <b>(9 luni)</b>	<b>2024</b> <b>(9 luni)</b>
<b>Alte venituri</b>	-	-
Castig/ (pierdere) din evaluarea la valoare justa	-	-
Alte venituri din exploatare - amenzi, despagubiri	39.849	8.201
Venituri din vanzarea activelor/investitiilor imobiliare	63.962.347	38.964.554
Alte venituri	808.26	1.205.934
<b>Total</b>	<b>65.028.292</b>	<b>40.178.688</b>

Toate fluxurile de venituri mentionate mai sus sunt recunoscute la un moment dat.

**NOTA 6. CHELTUIELI DE EXPLOATARE**

	<b>2025</b> <b>(9 luni)</b>	<b>2024</b> <b>(9 luni)</b>
Cheltuieli cu amortizarea	81.547	56.486
Provizioane si ajustari de depreciere	575.956	(50.066)
Cheltuieli cu personalul	2.255.207	2.098.119
Alte cheltuieli de exploatare	53.327.980	46.374.341
<b>Total</b>	<b>56.240.690</b>	<b>48.478.880</b>

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**LA 30 SEPTEMBRIE 2025**  
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu se specifica altfel)

**NOTA 7. ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE**

<b>Alte cheltuieli din exploatare</b>	<b>2025</b> <b>(9 luni)</b>	<b>2024</b> <b>(9 luni)</b>
Redevențe și chirii	(357)	-
Comisioane și onorarii	(138.325)	(158.220)
Protocol, reclama si publicitate	(5.453)	(7.096)
Cheltuieli cu utilitatile	(1.120.152)	(1.969.513)
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	(3.465.321)	(2.241.993)
Cheltuieli cu materiile prime și materiale consumabile	(74.610)	(47.986)
Alte cheltuieli de exploatare - din cedarea activelor	(44.516.405)	(26.662.439)
Cheltuieli privind marfurile	(3.247.242)	(15.737.661)
Cheltuieli cu impozitele si taxele	(669.574)	(540.086)
Alte cheltuieli	(90.541)	(109.347)
<b>Total</b>	<b>(53.327.980)</b>	<b>(46.374.341)</b>

Alte cheltuieli reprezinta, in special, cheltuieli cu asigurarile, comisioane si cheltuieli pentru telecomunicatii.

**NOTA 8. BENEFICIILE ANGAJATILOR**

Numarul mediu cumulat al angajatilor este urmatorul:

<i>Numar mediu al angajatilor:</i>	<b>30 septembrie 2025</b>	<b>30 septembrie 2024</b>
Tehnic, economic, de specialitate si administrativ	13	16
Operativi	1	1
Meseriasii	1	3
Muncitori	3	6
<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>26</b>

Cheltuielile cu salariile si impozitele aferente inregistrate in 2025 si 2024 sunt urmatoarele:

	<b>2025</b> <b>(9 luni)</b>	<b>2024</b> <b>(9 luni)</b>
Salarii	(2.105.060)	(21.897.343)
Alte beneficii acordate angajatilor (tichete de masa)	(91.920)	(140.440)
Asigurare sociala	(58.227)	(60.336)
<b>Total</b>	<b>(2.255.207)</b>	<b>(2.098.119)</b>

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**LA 30 SEPTEMBRIE 2025**  
**(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu se specifica altfel)**

---

**NOTA 9. VENITURI SI CHELTUIELI FINANCIARE**

**Venituri financiare**

	<b>2025</b> <b>(9 luni)</b>	<b>2024</b> <b>(9 luni)</b>
Venituri din dobanzi	3.089.969	849.531
Alte venituri financiare	281.620	54
<b>Total</b>	<b>3.371.589</b>	<b>849.536</b>

**Cheltuieli financiare**

Cheltuieli cu dobanzile	(940.945)	(49)
Alte cheltuieli financiare	-	-
<b>Rezultat net</b>	<b>2.430.644</b>	<b>849.536</b>

**NOTA 10. IMPOZIT PE PROFIT**

Principalele componente ale cheltuielilor cu impozitul pe profit pentru anii incheiati la 30 septembrie 2025 si 30 septembrie 2024 sunt:

	<b>2025</b> <b>(9 luni)</b>	<b>2024</b> <b>(9 luni)</b>
Impozit curent	(9.167.612)	(7.354.870)
Impozit amanat	4.045.894	-
<b>Total</b>	<b>(5.121.718)</b>	<b>(7.354.870)</b>

Detalii despre calculul impozitului pe profit curent si amanat sunt prezentate in cele ce urmeaza.

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**LA 30 SEPTEMBRIE 2025**  
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu se specifica altfel)

**NOTA 10. IMPOZIT PE PROFIT (continuare)**

Reconcilierea cheltuielilor fiscale si a profitului contabil inmultit cu rata de impozitare nationala a Romaniei pentru 2025 si 2024:

**Reconcilierea impozitului pe profit**

	<b>2025</b> <b>(9 luni)</b>	<b>2024</b> <b>(9 luni)</b>
<b>Profit/(Pierdere) inainte de impozitare</b>	<b>22.851.669</b>	<b>20.906.392</b>
<b>Impozit pe profit la 16%</b>	<b>3.656.267</b>	<b>3.345.023</b>
Efectul fiscal al cheltuielilor nedeductibile pentru stabilirea profitului impozabil	14.552	17.874
Efectul fiscal al veniturilor neimpozabile in stabilirea profitului impozabil	(15.589)	(10.454)
Alte elemente similare veniturilor	5.680.196	4.096.301
Efectul fiscal al pierdere fiscale de recuperat din anii precedenti	-	-
Alte elemente	(168.264)	(93.874)
<b>Cheltuieli cu impozitul pe profit</b>	<b>9.167.162</b>	<b>7.354.870</b>
Efectul pierderii fiscale recuperate din anii precedenti pentru care nu a fost recunoscut impozit amanat	-	-
<b>Cheltuiala cu impozitul pe profit raportat in contul de profit si pierdere</b>	<b>9.167.162</b>	<b>7.354.870</b>

**Impozitul amanat**

Ratele de impozit amanat se refera la urmatoarele:

2025	<b>Sold la 30 septembrie 2025</b>					
	<b>Sold net la</b> <b>31 decembrie</b> <b>2024</b>	<b>Recunoscut</b> <b>in contul de</b> <b>profit si</b> <b>pierdere</b>	<b>Recunoscut in</b> <b>alte elemente</b> <b>ale</b> <b>rezultatului</b> <b>global</b>	<b>Net</b>	<b>Active cu</b> <b>impozitul</b> <b>amanat</b>	<b>Datorii cu</b> <b>impozitul</b> <b>amanat</b>
Reevaluarea a constructiilor si a investitiilor imobiliare	(10.773.462)	4.045.894	-	6.727.572	-	6.727.572
<b>(Datorii) / active cu impozitul amanat inainte de compensare</b>	<b>(10.773.462)</b>	<b>4.045.894</b>	<b>-</b>	<b>6.727.572</b>	<b>-</b>	<b>6.727.572</b>
Compensare a impozitului	-	-	-	-	-	-
<b>(Datorii) / active cu impozitul amanat, net</b>	<b>(10.773.462)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.773.462</b>

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**LA 30 SEPTEMBRIE 2025**  
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu se specifica altfel)

**NOTA 10. IMPOZIT PE PROFIT (continuare)**

2024	Sold net la 31 decembrie 2023	Recunoscut in contul de profit si pierdere	Recunoscut in alte elemente ale rezultatului global	Sold la 31 decembrie 2024		
				Net	Active cu impozitul amanat	Datorii cu impozitul amanat
Reevaluarea a constructiilor si a investitiilor imobiliare	(14.779.222)	4.005.757	-	10.773.465	-	10.773.462
<b>(Datorii) / active cu impozitul amanat inainte de compensar e</b>	<b>(14.779.222)</b>	<b>4.005.757</b>	<b>-</b>	<b>10.773.465</b>	<b>-</b>	<b>10.773.462</b>
Compensare a impozitului	-	-	-	-	-	-
<b>(Datorii) / active cu impozitul amanat, net</b>	<b>(14.779.222)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.773.462</b>

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**LA 30 SEPTEMBRIE 2025**  
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu se specifica altfel)

**NOTA 11. IMOBILIZARI CORPORALE**

*Consideratii privind valoarea justa*

Reevaluarile se fac cu suficienta regularitate pentru a se asigura ca valoarea contabila nu difera semnificativ de cea care ar fi determinata utilizand valoarea justa la data bilantului.

Evaluatorii au aplicat tehnici de evaluare care maximizeaza utilizarea datelor de intrare relevante observabile si reduc la minimum utilizarea datelor neobservabile.

**NOTA 12. INVESTITII IMOBILIARE**

	30 Septembrie 2025			31 Decembrie 2024		
	Terenuri si amenajari de terenuri	Cladiri si constructii speciale	Investitii imobiliare in curs de executie	Terenuri si amenajari de terenuri	Cladiri si constructii speciale	Investitii imobiliare in curs de executie
<b>Sold de deschidere</b>	<b>89.256.967</b>	<b>32.837.555</b>	<b>25.734</b>	<b>87.139.397</b>	<b>22.825.923</b>	<b>25.734</b>
Intrari	10.277.214	11.528.268	-	5.521.806	-	-
Iesiri	26.463.825	13.397.825	25.734	23.672.628	6.344.069	-
Castig / (pierdere) din evaluarea la valoare justa	-	-	-	20.268.391	16.355.701	-
<b>Sold de inchidere</b>	<b>73.070.356</b>	<b>30.967.998</b>	<b>-</b>	<b>89.256.967</b>	<b>32.837.555</b>	<b>25.734</b>

**NOTA 13. CREANTE COMERCIALE**

	30-Sep-25		31-Dec-24	
	Scadenta sub 1 an	Scadenta intre 1-5 ani	Scadenta sub 1 an	Scadenta intre 1-5 ani
Creante comerciale - clienti	10.566.664	17.448.753	683.650	-
Creante comerciale - clienti incerti	233.507	-	311.875	-
Ajustari din deprecierea creantelor comerciale	(233.507)	-	(311.875)	-
Alte creante	237.818	-	990.408	-
<b>Total</b>	<b>10.804.482</b>	<b>17.448.753</b>	<b>1.674.058</b>	<b>-</b>

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**LA 30 SEPTEMBRIE 2025**  
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu se specifica altfel)

Mai jos miscarile de ajustari de depreciere pentru pierderi de credit preconizate pentru creantele comerciale:

	<b>30-sep-25</b>	<b>31-Dec-24</b>
<b>La 1 ianuarie</b>	<b>(311.875)</b>	<b>(350.683)</b>
Ajustari de depreciere creante comerciale	-	-
Derecunoastere	(78.368)	(38.808)
<b>La 31 decembrie</b>	<b>(233.507)</b>	<b>(311.875)</b>

Creantele comerciale nu sunt purtatoare de dobanda.

**NOTA 14. ALTE CREANTE**

	<b>30-sep-25</b>	<b>31-Dec-24</b>
Debitori diversi	178.393	2.379
Ajustari pentru deprecierea debitorilor diversi	-	(1.779)
Avansuri acordate	1.789	-
Impozit pe profit si alte creante asimilate	48.265	986.294
TVA de recuperat	6.813	-
Alte creante	2.558	3.514
<b>Total</b>	<b>237.818</b>	<b>990.408</b>

**NOTA 15. VENITURI IN AVANS SI SUBVENTII INVESTITII**

	<b>30-sep-25</b>	<b>31-Dec-24</b>
Alte venituri in avans	733.649	379.070
Subventii pentru investitii	-	131.953
<b>Total</b>	<b>733.649</b>	<b>511.023</b>

**NOTA 16. NUMERAR SI ECHIVALENTE DE NUMERAR**

	<b>30-sep-25</b>	<b>31-Dec-24</b>
Depozite la banci	21.637.737	10.746.904
Numerar si echivalente de numerar exprimate in RON	324.562	20.108.086
Numerar si echivalente de numerar exprimate in EUR	511.418	4.356
Numerar si echivalente de numerar exprimate in USD	-	599
Numerar in casa - RON	4.279	2.267
<b>Total</b>	<b>22.477.996</b>	<b>30.862.212</b>

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**LA 30 SEPTEMBRIE 2025**  
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu se specifica altfel)

**NOTA 17. CAPITALUL SOCIAL**

	<b>30-sep-25</b>	<b>31-Dec-24</b>
Capital social subscris	8.327.559	8.327.559
Ajustari ale capitalului social – IAS 29	126.274.398	126.274.398
<b>Total</b>	<b>134.601.958</b>	<b>134.601.958</b>

Structura capitalului social:

<b>Actionari</b>	<b>Sold la</b>		<b>Sold la</b>		<b>Sold la</b>	
	<b>30 sep 2025</b>	<b>Procent detinere (%)</b>	<b>31 decembrie 2024</b>	<b>Procent detinere (%)</b>	<b>1 ianuarie 2024</b>	<b>Procent detinere (%)</b>
Long Shield Investment Group S.A.	5.660.889	68%	5.660.889	68%	5.660.889	68%
Alti actionari (persoane fizice si juridice)	2.666.671	32%	2.666.671	32%	2.666.671	32%
<b>Total</b>	<b>8.327.559</b>	<b>100,00%</b>	<b>8.327.559</b>	<b>100,00%</b>	<b>8.327.559</b>	<b>100,00%</b>

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**LA 30 SEPTEMBRIE 2025**  
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu se specifica altfel)

**NOTA 18. DATORII COMERCIALE SI DE ALTA NATURA**

	<b>30 sep 2025</b>		<b>31 dec 2024</b>	
	<b>Termen scurt</b>	<b>Termen lung</b>	<b>Termen scurt</b>	<b>Termen lung</b>
Datorii comerciale	4.767.958	-	244.467	-
Imprumuturi bancare	-	7.069.080	-	-
Venituri in avans	733.649	-	511.023	-
Alte datorii	20.060.516	7.028.230	9.756.868	11.146.599
<b>Total Datorii</b>	<b>25.562.123</b>	<b>14.142.185</b>	<b>10.512.358</b>	<b>11.146.599</b>

Structura altor datorii este urmatoarea:

	<b>30 sep 2025</b>		<b>31 dec 2024</b>	
	<b>Termen scurt</b>	<b>Termen lung</b>	<b>Termen scurt</b>	<b>Termen lung</b>
Datorii privind impozitul amanat	-	6.727.572	-	10.773.465
Datorii in legatura cu personalul	489.334	-	253.559	-
TVA de plata si alte impozite	3.954.165	-	129.940	-
Dividende	632.526	-	641.631	-
Garantii	-	300.658	-	373.134
Cienti creditorii	14.984.491	-	8.731.739	-
<b>Total Datorii</b>	<b>20.060.516</b>	<b>7.028.230</b>	<b>9.756.868</b>	<b>11.146.599</b>

Termenii si conditiile datoriilor financiare de mai sus: datoriile comerciale nu sunt purtatoare de dobanzi si sunt in mod normal achitate in termen de 30-90 de zile.

**NOTA 19. INFORMATII PRIVIND ENTITATILE AFILIATE**

i) Total solduri si tranzactii

**Active**

	<b>30-sep-25</b>	<b>31-Dec-24</b>
Creante comerciale	-	-
Alte creante	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Datorii**

	<b>30-sep-25</b>	<b>31-Dec-24</b>
Datorii comerciale si de alta natura	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Venituri**

	<b>30-sep-25</b>	<b>31-Dec-24</b>
Venituri din vanzarea de bunuri si servicii	30.295	113.597
<b>Total</b>	<b>30.295</b>	<b>113.597</b>

**Cheltuieli**

	<b>30-Iun-25</b>	<b>31-Dec-24</b>
Servicii de achizitie	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**LA 30 SEPTEMBRIE 2025**  
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu se specifica altfel)

**NOTA 19. INFORMATII PRIVIND ENTITATILE AFILIATE (continuare)**

ii) Solduri si tranzactii in functie de entitate

**Vanzari – cu TVA**

	<b>30-sep-25</b>	<b>31-Dec-24</b>
Unisem SA	-	25.159
Germina Agribusiness	-	88.809
CI-CO S.A.	-	21.212
ROMANA S.A.	36.051	
<b>Total</b>	<b>36.051</b>	<b>135.180</b>

**Achizitii cu TVA**

	<b>30-sep-25</b>	<b>31-Dec-24</b>
Semrom Oltenita S.A.	-	-
Volutherma Property Developer SA	-	-
Bucuresti Properties Developer SA	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Termeni si conditii ale tranzactiilor cu entitatile afiliate:

Vanzarile catre si cumpararile de la entitatile afiliate se fac la preturi normale de piata. Soldurile restante la sfarsitul anului nu sunt garantate, sunt fara dobanda, iar decontarea are loc in numerar sau prin compensare. Nu au fost furnizate sau primite garantii pentru creante sau datorii cu entitatile afiliate.

**NOTA 20. MANAGEMENTUL RISCURILOR FINANCIARE**

i) Factori de risc financiar

Riscurile financiare sunt gestionate si monitorizate de conducerea Grupului. Riscurile financiare sunt riscurile generate de instrumentele financiare la care Grupul este expus in timpul sau la sfarsitul perioadei de raportare. Riscurile financiare cuprind riscul de piata (inclusiv riscul valutar, riscul ratei dobanzii si alt risc de pret), riscul de credit si riscul de lichiditate. Conducerea Grupului identifica, evalueaza si acopera riscurile financiare.

Gestionarea riscurilor se realizeaza in conformitate cu politicile aprobate de Consiliul de administratie. Consiliul de administratie ofera indrumari pentru gestionarea generala a riscurilor, precum si politici care acopera domenii specifice, cum ar fi riscul valutar, riscul ratei dobanzii, riscul de credit si investirea excedentului de lichiditati.

ii) Riscul de piata

Riscul de piata este riscul ca valoarea justa sau fluxurile de trezorerie viitoare ale unui instrument financiar sa fluctueze din cauza modificarilor preturilor pietei. Riscurile de piata ale Grupului provin din pozitii deschise in (a) valuta si (b) active si pasive purtatoare de dobanda, in masura in care sunt expuse miscarilor generale si specifice ale pietei. Conducerea stabileste limite ale expunerii la riscul valutar si al ratei dobanzii care pot fi acceptabile, care sunt monitorizate in mod regulat. Cu toate acestea, utilizarea acestei abordari nu impiedica pierderile in afara acestor limite in cazul unor miscari mai semnificative ale pietei. Vulnerabilitatea la riscurile de piata inclusa mai jos se bazeaza pe schimbarea unui factor, mentinand in acelasi timp toti ceilalti factori constanti. In practica, este putin probabil ca acest lucru sa apara, iar modificarile unor factori pot fi corelate - de exemplu, modificari ale ratei dobanzii si modificari ale ratelor valutare.

iii) Riscul valutar

Riscul valutar apare din tranzactiile comerciale viitoare si din activele si pasivele recunoscute exprimate intr-o moneda care nu este moneda functionala a Grupului.

Societatea are o expunere redusa la riscul valutar, intrucat majoritatea tranzactiilor se realizeaza in moneda nationala

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**LA 30 SEPTEMBRIE 2025**  
**(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu se specifica altfel)**

---

**NOTA 20. MANAGEMENTUL RISCURILOR FINANCIARE (continuare)**

iv) Riscul de pret

Societatea nu are o expunere semnificativa la riscul de pret, deoarece nu detine nicio valoare mobiliara sau marfuri semnificative.

v) Riscul ratei dobanzii

Deoarece activele purtatoare de dobanda ale Grupului nu genereaza dobanda semnificativa, modificarile ratelor dobanzii de pe piata nu au niciun efect direct semnificativ asupra veniturilor Grupului.

Riscul de rata a dobanzii al Grupului apare in principal din imprumuturile pe termen lung. Imprumuturile emise la rate variabile expun Grupul la riscul ratei dobanzii la fluxul de numerar.

Conducerea superioara analizeaza expunerea la rata dobanzii a Grupului pe o baza dinamica. Sunt simulate diferite scenarii, luand in considerare refinantarea, reinnoirea pozitiiilor existente si sursele alternative de finantare. Pe baza acestor scenarii, Grupul calculeaza impactul asupra profitului sau pierderii al unei schimbari determinate a ratei dobanzii. Scenariile sunt puse in practica numai pentru datoriile care reprezinta principalele pozitii purtatoare de dobanda.

Toate imprumuturile la data situatiei a pozitiei financiare sunt imprumuturi cu rata variabila.

vi) Riscul de lichiditate

Gestionarea prudenta a riscului de lichiditate implica mentinerea de numerar suficient, disponibilitatea finantarii printr-o cantitate adecvata de facilitati de credit angajate si capacitatea de a inchide pozitiiile de piata. Datorita naturii dinamice a activitatii de baza, Grupul isi propune sa mentina flexibilitatea in finantare prin utilizarea liniilor de credit disponibile si a creditelor bancare.

vii) Riscul de credit

Riscul de credit este riscul pe care o parte la un instrument financiar va produce o pierdere financiara pentru cealalta parte prin nerespectarea unei obligatii. Riscul de credit apare din numerar si echivalente de numerar detinute la banci, creante comerciale, garantii financiare si depozite la banci si institutii financiare.

Societatea are politici in vigoare pentru a se asigura ca contractele de servicii sunt incheiate cu clienti cu un istoric de creditare adecvat. Creantele comerciale constau intr-un numar mare de clienti, reprezentati in mare parte de clientii cu conturi in Romania si nu exista o concentrare semnificativa a riscului de credit.

Numerarul si echivalentele de numerar sunt plasate la institutiile financiare, care sunt considerate a avea un risc redus de nerambursare.

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**LA 30 SEPTEMBRIE 2025**  
**(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu se specifica altfel)**

---

**NOTA 20. MANAGEMENTUL RISCURILOR FINANCIARE (continuare)**

viii) Riscul de credit (continuare)

Creante comerciale

Societatea aplica abordarea simplificata conform IFRS 9 pentru evaluarea pierderilor de credit preconizate, care aplica un provizion pentru pierdere pe toata durata de viata pentru toate creantele comerciale

Pentru a evalua pierderile de credit preconizate, creantele comerciale au fost Grupate pe baza caracteristicilor comune ale riscului de credit si a zilelor scadente. Activele contractuale se refera la lucrarile necontabilizate in curs de desfasurare si au practic aceleasi caracteristici de risc ca si creantele comerciale pentru aceleasi tipuri de contracte. Prin urmare, Grupul a concluzionat ca ratele de pierdere preconizate pentru creantele comerciale reprezinta o aproximare rezonabila a ratelor de pierdere pentru activele contractuale.

Creantele comerciale sunt anulate atunci cand nu exista nicio asteptare rezonabila de recuperare. Indicatorii ca nu exista nicio asteptare rezonabila de recuperare includ, printre altele, incapacitatea unui debitor de a se angaja intr-un plan de rambursare cu Grupul si incapacitatea de a efectua plati contractuale pentru o perioada mai mare de 360 de zile.

**NOTA 21. ESTIMAREA VALORII JUSTE**

i. Active si datorii financiare evaluate la valoarea justa

La 30 septembrie 2025 si 31 decembrie 2024, Grupul nu detine instrumente financiare evaluate la valoarea justa.

ii. Active nefinanciare evaluate la valoarea justa

Tabelul de mai jos analizeaza activele si datoriile Grupului evaluate la valoarea justa, in functie de metoda de evaluare. La 30 septembrie 2025 si 31 decembrie 2024 nu au existat transferuri intre nivelurile valorii juste.

Diferitele niveluri sunt definite in continuare:

- Preturi cotate (neajustate) pe piete active pentru active sau datorii identice (Nivelul 1);
- Alte date de intrare decat preturile cotate incluse in Nivelul 1, care sunt observabile pentru activ sau datorie, fie direct (adica ca preturi), fie indirect (adica derivate din preturi) (Nivelul 2);
- Date de intrare pentru activ sau datorie care nu se bazeaza pe date de piata observabile (adica date de intrare neobservabile) (Nivelul 3).

**30 septembrie 2025**

<b>Active</b>	<b>Nivelul 1</b>	<b>Nivelul 2</b>	<b>Nivelul 3</b>
Constructii	-	-	-
Investitii imobiliare	-	104.038.353	-

**31 decembrie 2024**

<b>Active</b>	<b>Nivelul 1</b>	<b>Nivelul 2</b>	<b>Nivelul 3</b>
Constructii	-	217.705	-
Investitii imobiliare	-	122.120.256	-

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**LA 30 SEPTEMBRIE 2025**  
**(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu se specifica altfel)**

**NOTA 21. ESTIMAREA VALORII JUSTE (continuare)**

iii. Active si datorii financiare neevaluate la valoarea justa, dar pentru care este prezentata valoarea justa

Urmatoarele tabele analizeaza in cadrul ierarhiei valorii juste activele si pasivele Grupului care nu sunt evaluate la valoarea justa, dar pentru care este prezentata valoarea justa.

Activele si pasivele incluse in aceste tabele sunt contabilizate la cost amortizat; valorile lor contabile reprezinta o aproximare rezonabila a valorii juste.

Creantele comerciale includ sumele contractuale pentru decontarea tranzactiilor si alte obligatii datorate Grupului. Datoriile comerciale si alte datorii si imprumuturile reprezinta sume si obligatii contractuale datorate de Societate.

**30 septembrie 2025**

<b>Active</b>	<b>Nivelul 1</b>	<b>Nivelul 2</b>	<b>Nivelul 3</b>
Creante comerciale si de alta natura	-	10.566.664	-
Numerar si echivalente de numerar	22.477.996	-	-
<b>Total active</b>	<b>22.477.996</b>	<b>10.566.664</b>	<b>-</b>
<b>Datorii</b>			
Credite bancare	7.069.080	-	-
Datorii comerciale si de alta natura	-	24.828.474	-
<b>Total datorii</b>	<b>7.069.080</b>	<b>24.828.474</b>	<b>-</b>

**31 decembrie 2024**

<b>Active</b>	<b>Nivelul 1</b>	<b>Nivelul 2</b>	<b>Nivelul 3</b>
Creante comerciale si de alta natura	-	1.674.058	-
Numerar si echivalente de numerar	30.862.212	-	-
<b>Total active</b>	<b>30.862.212</b>	<b>1.674.058</b>	<b>-</b>
<b>Datorii</b>			
Credite bancare	-	-	-
Datorii comerciale si de alta natura	-	10.001.335	-
<b>Total datorii</b>	<b>-</b>	<b>10.001.335</b>	<b>-</b>

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**LA 30 SEPTEMBRIE 2025**  
 (toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu se specifica altfel)

**NOTA 22. GESTIONAREA CAPITALULUI**

Obiectivele Grupului atunci cand gestioneaza capitalul sunt sa-si protejeze capacitatea de a continua sa-si desfasoare activitatea pentru a oferi profit actionarilor si beneficii pentru alte parti interesate si pentru a mentine o structura de capital optima pentru a reduce costul capitalului.

In scopul mentinerii sau ajustarii structurii capitalului, Grupul poate ajusta suma dividendelor platite actionarilor, poate restitui capitalul actionarilor, poate emite actiuni noi sau vinde active pentru a reduce datoria.

Societatea monitorizeaza capitalul pe baza gradului de indatorare, care este calculat ca „datorie neta” impartita la capitalul total. Datoria neta este calculata de Grupca imprumuturi totale minus numerar si echivalente de numerar.

	<b>30 septembrie 2025</b>	<b>31 decembrie 2024</b>
Credite purtatoare de dobanda	7.069.080	-
Datorii de leasing		
minus: numerar si echivalente de numerar	22.477.996	30.862.212
<b>Datorie neta</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>
Capitaluri proprii	159.713.438	142.082.640
<b>Capital si datorie neta</b>		
<b>Grad de indatorare</b>	<b>4,42%</b>	<b>N/A</b>

Pentru a atinge acest obiectiv general, gestionarea capitalului, printre altele, isi propune sa se asigure ca indeplineste indicatorii financiari din creditele si imprumuturile cu dobanda care definesc cerintele structurii de capital.

Nerespectarea indicatorilor financiari ar permite bancii sa solicite rambursarea anticipata a creditelor si a imprumuturilor. In perioada curenta nu au existat incalcarile ale indicatorilor financiari din orice credite si imprumuturi purtatoare de dobanda.

**NOTA 23. CONTINGENTE SI ANGAJAMENTE**

i) **Litigii**

Bucur S.A. a deschis mai multe proceduri de recuperare a creantelor comerciale. Acestea se afla in diverse stadii de judecare. Grupul a constituit ajustari de valoare pentru toate creantele aflate in litigiu.

i) **Angajamente**

*Legislatia din Romania*

Legislatia si reglementarile privind impozitarea, platile catre autoritatile de stat, tranzactiile in valuta si alte aspecte legate de afaceri continua sa se schimbe. Interpretarea legislatiei si a reglementarilor este supusa opiniilor inspectorilor autoritatii de stat, ai oficialilor Bancii Centrale si ai reprezentantilor Ministerului Finantelor si ai altor ministere si autoritati. Entitatile din Romania pot, ca urmare a incertitudinilor in interpretare si aplicarea legislatiei (si a reglementarilor asociate), sa fie supuse unei evaluari pentru plati suplimentare si / sau penalitati in urma verificarilor efectuate de reprezentantii autoritatilor de stat.

Regimul actual de sanctiuni si amenzi aplicabil in cazul descoperirii incalcarilor dispozitiilor legale romanesti este extrem de sever. Sanctiunile pot ajunge la confiscarea sumelor in cauza (in cazul incalcarii regimului valutar) si la impunerea unor amenzi de peste 100% din valoarea impozitelor si taxelor neplatite. Majorarile de intarziere (aplicate soldului efectiv al sumelor restante) reprezinta procente care variaza si se aplica zilnic sau lunar. Prin urmare, penalitatile si amenziile pot consta in sume importante car trebuie platite statului.

Conducerea Grupului considera ca, din cunostintele lor, au prevazut in situatiile financiare orice datorii cunoscute sau potentiale legate de sumele datorate autoritatilor de stat.

*Impozitare*

Sistemul de impozitare din Romania a fost supus unui proces de consolidare si armonizare cu legislatia Uniunii Europene. Cu toate acestea, exista inca diferite interpretari ale legislatiei fiscale. In diverse circumstante, autoritatile fiscale pot avea abordari diferite cu privire la anumite aspecte si pot evalua obligatii fiscale suplimentare, impreuna cu dobanzi de intarziere si penalitati.

**BUCUR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**LA 30 SEPTEMBRIE 2025**  
**(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu se specifica altfel)**

---

**NOTA 24. CONTINGENTE SI ANGAJAMENTE (continuare)**

*Angajamente (continuare)*

In Romania, perioadele de impozitare raman deschise timp de 5 ani pentru auditurile fiscale. Conducerea Grupului considera ca datoriile fiscale incluse in aceste situatii financiare sunt stabilite in mod echitabil.

*Riscul de piata*

Economia Romaniei isi continua dezvoltarea si exista schimbari in curs, pe masura ce politicile si legislatia sunt aliniate la cerintele de aderare la Uniunea Europeana. Eventualele modificari care ar putea avea loc in Romania si efectul lor asupra pozitiei financiare, rezultatul operatiunilor si fluxurilor de numerar ale Grupului, nu au fost luate in considerare la pregatirea situatiilor financiare.

*Reglementari de mediu*

In prezent, legislatia de mediu din Romania continua sa se dezvolte. Modificarile recente si in curs ale legislatiei consolideaza cerintele de mediu. Cu toate acestea, nu se poate estima impactul acestor evolutii asupra situatiilor financiare ale Grupului.

Au fost stabilite diverse reglementari de mediu care, printre alte cerinte, impun companiilor sa adopte controalele necesare pentru a proteja populatia si mediul, sa mentina si sa monitorizeze anumite niveluri de siguranta si sa fie responsabile pentru mediu. Scopul acestor legi este de a emite standarde conforme cu mai multe conventii internationale semnate de Romania.

La 30 septembrie 2025 si 31 decembrie 2024 conducerea Grupului considera ca nu exista situatii care sa necesite provizioane pentru datoriile de mediu.

*Preturile de transfer*

Cadrul legislativ din Romania privind preturile de transfer prevede principiul pretului pietei, definitia entitatilor afiliate si metodele de stabilire a preturilor de transfer la nivelul pietei, precum si detalii cu privire la domeniul de aplicare si aplicarea regulilor privind preturile de transfer la tranzactiile cu entitatile afiliate. Sarcina probei revine contribuabililor angajati in tranzactii cu entitatile afiliate carora li se cere sa pregateasca un dosar de documentare a preturilor de transfer care trebuie prezentat la cererea autoritatilor fiscale in timpul unui audit fiscal. In practica, autoritatile fiscale romane pot solicita documentatie specifica suplimentara de la caz la caz. Astfel, este posibil ca autoritatile fiscale sa efectueze inspectii aprofundate ale preturilor de transfer, pentru a se asigura ca profitul impozabil si / sau valoarea in vama a marfurilor importate nu sunt denaturate de efectele preturilor de transfer intre entitatile afiliate. Conducerea Grupului nu poate evalua rezultatul unei astfel de inspectii.

Avand in vedere acest lucru, daca respectarea principiului pretului pietei nu poate fi dovedita, un control fiscal viitor ar putea contesta valorile tranzactiilor intre entitatile afiliate si ar putea ajusta rezultatul fiscal cu venituri impozabile suplimentare / cheltuieli nedeductibile (adica sa evalueze datoria suplimentara cu impozitul pe profit si penalitati aferente).

Conducerea Grupului considera ca tranzactiile cu partile afiliate au fost incheiate la nivelul pietei.

**iii) Garantii**

Societatea a retinut garantii de la chiriasi in suma de 268.418 lei (31 decembrie 2024: 328.258 lei), precum si garantii pentru investitii in suma de 44.876 lei (31 decembrie 2024: 44.876 lei).

**NOTA 24. EVENIMENTE ULTERIOARE**

Nu au apărut evenimente ulterioare datei bilanțului care pot influența capacitatea utilizatorilor situațiilor financiare de a face evaluări și de a lua decizii corecte sau care ar ajusta cifrele prezentate pentru anul 2025.

Prezentele situatii financiare au fost aprobate de conducere in data de 04 Decembrie 2025 si semnate in numele acestora de:

Stefan Andrei Gabriel

**Administrator**

Preda Nicoleta

**Contabil sef**