

**RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE
AL SOCIETATII
CASA DE BUCOVINA – CLUB DE MUNTE S.A.
AFERENT ANULUI 2024**

Raport anual in conformitate cu:	Legea 24/2017 si Regulamentul ASF nr. 5/2018
Pentru exercitiul financiar:	2024
Denumirea societatii emitente:	CASA DE BUCOVINA – CLUB DE MUNTE S.A.
Sediul social:	Aleea Campul Mosilor nr. 5, birou Pa 6SC, etaj 1, sector 2, Bucuresti
Nr. tel:	0736.302.030
Cod Unic de Inregistrare:	10376500
Numar de ordine in Registrul Comertului:	J1998000718333
Capital social subscris si varsat:	16.231.941,2 lei
Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare:	162.319.412 actiuni, cu o valoare nominala de 0,1 lei/actiune
Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise:	Bursa de Valori Bucuresti
Cod LEI	2549003JCE4UBBB88S53

Principalele rezultate ale evaluarii activitatii

Rezultate financiare	2024	2023
Venituri din servicii turistice, din care:	6,820,020	9,338,895
Venituri din servicii hoteliere	2,656,868	3,910,468
Venituri de alimentatie publica (restaurant, bar)	3,715,490	5,024,591
Venituri SPA, spatii de joaca, diverse	197,136	129,047
Venituri inchiriere	250,526	274,789
Alte venituri	6,391,726	5,854,055
Venituri operationale	13,211,746	15,192,950
Cheltuieli operationale	(7,498,199)	(15,858,146)
Profit/(Pierdere) operational/(a)	5,713,547	(665,196)
Venituri financiare	682,348	496,694
Castig net/(Pierdere neta) din evaluarea activelor financiare la valoarea justa prin profit si pierdere	1,491,175	151,285
Profit/(Pierdere) inainte de impozitare	7,887,070	(17,217)
Profit/(Pierdere) aferent/(a) exercitiului financiar	6,693,329	(787,404)

Pozitia financiara	31.12.2024	31.12.2023
Numerar si conturi la banci	22,365,097	5,935,387
Depozite plasate la banci	1,338,582	2,405,345
Active financiare la valoarea justa prin profit sau pierdere	6,745,939	5,254,764
Active financiare evaluate la cost amortizat	-	2,237,707
Active imobilizate detinute in vederea vanzarii	3,655,933	3,655,933
Stocuri	88	195,890
Alte active	281,623	509,275
Imobilizari corporale si necorporale	6,143,403	19,935,457
Total active	40,530,665	40,129,758
Datorii comerciale	166,752	653,944
Alte datorii	773,631	1,431,605
Datorii privind impozitul amanat	870,320	1,683,862
Total datorii	1,810,703	3,769,411
Total capitaluri proprii	38,719,962	36,360,347
Total capitaluri proprii si datorii	40,530,665	40,129,758

1. Analiza activitatii emitentului

1.1. a) Descrierea activitatii de baza a emitentului

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

1.1. b) Precizarea datei de infiintare a emitentului

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

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

In anul financiar 2024 nu a avut loc nici o fuziune. Casa de Bucovina – Club de Munte SA nu are filiale si nu detine societati controlate.

Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor CASA DE BUCOVINA – CLUB DE MUNTE S.A. din data de 08.04.2024 a hotarat, in principal, urmatoarele:

1. Se aproba transferul activitatii hoteliere si turistice a societatii, respectiv activele si pasivele aferente activitatii hoteliere si turistice, incluzand:

(a) activul denumit „Hotel Best Western Bucovina” situat in Gura Humorului, Piata Republicii nr. 18, judetul Suceava, compus din constructii si teren aflat in concesiune inscrise in CF nr. 30931 Gura Humorului avand numerele cadastrale 261/25, 261/26 si 127/22, teren inscris in CF nr. 31913 Gura Humorului situat in Gura Humorului, str. Sf. Mihail, judetul Suceava, avand numar cadastral 370/2, precum si teren si constructii inscrise in CF nr. 34591 Gura Humorului avand numar cadastral 34591 si 34591-C1 situate in Gura Humorului, Piata Republicii nr. 18 bis, judetul Suceava;

(b) hanul turistic Arinis compus din teren in suprafata de 3.496 mp - parte din terenul inscris in CF nr. 44975 Gura Humorului in suprafata totala de 47.287 mp avand in prezent numarul cadastral 44975 precum si constructie avand 236 mp suprafata construita la sol cu numarul cadastral 44975-C1 in prezent situat in Parcul dendrologic Arinis din Gura Humorului, judetul Suceava;

precum si toate echipamentele, mobilierul, stocurile, contractele, titlurile, drepturile si pasivele aferente activitatii hoteliere si turistice transferate, care se va realiza printr-un contract de transfer de activitate impreuna cu orice alte contracte asociate transferului necesare sau utile pentru un pret minim egal cu echivalentul in lei al sumei de 2.778.500 euro, calculat la cursul leu/euro comunicat de Banca Nationala a Romaniei la data transferului, care nu include taxa pe valoarea adaugata.

2. Se aproba imputernicirea consiliului de administratie al societatii pentru realizarea actelor si operatiunilor necesare realizarii transferului activitatii hoteliere si turistice catre persoanele interesate si a modalitatii de transfer, cu respectarea prevederilor legale si a obligatiilor de confidentialitate incluzand, dar fara a se limita la: (i) stabilirea procedurii si a clauzelor contractuale privind transferul activitatii hoteliere si turistice catre un cumparator, respectiv catre o persoana care sa deruleze in continuare, de o maniera independenta, activitatea hoteliera si turistica transferata; (ii) stabilirea pretului final de transfer cu respectarea valorii minime hotarate de adunarea generala a actionarilor societatii; (iii) stabilirea activelor corporale si necorporale, a imobilelor, bunurilor si pasivelor ce fac obiectul transferului activitatii hoteliere si turistice; (iv) stabilirea contractelor aferente activitatii hoteliere si turistice care urmeaza a fi transferate; (v) stabilirea autorizatiilor, licentelor, avizelor si a altor acte care vor fi transferate catre cumparator, in limitele permise de dispozitiile legale in vigoare; (vi) aprobarea formei finale a contractului de transfer al activitatii hoteliere si turistice a societatii si (vii) indeplinirea tuturor actelor si formalitatilor necesare pentru executarea conforma de catre societate a contractului de transfer al activitatii hoteliere si turistice a societatii si a contractelor conexe acestuia.

3. Se aproba imputernicirea reprezentantului legal al societatii (i) sa semneze in numele societatii, pe baza deciziei scrise a consiliului de administratie al societatii, forma finala a contractului de transfer al activitatii hoteliere si turistice a societatii, precum si toate documentele autentice sau necesare implementarii transferului activitatii hoteliere si turistice a societatii, inclusiv in fata notarului public si a oricaror altor persoane sau autoritati; (ii) sa indeplineasca, pe baza deciziei scrise a consiliului de administratie al societatii, toate actele si formalitatile necesare pentru executarea conforma de catre societate a acordului sau contractului de transfer al activitatii hoteliere si turistice a societatii.

4. Se aproba delegarea catre consiliul de administratie al societatii a atributiei mutarii sediului societatii in conformitate cu dispozitiile art. 114 alin. (1) din Legea 31/1990.

In data de 16.05.2024 Consiliul de Administratie a aprobat demararea procedurilor de transfer al activitatii hoteliere si turistice a societatii, astfel cum s-a aprobat prin Hotararea Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor Casa de Bucovina - Club de Munte S.A. din data de 08.04.2024, prin licitatie cu preturi ascendente.

In data de 17.06.2024 a avut loc licitatie pentru transferul activitatii hoteliere si turistice a Casa de Bucovina - Club de Munte S.A. In urma desfasurarii procedurilor, transferul activitatii hoteliere si turistice a societatii a fost adjudecat la pretul de 3.000.000 de euro, exclusiv taxe (fara TVA).

In data de 02.07.2024 s-a semnat contractul de transfer al activitatii hoteliere si turistice a Casa de Bucovina - Club de Munte S.A.

In data de 19.08.2024, in conformitate cu Hotararea Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 08.04.2024, a fost incasata valoarea integrala a pretului de transfer al activitatii hoteliere si turistice a Casa de Bucovina - Club de Munte S.A. Astfel, transferul efectiv al activitatii hoteliere si turistice a societatii si transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor care contribuie la realizarea activitatii transferate s-au facut in data de 19.08.2024.

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

Cu exceptia celor mentionate anterior, in anul 2024 societatea nu a efectuat achizitii/instrainari semnificative de active.

1.1.1. Elemente de evaluare generala:

a) profit: In anul 2024 societatea a inregistrat un profit operational in cuantum de 5.713.547 lei (2023: pierdere operationala de 665.196 lei) si un profit net de 6.693.329 lei (2023: pierdere neta de 787.404 lei).

b) cifra de afaceri: In anul 2024 cifra de afaceri a Casa de Bucovina – Club de Munte SA a fost de 6.820.020 lei (2023: 9.338.895 lei)

c) export: Nu este cazul.

d) costuri: In anul 2024 cheltuielile operationale ale societatii au inregistrat o scadere de 52,7% an/an (ajungand la 7.498.199 lei). Mai multe informatii cu privire la structura cheltuielilor se gasesc in capitolul 5 – Situatie financiar contabila.

e) % din piata detinut: In anul 2024 capacitatea de cazare in Gura Humorului a crescut cu un numar de 95 camere, in unitati de cazare clasificate la 3 si 4 stele. Aceasta crestere a dus la o scadere a cotei de piata detinuta de societate in ultimii ani, de la 15,5% in 2014, pana la 5.25% in 2024 (2023:9,25%).

f) lichiditate: La sfarsitul anului 2024 societatea dispunea de numerar, conturi si depozite plasate la banci in cuantum de 23.703.679 lei.

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al emitentului

Dupa cum am mentionat anterior, in data de 19.08.2024, in conformitate cu Hotararea Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 08.04.2024, a fost incasata valoarea integrala a pretului de transfer al activitatii hoteliere si turistice a Casa de Bucovina - Club de Munte S.A. Astfel, transferul efectiv al activitatii hoteliere si turistice a societatii si transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor care contribuie la realizarea activitatii transferate s-au facut in data de 19.08.2024.

Pana la data transferului activitatii hoteliere si turistice, serviciile prestate s-au situat intr-o gama completa: de la serviciile hoteliere de baza (cazare si alimentatie), pachete integrate de tip "all inclusive" pentru seminarii, conferinte sau congrese pana la servicii particularizate la nivelul clientului sau grupului.

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

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

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

Au fost create si promovate urmatoarele pachete de servicii:

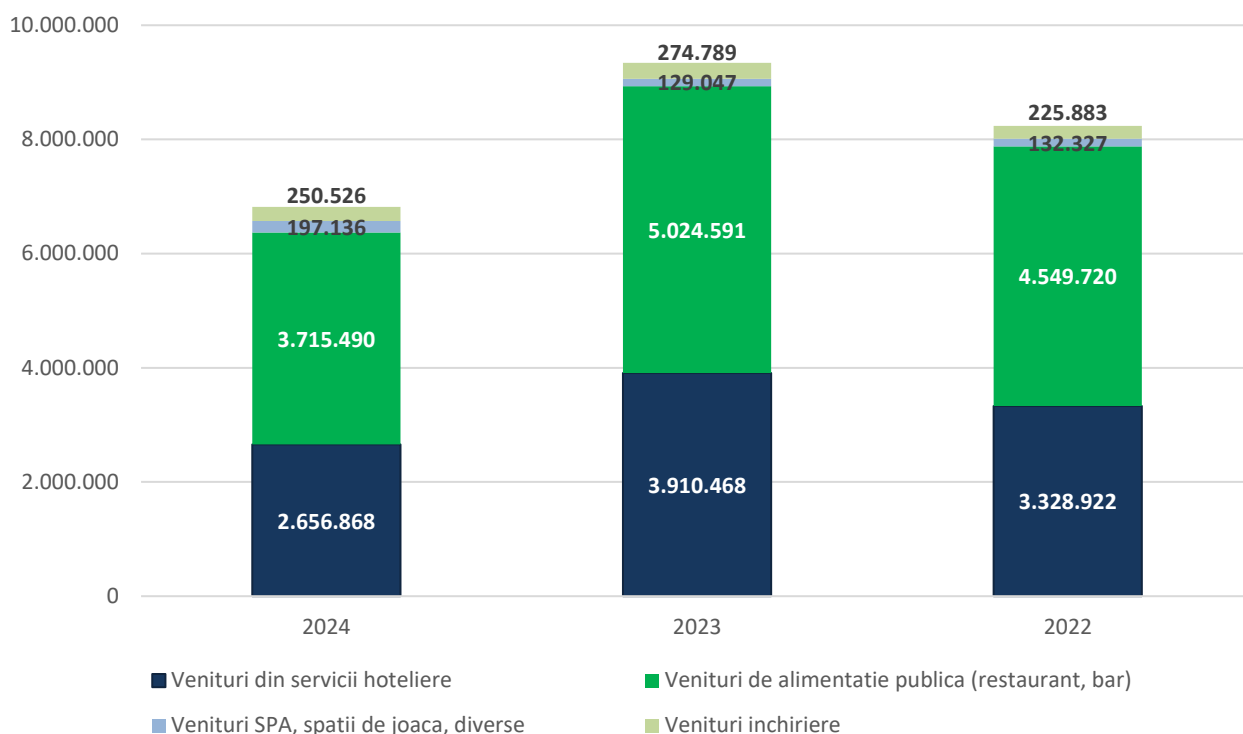
- oferte de vacante active;
- pachete de sarbatori cu discount-uri pentru "early booking";
- oferte de team building;
- pachete pentru conferinte.

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

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

Pana la data de 19 august 2024, hotelul a inregistrat o crestere a numarului de clienti, in special in segmentul de turisti de conferinte si evenimente corporate, unde cresterea a fost de aprox 28% fata de perioada similara din 2023, dar si in randul clientilor individuali unde cresterea a fost de aprox 7%. Aceeasi situatie a fost inregistrata si in cadrul segmentului de turisti straini de circuit, unde numarul de turisti inregistrati in perioada de raportare se situaza la aproximativ 128% fata de numarul celor inregistrati in perioada similara a anului 2023. Gradul de ocupare a fost mai mare cu 12% fata perioada similara din anul 2023, in timp ce tariful mediu a inregistrat o crestere de 2%. Veniturile din alimentatie publica au crescut atat datorita cresterii valorii evenimentelor corporate/congrese/conferinte, a valorii notei medii in restaurant, pentru serviciile a la carte dar si datorita numarului mai mare de turisti straini in circuit care achizitioneaza servicii de cazare cu mic dejun si cina incluse.

Structura veniturilor din servicii turistice



În anul 2024, având în vedere că societatea a desfășurat activități turistice și hoteliere până în data de 19 august, pe segmentul de cazare veniturile au înregistrat o scădere de 32,1% față de valorile înregistrate în anul 2023. Partea de alimentație a înregistrat o scădere a veniturilor cu 26,1% an/an.

Descrierea produselor noi avute în vedere pentru care se va afecta un volum substanțial de active în viitorul exercițiu financiar precum și stadiul de dezvoltare al acestor produse: Nu este cazul.

1.1.3. Evaluarea activității de aprovizionare tehnico-materială

În 2024, până la data transferului activității turistice și hoteliere, societatea a continuat programul de dezvoltare a relației cu producătorii locali pentru partea de materii prime alimentare – carne și lactate, precum și cu furnizori specifici HORECA, păstrând totuși relații comerciale extinse cu principalele magazine Cash & Carry din zonă.

Societatea nu a fost dependentă de importuri de marfuri, ponderea acestora fiind una redusă.

Stocurile de materii prime au avut o dimensiune redusă, fapt care determină o bună viteză de rotație a stocurilor.

1.1.4. Evaluarea activității de vânzare

a) Descrierea evoluției vânzărilor secvențial pe piața internă și/sau externă și a perspectivelor vânzărilor pe termen mediu și lung

În condițiile în care societatea a derulat activitatea de bază doar până la data de 19 august, în 2024 societatea a înregistrat, comparativ cu 2023, o scădere de 27% a veniturilor din servicii turistice, cu scăderi în cele 2 segmente de activitate principale. Veniturile din segmentul de cazare au înregistrat o scădere de 32,1% în timp ce veniturile din alimentație publică au înregistrat o scădere de 26,1%. În această perioadă veniturile din servicii SPA și alte servicii au înregistrat o creștere de 52,8% în timp ce veniturile din închirieri au scăzut cu 8,8%.

În perioada de operare toate segmentele de business au revenit în activitate, cu un accent pe segmentul turiștilor individuali români. În special în perioada vacanței de vară au fost înregistrate varfuri de sezon,

luna august aducand un grad de ocupare de 76.1%. Perioada de primavara a adus o revenire a segmentului de evenimente corporate, cu o crestere peste asteptari in luna mai.

Indicator	19.08.2024	31.12.2023	31.12.2022
Grad de ocupare	43,9%	39,4%	35,7%
Nopti cazare	12.451	17.959	16.249
Numar de camere	125	125	127

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

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

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

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

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

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

In Gura Humorului capacitatea de cazare a crescut in anul 2024 cu inca 95 de camere, in segmentul de 4 stele, prin deschiderea unei unitati hoteliere in imediata apropiere a parcului de distractii Arinis. Chiar daca atractivitatea zonei creste in fiecare an datorita proiectelor de dezvoltare a posibilitatilor de relaxare si distractie, capacitatea de cazare creste intr-un ritm la fel de rapid. Noile locatii, mai mici si orientate catre turismul individual, au un grad de atractivitate mai mare in conditiile in care mare parte dintre turisti cauta servicii complete de Spa si petrecere a timpului liber.

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

Nu este cazul.

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajatii/personalul emitentului

In ceea ce priveste resursele umane, la data de 31.12.2024, comparativ cu anul 31.12.2023, evolutia si structura personalului a fost urmatoarea:

	Nr. efectiv de personal		Pondere in total personal	
	2024	2023	2024	2023
Total personal complexe hoteliere si de agrement, din care:	-	55	-	83,3%
- structura cazare	-	28	-	42,4%
- alimentatie publica	-	26	-	39,4%
- spa	-	1	-	1,5%
Personal intretinere, reparatii, transport, auxiliar, productie	-	5	-	7,6%
Personal TESA	2	6	100%	9,1%
Total	2	66	100%	100%

Salariatii care se ocupau de activitatea hoteliera a societatii au fost transferati odata cu transferul de business catre noul proprietar al hotelului. Incepand cu luna septembrie societatea a mai ramas cu doi angajati.

In societate nu functioneaza nici un sindicat.

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

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

In anul 2024 activitatea desfasurata de societate nu avut un impact de mediu semnificativ.

Pentru anul 2024 Casa de Bucovina – Club de Munte S.A. nu a inregistrat litigii pentru incalcari ale normelor de protectie a mediului iar la data raportului nu preconizeaza astfel de litigii.

1.1.7. Evaluarea activitatii de cercetare si dezvoltare

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

1.1.8. Evaluarea activitatii emitentului privind managementul riscului

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

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

Riscul de rata a dobanzii

La datele de 31 decembrie 2024 si 31 decembrie 2023 o pondere semnificativa din activele Societatii sunt purtatoare de dobanda, numerarul si echivalentele de numerar sunt in general investite la o rata de dobanda pe termen scurt. Societatea nu detine instrumente cu rata variabila de dobanda. Intervalele de dobândă aferente depozitelor bancare se situează între 1% si 1,7% pentru depozitele în valuta (2023: 0,75% si 1%), și între 4% și 5,7% pentru depozitele in Lei (2023: 5,3% și 7,00%) pentru depozitele în lei, iar pentru obligatiuni rata dobanzii fixa a fost de 4% p.a.

Riscul valutar

Societatea este expusa riscului valutar datorita fluctuatiilor cursului de schimb valutar, veniturile operationale realizandu-se in baza unor contracte cu preturile exprimate in moneda EUR fara a exista clauze specifice acoperii eventualului risc de aceasta natura. Aceste contracte au ca beneficiari agentii de turism romane care sunt doar intermediari si care nu pot sa-si asume riscuri de fluctuatii de curs. Majoritatea activelor si pasivelor financiare ale societatii sunt exprimate in moneda nationala.

Riscul de pret

Societatea nu mai este expusa riscului asociat variatiei preturilor produselor alimentare si nealimentare, necesare desfasurarii activitatii

Riscul de credit

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

Riscul de lichiditate

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

Riscul aferent impozitarii

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

Riscul aferent mediului economic

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

Riscul operational

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

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

Riscul reputational

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

Adecvarea capitalurilor

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

Control intern

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

Audit intern

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

Principalele responsabilitati ale auditorului intern sunt urmatoarele:

- Stabilirea, implementarea si mentinerea unui plan de audit pentru a evalua si examina eficacitatea si caracterul adecvat al sistemelor, mecanismelor de control intern si procedurilor;
- Verificarea respectarii regulilor si procedurilor de lucru adoptate de Consiliul de Administratie al societatii;
- Intocmirea de rapoarte scrise cu privire la temele specificate in planul de audit intern, adresate

Consiliului de Administratie al societatii;

- Emiterea de recomandari bazate pe rezultatul activitatii desfasurate conform planului de audit;
- Verificarea respectarii recomandarilor prevazute in rapoarte.

In anul 2024, activitatea de audit intern pentru Casa de Bucovina – Club de Munte S.A. s-a desfasurat cu respectarea planului de audit intern stabilit in conformitate cu obiectivele si specificul de activitate al societatii.

1.1.9. Elemente de perspectiva privind activitatea emitentului

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

In anul 2024, societatea a finalizat cu succes procesul de vanzare a activelor aferente activitatii hoteliere, consolidand astfel rezultatele financiare si optimizand structura de capital. Aceasta tranzactie a reprezentat un pas important in strategia de valorificare a oportunitatilor de pe piata, oferind premise solide pentru adaptarea si dezvoltarea viitoare a societatii.

Consiliul de Administratie analizeaza in prezent diverse optiuni strategice pentru maximizarea valorii pentru actionari si identificarea unor directii viabile de dezvoltare.

Structura financiara a societatii ramane solida, iar deciziile viitoare vor fi luate cu prudenta si in conformitate cu principiile de guvernanta corporativa, urmarind maximizarea valorii pe termen lung pentru actionari.

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

In anul 2024 societatea nu a efectuat achizitii semnificative de active.

In ceea ce priveste cheltuielile anticipate, acestea vor fi realizate conform bugetului de venituri si cheltuieli care urmeaza sa fie supus spre aprobarea Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor.

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

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

2. Activele corporale ale emitentului

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

La data de 31.12.2024 societatea detine terenuri in suprafata de 114.477 mp, localizate in Gura Humorului, Voronet si in Parcul Dendrologic Arinis.

2.2. Descrierea si analiza gradului de uzura al proprietatilor emitentului

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

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

La data de 31.12.2024 societatea nu a identificat potentiale probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor sale corporale.

3. Piata valorilor mobiliare emise de emitent

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

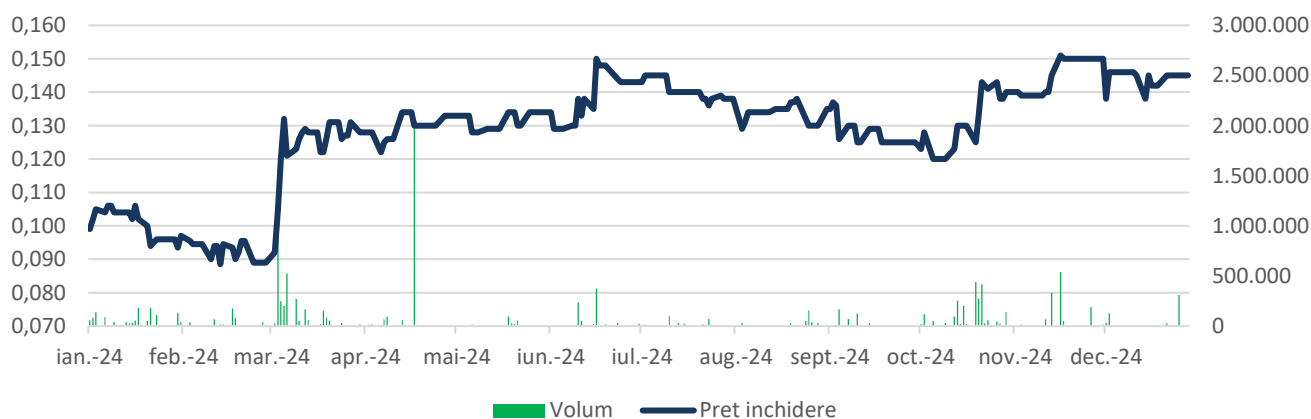
Actiunile societatii sunt inscise si s-au tranzactionat, incepand cu data de 12.05.2008 la Bursa de Valori Bucuresti, avand simbolul BCM, ISIN ROBUCMACNOR5 si ticker Bloomberg BCM RO equity. Evidenta actiunilor si actionarilor Casa de Bucovina – Club de Munte SA este tinuta de Depozitarul Central Bucuresti,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

Informatii privind tranzactionarea actiunilor BCM in anul 2024 comparativ cu anul 2023 si 2022 sunt prezentate in tabelul de mai jos:

	2024	2023	2022
Volum total (actiuni)	13.498.778	19.163.068	12.468.338
Pret minim (lei/actiune)*	0,0885	0,0745	0,0725
Pret maxim (lei/actiune)*	0,1510	0,0995	0,0975

* Preturi de inchidere

Evolutie pret inchidere (st) si volum tranzactionat (dr) in anul 2024



La sfarsitul anilor 2024 si 2023 structura actionariatului Casa de Bucovina – Club de Munte SA era urmatoarea:

	31.12.2024		31.12.2023	
	Numar actiuni	(%)	Numar actiuni	(%)
LONGSHIELD INVESTMENT GROUP S.A. (denumire anterioara SIF Muntenia S.A.)	120.079.482	73,98	120.079.482	73,98
Alti actionari	42.239.930	26,02	42.239.930	26,02
Total	162.319.412	100,00	162.319.412	100,00

3.2. Descrierea politicii emitentului cu privire la dividende

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

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

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

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

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

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

Conform hotararii AGOA din 26.04.2024, pierderea neta inregistrata in exercitiul financiar 2023, in suma de 787.404,15 lei a fost acoperita din rezultatul reportat reprezentand profit nerepartizat realizat in anii precedenti in suma de 341.561,20 lei si diferenta de 445.842,95 lei din rezultatul reportat reprezentand surplus realizat din rezerve de reevaluare pentru terenurile scoase din gestiune prin contractul de schimb 319/2023.

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

3.4. In cazul in care emitentul are filiale, precizarea numarului si a valorii nominale a actiunilor emise de societatea-mama detinute de filiale.
Casa de Bucovina – Club de Munte SA nu are filiale.

3.5. In cazul in care emitentul a emis obligatiuni si/sau alte titluri de creanta, prezentarea modului in care emitentul isi achita obligatiile fata de detinatorii de astfel de valori mobiliare.
Casa de Bucovina – Club de Munte SA nu a emis obligatiuni si/sau alte titluri de creanta in anul 2024.

3.6. Guvernanta corporativa

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

Societatea disemineaza pe website-ul sau, www.casadebucovina.ro, informatii cu privire la structurile sale de guvernanta corporativa precum si lista membrilor CA, actul constitutiv actualizat si declaratia de conformitate.

Numarul de intalniri ale Consiliului de Administratie al Casa de Bucovina – Club de Munte in anul 2024 a fost de 15 pentru a analiza activitatea societatii, perspectivele si dezvoltarea viitoare ale acesteia.

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

La data intocmirii prezentului raport, domnul Petre Florian Dinu, presedinte al Consiliului de Administratie si Director General al societatii, mai detine functia de membru in Consiliul de Administratie al Semrom Oltenia S.A., de membru in Consiliul de Administratie al Comcereal S.A. si Presedinte al Consiliului de Administratie al Voluthema Property Developer S.A. Doamna Cristina Gagea, membru in Consiliul de Administratie al societatii mai detine functia de membru in Consiliul de Administratie al ELECTROMAGNETICA S.A. si functia de Director de Investitii in cadrul SAI Muntenia Invest S.A. (administrator al Longshield Investment Group S.A.). Doamna Aurelia Capatina, membru in Consiliul de Administratie al societatii mai detine functia de membru in consiliul de administratie al Semrom Oltenia S.A. Domnul Dumitru Florin Chiribuca, membru in Consiliul de Administratie al societatii mai detine

functia de Sef Serviciu Impozite si Taxe Locale in cadrul Primariei Gura Humorului. In afara de cele mentionate mai sus, societatea nu are la cunostinta existenta altor angajamente si obligatii profesionale relative permanente ale membrilor Consiliului de Administratie al societatii.

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

Comunicatele si raportarile financiare sunt oferite in mod curent si sistematic actionarilor societatii. Intr-o sectiune special dedicata a website-ului propriu sunt postate detalii privind desfasurarea Adunarii Generale a Actionarilor, convocatorul, materialele aferente ordinii de zi, formularele de imputernicire speciala, formularul pentru votul prin corespondenta, proiectele de hotarari. Societatea asigura informarea tuturor actionarilor imediat dupa desfasurarea AGA, asupra deciziilor luate in cadrul sedintei si rezultatul votului. Participarea actionarilor la lucrarile AGA este pe deplin incurajata, actionarii care nu pot participa avand la dispozitie posibilitatea exercitarii votului prin corespondenta sau prin reprezentare.

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

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

4. Conducerea emitentului

4.1. Administratorii emitentului

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

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

In cadrul Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor din data de 26.04.2024, actionarii au ales urmatoarele persoane ca membri ai Consiliului de Administratie al societatii, cu un mandat de 4 ani, incepand din data de 28.04.2024:

- Dumitru-Florin Chiribuca;
- Corina-Ramona Alan;
- Petre-Florian Dinu;
- Cristina-Gabriela Gagea;
- Ion-Romica Tamas.

Ulterior, in sedinta Consiliului de Administratie din data de 08.05.2024 Petre-Florian Dinu a fost ales Presedinte al Consiliului de Administratie si Ion-Romica Tamas a fost ales Vicepresedinte al Consiliului de Administratie.

In data de 05.07.2024 societatea a fost notificata cu privire la demisia doamnei Corina-Ramona Alan din calitatea de membru al Consiliului de Administratie al societatii, incepand cu data de 11.07.2024.

In data de 16.07.2024 Consiliului de Administratie al societatii a numit in functia de administrator provizoriu al Casa de Bucovina - Club de Munte S.A. pe dna Aurelia Capatina, un mandat care incepe la data de 16.07.2024 si se incheie la data intrunirii adunarii generale ordinare a actionarilor societatii.

CV-urile administratorilor sunt prezentate pe pagina de internet a societatii, www.casadebucovina.ro, sectiunea Informatii pentru actionari, subsectiunea Guvernanta corporativa.

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

Situatia detinerilor de actiuni emise de Casa de Bucovina – Club de Munte SA de catre membrii Consiliului de Administratie al societatii la data de 31.12.2024 este urmatoarea:

- Ion-Romica Tamas: 99.000 actiuni;
- Petre-Florian Dinu: 0 actiuni;
- Dumitru Florin Chiribuca: 0 actiuni;
- Aurelia Capatina: 0 actiuni;
- Cristina-Gabriela Gagea: 0 actiuni.

4.2. Conducerea executiva a emitentului

Conducerea executiva a societatii este asigurata de Petre Florian Dinu, incepand din data de 1 noiembrie 2024, in calitate de Director General (contract de management).

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

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

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

5. Situatie financiar-contabila

5.1. Situatiile financiare

Situatiile financiare la 31 decembrie 2024 au fost intocmite in conformitate cu Ordinului Ministerului de Finante 2.844/12.12.2016, pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara, aplicabile societatilor ale caror valori mobiliare sunt admise la tranzactionare pe o piata reglementata. Data tranzitiei la Standardele Internationale de Raportare Financiara a fost 1 ianuarie 2011.

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

In tabelul urmator sunt prezentate elemente din situatia pozitiei financiare la 31.12.2024, prin comparatie cu elementele din situatia pozitiei financiare la 31.12.2023 si 31.12.2022:

lei	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023	31 decembrie 2022
Active			
Numerar si conturi la banci	22.365.097	5.935.387	3.777.381
Depozite plasate la banci	1.338.582	2.405.345	2.990.468
Active financiare la valoarea justa prin profit sau pierdere	6.745.939	5.254.764	5.103.480
Active financiare evaluate la cost amortizat	-	2.237.707	2.236.488
Active imobilizate detinute in vederea vanzarii	3.655.933	3.655.933	-
Stocuri	88	195.890	172.281
Alte active	281.623	509.275	1.007.516
Imobilizari corporale si necorporale	6.143.403	19.935.457	24.131.641
Total active	40.530.665	40.129.758	39.419.255

lei	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023	31 decembrie 2022
Datorii			
Datorii comerciale	166.752	653.944	645.351
Alte datorii	773.631	1.431.605	482.382
Datorii privind impozitul amanat	870.320	1.683.862	-
Total datorii	1.810.703	3.769.411	1.127.733
Capitaluri proprii			
Capital social	31.078.307	31.078.307	31.078.307
Rezerve din reevaluarea imobilizarilor corporale	4.728.757	9.092.142	14.273.716
Rezultatul reportat	2.912.898	(3.810.102)	(7.060.501)
Total capitaluri proprii	38.719.962	36.360.347	38.291.522
Total capitaluri proprii si datorii	40.530.665	40.129.758	39.419.255

În data de 19.08.2024, în conformitate cu Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 08.04.2024, a fost încasată valoarea integrală a pretului de transfer al activității hoteliere și turistice a Casa de Bucovina - Club de Munte S.A. Astfel, transferul efectiv al activității hoteliere și turistice a societății și transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor care contribuie la realizarea activității transferate s-au făcut în data de 19.08.2024.

Având în vedere ratele de dobândă existente în piață, semnificativ mai mici decât rata inflației, precum și lichiditățile disponibile, în anul 2018 societatea a achiziționat unități de fond emise de Fondul Închis de Investiții Star Value în valoare totală de aprox. 5 milioane lei.

Odată cu intrarea în vigoare a standardului IFRS 9 Instrumente Financiare, societatea a încadrat detinerile în unități de fond drept active financiare la valoare justă prin profit și pierdere, fapt care presupune includerea în situația rezultatului global a pierderilor sau castigurilor realizate sau nerealizate din detinerea unităților de fond.

În data de 25.10.2023 CASA DE BUCOVINA – CLUB DE MUNTE S.A. a semnat contractul de schimb terenuri cu Orașul Gura Humorului, în conformitate cu hotărârea AGEA din 16.08.2023.

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

În luna august 2021 Societatea a achiziționat de la Firos 890.000 obligațiuni nominative și liber transferabile, cu un randament anual fix, în aceleași condiții ca cele menționate mai sus și specificate în „Documentul de ofertă pentru vânzarea prin plasament privat a unui număr de 890.000 obligațiuni dematerializate, nominative, cu un randament anual fix” În anul 2024, aceste obligațiuni au ajuns la scadență, Societatea încasând suma de 2.225.000 lei.

Mai multe informatii cu privire la elementele care constituie situatia pozitiei financiare sunt prezentate in Notele la situatiile financiare pentru perioada financiara incheiata la 31 decembrie 2024.

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

lei	2024	2023	2022
Venituri din servicii turistice	6,820,020	9.338.895	8.236.852
Alte venituri	6,391,726	5.854.055	14.582
Cheltuieli cu materiile prime si materialele consumabile	(893,508)	(1.474.701)	(1.480.374)
Cheltuieli privind marfurile	(1,214,814)	(1.843.678)	(1.765.531)
Cheltuieli cu serviciile prestate de terti	(1,307,678)	(935.095)	(1.018.432)
Cheltuieli cu personalul	(3,007,482)	(3.594.455)	(2.643.521)
Cheltuieli cu amortizarea si deprecierea imobilizarilor	(423,862)	(2.906.297)	(605.747)
Alte cheltuieli	(650,855)	(5.103.920)	(836.999)
Profit/(Pierdere) operational/(a)	5,713,547	(665.196)	(99.170)
Venituri financiare	682.348	496.694	332.262
Castig net/(Pierdere neta) din evaluarea activelor financiare la valoarea justa prin profit si pierdere	1.491.175	151.285	(174.646)
Profit/(Pierdere) inainte de impozitare	7.887.070	(17.217)	58.446
Cheltuiala cu impozitul	(1.193.741)	(770.187)	(20.522)
Profit/(Pierdere) aferent/(a) exercitiului financiar	6.693.329	(787.404)	37.924
Alte elemente ale rezultatului global			
Elemente care pot fi transferate in profit sau pierdere			
Cresteri ale rezervei din reevaluarea imobilizarilor corporale	-	588.066	-
Datorie privind impozitul amanat aferent rezervei din reevaluare	-	94.091	-
Total rezultat global aferent perioadei	6.693.329	(293.429)	37.924

Fata de anul anterior, in 2024 societatea a inregistrat o scadere de 27% a veniturilor din servicii turistice, avand in vedere realizarea transferului de activitate hoteliera si turistica, realizat in luna august 2024. Astfel, veniturile din servicii hoteliere s-au diminuat cu 32.1%, in timp ce veniturile din alimentatie publica au scazut cu 26.1%.

In ceea ce priveste cheltuielile operationale, acestea au scazut cu 52.72%, atat pe fondul transferului de activitate hoteliera si turistica, realizat in luna august 2024, cat si ca urmare a inregistrarii in anul 2023 a unor cheltuieli din reevaluarea imobilizarilor corporale.

Rezultatul operational a fost impactat de inregistrarea altor venituri in cuantum de 6.4 mil lei, ca urmare a operatiunii de transfer a activitatii hoteliere si turistice (diferenta intre valoarea incasata, de 3 mil EUR si activul net incasat).

Astfel, societatea a inregistrat un profit operational de 5.71 milioane lei fata de pierderea de 0.67 milioane lei in anul 2023.

Rezultatul net aferent anului 2024 a fost influentat de rezultatul financiar pozitiv de 2.17 milioane lei, datorat dobanzilor la depozite si obligatiuni (0.68 milioane lei), in timp ce din marcarea la piata a unitatilor de fond detinute a fost inregistrata un castig de 1.49 milioane lei, dar si de cheltuiala cu impozitul de 1.19 milioane lei, ducand la un profit net de 6.69 milioane lei, fata de pierderea neta de 0.79 milioane lei inregistrata in anul 2023.

Mai multe informatii cu privire la elementele care constituie situatia profitului sau a pierderii si a altor elemente ale rezultatului global sunt prezentate in Notele la situatiile financiare pentru perioada financiara incheiata la 31 decembrie 2024.

lei	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023	31 decembrie 2022
I. Fluxuri de numerar din activitati de exploatare			
1 - Rezultat brut	7.887.070	(17.217)	58.446
2 - Ajustari pentru elementele nemonetare si alte elemente incluse la activitatile de investitii sau de finantare, din care:	(1.964.477)	675.767	474.755
2.1. Amortizarea imobilizarilor	423.862	720.097	605.747
2.2. Provizioane pt riscuri si cheltuieli	(214.857)	36.828	26.976
2.3. Ajustari pentru deprecierea activelor	-	51.918	890
2.4. (Câștig net) Pierdere neta din reevaluarea activelor financiare la valoare justa prin profit sau pierdere	(1.491.175)	(151.285)	174.646
2.5. Venituri din dobanzi	(684.541)	(494.265)	(330.658)
2.6. (Câștig net) din vanzarea de active si casari	2.234	(1.673.726)	(2.846)
2.7. Pierdere neta din reevaluarea imobilizarilor corporale la valoare justa, prin afectarea contului de profit si pierdere	-	2.186.200	-
3 - Modificarile pe parcursul perioadei ale capitalului circulant, din care:	(7.091.599)	561.969	212.803
3.1. (Crestere)/Descrestere in soldurile de creante comerciale si alte creante	(6.280.183)	468.406	84.928
3.2. (Crestere)/Descrestere in soldurile de stocuri	(52.023)	(23.609)	7.572
3.3. Crestere/(Descrestere) in soldurile de datorii comerciale si alte datorii	(759.393)	117.172	120.303
4. Impozit pe profit/venit platit	(1.251.787)	(10.261)	(20.522)
Numerar net din activitatea de exploatare(A)	(2.420.793)	1.210.258	725.482
II. Fluxuri de numerar din activitati de investitii			
5. Platile in numerar aferente activelor corporale si necorporale	(60.521)	(133.807)	(1.633.743)
6. Incasari in numerar din active financiare evaluate la cost amortizat ajunse la scadenta	2.225.000	-	-
7. Incasarile in numerar din dobanzi si asimilate	673.012	472.802	349.635
8. Plasamente nete din depozite cu scadenta mai mare de 3 luni si mai mica de un an	1.091.000	605.368	818.631
9. Incasari in numerar din vanzarea activelor corporale	-	8.830	14.123
10. Transfer activitate	14.926.785	-	-
Numerar net din activitati de investitii (B)	18.855.276	953.193	(451.354)
III. Fluxuri de numerar din activitati de finantare			
11. Platile dividendelor actionarilor	-	(1.063)	(1.599)
Numerar net din activitatea de finantare (C)	-	(1.063)	(1.599)
Fluxuri de numerar – Total (A+B+C)	16.434.483	2.162.388	272.529
Numerar la inceputul perioadei	5.930.614	3.768.226	3.495.697
Numerar la sfarsitul perioadei	22.365.097	5.930.614	3.768.226

5.2. Indicatori de lichiditate, de risc si de gestiune

Indicatori de lichiditate		2024	2023
Lichiditate curenta	Active curente / Datorii curente	15,26	10,72
Lichiditatea imediata – testul acid	(Active curente-Stocuri) / Datorii curente	13,25	10,62
Indicatori de risc		2024	2023
Gradul de indatorare	Capital imprumutat / Capital propriu*100	n/a	n/a
Rata de acoperire a dobanzilor	Profit inaintea platii dobanzii si impozitului pe profit / Cheltuieli cu dobanda	n/a	n/a
Indicatori privind activitatea (indicatori de gestiune)		2024	2023
Viteza de rotatie a stocurilor	Costul vanzarilor / Stocul mediu	21,52	10,02
Numar de zile de stocare (zile)	Stocul mediu / Costul vanzarilor*365	16,94	36,44
Viteza de rotatie a debitelor-clienti (zile)	Sold mediu clienti / Cifra de afaceri *365	9,93	9,75
Viteza de rotatie a creditelor-furnizor (zile)	Sold mediu furnizori / Achizitii de bunuri*365	1.678	39,39
Viteza de rotatie a activelor imobilizate	Cifra de afaceri / Active imobilizate	1,11	0,47
Viteza de rotatie a activelor totale	Cifra de afaceri / Total active	0,17	0,23

6. Evenimente ulterioare

La data de 31.01.2025, Consiliului de Administratie a aprobat vanzarea imobilului situat in localitatea Gura Humorului, zona Arinis, judetul Suceava, compus din 9 (noua) loturi de teren in suprafata totala de 94.877 mp, prin licitatie competitiva cu strigare - procedura de vanzare cu caracter deschis, competitiva, in functie de cerere si oferta, care se organizeaza intr-o singura etapa si la care poate participa un numar nelimitat de persoane, cu pret in urcare, semnarea contractului de vanzare urmand a avea loc sub conditia obtinerii aprobarii vanzarii de catre Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor societatii, adunare ce a fost convocata de catre Consiliul de Administratie pentru data de 10/11.03.2025.

Conform Hotararilor Consiliului de Administratie, s-a aprobat ca licitatia sa aiba loc in data de 17.02.2025 la sediul social al societatii, iar pretul de pornire in licitatie pentru imobil sa fie in valoare de minim 1.200.000 EUR, la care se va adauga TVA conform dispozitiilor legale.

In data de 17.02.2025, in baza raportului curent al Societatii, au fost informati actionarii despre faptul ca urmare a desfasurarii licitatiei, imobilul a fost adjudecat la pretul de 1.200.000 EUR, la care se va adauga TVA conform dispozitiilor legale, urmand ca, potrivit conditiilor din caietul de sarcini al licitatiei, contractul de vanzare sa fie incheiat in termen de cel mult 30 de zile calendaristice de la data obtinerii aprobarii adunarii generale a actionarilor Societatii, adunare convocata pentru data 10/11.03.2025.

In data de 10.03.2025, in cadrul Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor societati, a fost aprobata vanzarea prin licitatie a urmatoarelor imobile detinute de societate in patrimoniul sau si identificate dupa cum urmeaza:

(a) Imobilul situat in localitatea Gura Humorului, zona Arinis, jud. Suceava, compus din 9 (noua) loturi de teren in suprafata totala de 94.877 mp, la un pret total de minimum 1.170.000 euro, la care se va adauga TVA in functie de dispozitiile legale;

(b) Imobilul situat in localitatea Gura Humorului, zona Arinis, jud. Suceava, compus din teren neimprejmuit in suprafata de 10.000 mp, inscris in Cartea Funciara nr. 44767 Gura Humorului, avand numarul cadastral 44767, la un pret de minimum 361.300 euro, la care se va adauga TVA in functie de dispozitiile legale;

(c) Imobilul situat in localitatea Gura Humorului, zona Arinis, jud. Suceava, compus din teren neimprejmuit in suprafata de 5.000 mp inscris in Cartea Funciara nr. 45059 Gura Humorului, avand numarul cadastral 45059, la un pret de minimum 197.600 euro, la care se va adauga TVA in functie de dispozitiile legale;

(d) Imobilul situat in localitatea Voronet, la S.J.177D, jud. Suceava, compus din teren neimprejmuit in suprafata de 4.600 mp, inscris in Cartea Funciara nr. 45045 Gura Humorului, avand numarul cadastral 45045, la un pret de minimum 176.000 euro, la care se va adauga TVA in functie de dispozitiile legale.

Astfel, in data de 11.03.2025, in conformitate cu Hotararile AGEA, Consiliul de Administratie a aprobat Caietele de sarcini pentru inca doua imobile:

- Imobilul situat in localitatea Gura Humorului, zona Arinis, jud. Suceava, compus din teren neimprejmuit in suprafata de 10.000 mp, inscris in Cartea Funciara nr. 44767 Gura Humorului, avand numarul cadastral 44767, la pretul de pornire in licitatie in valoare de minim 365.000 EUR, la care se va adauga TVA in functie de dispozitiile legale

- Imobilul situat in localitatea Gura Humorului, zona Arinis, jud. Suceava, compus din teren neimprejmuit in suprafata de 5.000 mp inscris in Cartea Funciara nr. 45059 Gura Humorului, avand numarul cadastral 45059, la pretul de pornire in licitatie in valoare de minim 200.000 EUR, la care se va adauga TVA in functie de dispozitiile legale

Consiliul de Administratie a aprobat ca licitatiile pentru cele doua imobile sa aiba loc in data de 24.03.2025, la sediul social al societatii, detaliile privind modalitatea de organizare si desfasurare a licitatiilor fiind disponibile incepand cu data de 12.03.2025, pe website-ul Societatii, www.casadebucovina.ro.

Societatea va informa actionarii in mod corespunzator cu privire la stadiul derularii si finalizarii licitatiilor si tranzactiilor, precum si in legatura cu orice eveniment care ar putea determina modificari cu privire la acestea.

7. Anexe

Declaratia de guvernanta corporativa

Declaratie de conformitate

Situatiile financiare la 31.12.2024

Note explicative ale situatiilor financiare la 31.12.2024

Raportul auditorului aferent situatiilor financiare la 31.12.2024

8. Semnături

Petre Florian Dinu

Presedinte al Consiliului de Administratie

Rodica Constantin

Economist

**Stadiul conformării cu prevederile noului Cod de Guvernanță Corporativă al BVB
la 31 Decembrie 2024**

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

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

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

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

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

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

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

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

Declaratie privind responsabilitatea pentru intocmirea situatiilor financiare aferente anului 2024

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

- a) Dupa cunostintele noastre situatiile financiar-contabilă anuale aferente anului 2024 au fost întocmite în conformitate cu standardele contabile aplicabile
- b) Situatiile financiare anuale la 31 decembrie 2024 ofera o imagine corecta si conforma cu realitatea activelor, obligatiilor, pozitiei financiare, contului de profit si pierdere ale CASA DE BUCOVINA -CLUB DE MUNTE SA.
- c) CASA DE BUCOVINA – CLUB DE MUNTE SA isi desfasoara activitatea in conditii de continuitate.
- d) raportul anual al Consiliului de Administratie pentru anul 2024 cuprinde o analiza corecta a dezvoltarii si performantelor CASA DE BUCOVINA - CLUB DE MUNTE SA, precum si o descriere a principalelor riscuri si incertitudini specifice activitatii desfasurate.

Petre Florian DINU
Presedinte al Consiliului de Administratie

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

**Situații financiare
la 31 decembrie 2024**

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

Cuprins

Raportul auditorului independent

Situații financiare

Situația profitului sau pierderii și a altor elemente ale rezultatului global	1
Situația poziției financiare	2
Situația modificărilor capitalurilor proprii	3 – 4
Situația fluxurilor de trezorerie	5 – 6
Note la situațiile financiare	7 – 53

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.
Situația profitului sau a pierderii și a altor elemente ale
rezultatului global
Pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024

<i>în lei</i>	<i>Nota</i>	2024	2023
Venituri din servicii turistice	5	6.820.020	9.338.895
Alte venituri	6	6.391.726	5.854.055
Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile		(893.508)	(1.474.701)
Cheltuieli privind mărfurile		(1.214.814)	(1.843.678)
Cheltuieli cu serviciile prestate de terți	7	(1.307.678)	(935.095)
Cheltuieli cu personalul	8	(3.007.482)	(3.594.455)
Cheltuieli cu amortizarea și deprecierea imobilizărilor	9	(423.862)	(2.906.297)
Alte cheltuieli	10	(650.855)	(5.103.920)
Profit/(Pierdere) operational/(ă)		5.713.547	(665.196)
Venituri financiare	11	682.348	496.694
Castig net / (Pierdere neta) din reevaluarea activelor financiare la valoarea justa prin profit sau pierdere	12	1.491.175	151.285
Profit/(Pierdere) înainte de impozitare		7.887.070	(17.217)
Cheltuială cu impozitul	13	(1.193.741)	(770.187)
Profit net/(Pierdere neta) aferent/(ă) exercitiului financiar		6.693.329	(787.404)
Alte elemente ale rezultatului global			
Elemente care pot fi transferate în profit sau pierdere			
Creșteri ale rezervei din reevaluarea imobilizărilor corporale			588.066
Datorii privind impozitul amanat aferent rezervei din reevaluare			(94.091)
Total rezultat global aferent perioadei		6.693.329	(293.429)
Rezultatul pe acțiune	14		
De bază		0,0412	(0,0049)
Diluat		0,0412	(0,0049)

Situațiile financiare au fost aprobate de Consiliul de Administrație în data de 25 martie 2025.

Petre Florian Dinu
Președinte al Consiliului de Administrație

Rodica Constantin
Economist

Notele de la pagina 7 la pagina 53 fac parte integrantă din situațiile financiare.

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.
Situația poziției financiare
la 31 decembrie 2024

<i>în lei</i>	Nota	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Active			
Numerar și conturi la bănci	15	22.365.097	5.935.387
Depozite plasate la bănci	16	1.338.582	2.405.345
Active financiare la valoarea justă prin profit sau pierdere	17 a)	6.745.939	5.254.764
Active financiare evaluate la cost amortizat	17 b)	-	2.237.707
Active imobilizate deținute în vederea vânzării	18	3.655.933	3.655.933
Stocuri		88	195.890
Alte active	19	281.623	509.275
Imobilizări corporale și necorporale	20	6.143.403	19.935.457
Total active		40.530.665	40.129.758
Datorii			
Datorii comerciale	21 a)	166.752	653.944
Alte datorii	21 b)	773.631	1.431.605
Datorii privind impozitul amânat	22	870.320	1.683.862
Total datorii		1.810.703	3.769.411
Capitaluri proprii			
Capital social	23 a)	31.078.307	31.078.307
Rezerve din reevaluarea imobilizărilor corporale	23 c)	4.728.757	9.092.142
Rezultatul reportat	23 d)	2.912.898	(3.810.102)
Total capitaluri proprii		38.719.962	36.360.347
Total capitaluri proprii și datorii		40.530.665	40.129.758

Petre Florian Dinu
Președinte al Consiliului de Administrație

Rodica Constantin
Economist

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

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.
Situația modificărilor capitalurilor proprii
la 31 decembrie 2024

<i>în lei</i>	Capital social	Rezerve din reevaluarea imobilizărilor corporale	Rezultatul reportat	Total
Soldul la 1 ianuarie 2024	31.078.307	9.092.142	(3.810.102)	36.360.347
Rezultatul global				
Rezultatul net al exercitiului financiar			6.693.329	6.693.329
Alte elemente ale rezultatului global				
Creșteri ale rezervei din reevaluarea imobilizărilor corporale, nete de impozit amanat				
Total rezultat global aferent perioadei	-	-	6.693.329	6.693.329
Tranzacții cu acționarii înregistrate direct în capitalurile proprii				
Prescriere dividende			64.748	64.748
Diminuare capital social				
Total tranzacții cu acționarii înregistrate direct în capitalurile proprii	-	-	64.748	64.748
Alte modificări ale capitalurilor proprii				
Transferul rezervei din reevaluare la rezultat reportat pe măsura amortizării		(132.627)	132.627	
Datorie privind impozitul amanat aferent rezervei din reevaluare transferata la rezultat reportat		21.220		21.200
Transfer activitate		(4.251.978)	(167.704)	(4.419.682)
Total alte modificări ale capitalurilor proprii	-	(4.363.385)	(35.077)	(4.398.462)
Soldul la 31 decembrie 2024	31.078.307	4.728.757	2.912.898	38.719.962

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.
Situația modificării capitalurilor proprii
la 31 decembrie 2023

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

Petre Florian Dinu
Președinte al Consiliului de Administrație

Rodica Constantin
Economist

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

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.
Situația fluxurilor de trezorerie
la 31 decembrie 2024

<i>În lei</i>	<i>Notă</i>	2024	2023
Fluxuri de numerar din activitati de exploatare			
1 - Rezultat brut		7.887.070	(17.217)
2 - Ajustari pentru elementele nemonetare si alte elemente incluse la activitatile de investitii sau de finantare, din care:		(1.964.477)	675.767
2.1. Amortizarea imobilizarilor	9	423.862	720.097
2.2. Provizioane pentru riscuri si cheltuieli		(214.857)	36.828
2.3. Ajustari pentru deprecierea activelor		-	51.918
2.4. Pierdere neta / (Câștig net) din reevaluarea activelor financiare la valoare justă prin profit sau pierdere	12	(1.491.175)	(151.285)
2.5. Venituri din dobanzi		(684.541)	(494.265)
2.6. (Câștig net) din vanzarea de active și casări		2.234	(1.673.726)
2.7. Pierdere neta din reevaluarea imobilizarilor corporale la valoare justa, prin afectarea contului de profit si pierdere	9	-	2.186.200
3 - Modificarile pe parcursul perioadei ale capitalului circulant, din care:		(7.091.599)	561.969
3.1. (Creștere)/Descreștere în soldurile de creanțe comerciale și alte creanțe		(6.280.183)	468.406
3.2. (Creștere)/Descreștere în soldurile de stocuri		(52.023)	(23.609)
3.3. Creștere/(Descreștere) în soldurile de datorii comerciale și alte datorii		(759.393)	117.172
4. Impozit pe profit/ venit platit		(1.251.787)	(10.261)
Numerar net din activitatea de exploatare (A)		(2.420.793)	1.210.258
II. Fluxuri de numerar din activitati de investitii			
5. Platile in numerar aferente activelor corporale si necorporale		(60.521)	(133.807)
6. Incasari in numerar din vanzarea activelor corporale		-	8.830
7. Incasarile in numerar din dobanzi si asimilate		673.012	472.802
8. Incasari din obligatiuni		2.225.000	-
9. Plasamente nete din depozite cu scadența mai mare de 3 luni și mai mică de un an		1.091.000	605.368
10. Transfer activitate		14.926.785	-
Numerar net din activitati de investitii (B)		18.855.276	953.193
III. Fluxuri de numerar din activitati de finantare			
11. Platile dividendelor actionarilor		-	(1.063)
Numerar net din activitatea de finantare (C)		-	(1.063)
Fluxuri de numerar – Total (A+B+C)		16.434.483	2.162.388
Numerar la inceputul perioadei		5.930.614	3.768.226
Numerar la sfarsitul perioadei		22.365.097	5.930.614

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.
Situația fluxurilor de trezorerie
la 31 decembrie 2024

Numerarul și echivalentele de numerar cuprind:

<i>În lei</i>	Notă	2024	2023
Numerar în casierie		975	41.699
Conturi curente la bănci		2.788.101	1.115.528
Depozite bancare cu scadenta mai mica de 3 luni		19.576.021	4.773.387
Total numerar și echivalente de numerar	15	22.365.097	5.930.614

Petre Florian Dinu
Președinte al Consiliului de Administrație

Rodica Constantin
Economist

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

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

1. Entitatea care raportează

Casa de Bucovina – Club de Munte SA („Societatea”) este o societate pe acțiuni care funcționează în România în conformitate cu prevederile Legii 31/1990 privind societățile, republicată cu modificările și completările ulterioare. Societatea are sediul social în București, Strada Campul Mosilor nr 5, birou Pa, 6SC etaj 1, sector 2.

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

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

La 31 decembrie 2024 Societatea este deținută în proporție de 73,98% de Longshield Investment Group SA și în proporție de 26,02% de alți acționari. Evidența acțiunilor și acționarilor este ținută în condițiile legii de către S.C. Depozitarul Central S.A. București.

Auditul statutar pentru exercițiul financiar 2024 a fost efectuat de 3B Expert Audit SRL. Auditorul a prestat exclusiv servicii de audit financiar. Onorariul auditorului financiar pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024 este de 41.462 lei (31.12.2023: 29.598 lei), valori cu TVA inclus.

2. Bazele întocmirii

(a) Declarația de conformitate

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

(b) Prezentarea situațiilor financiare

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

(c) Moneda funcțională și de prezentare

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

(d) Bazele evaluării

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

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

2. Bazele întocmirii (continuare)

(e) Utilizarea estimărilor și judecăților

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

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

(f) Continuitatea activității

Prezentele situații financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității care presupune faptul că Societatea își va continua activitatea în viitorul previzibil, fără a intra în imposibilitatea continuării activității sau fără reducerea semnificativă a acesteia. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumții, conducerea analizează previziunile referitoare la intrările viitoare de numerar.

În data de 02.07.2024 Societatea a încheiat Contractul de transfer de activitate autentificat sub nr. 1184/2024 prin care transfera activitatea hoteliera și turistică realizată prin intermediul activelor cedate, împreună cu pasivele aferente acestora, care constituiau o structură independentă și unitară capabilă de a susține această activitate la prețul de 3 milioane euro.

Fondurile disponibile ale Societății vor fi alocate eficient în desfășurarea activității viitoare a Societății.

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

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

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

3. Politici contabile semnificative

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

(a) Tranzacții în monedă străină

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

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

Cursurile de schimb ale principalelor monede străine au fost:

Valuta	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Euro (EUR)	1: LEU 4,9741	1: LEU 4,9746
Dolar american (USD)	1: LEU 4,7768	1: LEU 4,4958

(b) Contabilizarea efectului hiperinflației

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

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

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

(c) Numerar și echivalente de numerar

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

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

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

3. Politici contabile semnificative (continuare)

(d) Active și datorii financiare

(i) Clasificare

Societatea clasifică instrumentele financiare deținute în următoarele categorii:

Active financiare evaluate la cost amortizat

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

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

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

Active financiare la valoare justă prin alte elemente ale rezultatului global

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

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

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

La 31 decembrie 2024 și respectiv 31 decembrie 2023, Societatea nu deține active financiare clasificate în această categorie.

Active financiare la valoare justă prin profit sau pierdere

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

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

(ii) Recunoaștere

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

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

3. Politici contabile semnificative (continuare)

(d) Active și datorii financiare (continuare)

(iii) Compensări

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

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

(iv) Evaluare

Evaluarea la cost amortizat

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

Evaluarea la valoarea justă

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

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

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

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

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

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

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

3. Politici contabile semnificative (continuare)

(d) Active și datorii financiare (continuare)

(v) Identificarea deprecierei și evaluarea pierderilor de credit așteptate

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

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

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

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

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

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

(v) Derecunoaștere

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

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

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

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

3. Politici contabile semnificative (continuare)

(d) Active și datorii financiare (continuare)

(vi) Câștiguri și pierderi din cedare

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

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

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

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

(e) Alte active și datorii financiare

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

(f) Imobilizări corporale

(i) Recunoaștere și evaluare

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

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

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

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

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

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

3. Politici contabile semnificative (continuare)

(f) Imobilizări corporale (continuare)

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

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

Terenurile și clădirile sunt prezentate la valoarea reevaluată la 31 decembrie 2023. Cea mai recentă reevaluare a fost efectuată de către Societate la data de 31 decembrie 2023.

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

(ii) Amortizare

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

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

Terenurile nu sunt supuse amortizării.

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

(iii) Vânzarea/ casarea imobilizărilor corporale

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

(g) Imobilizări necorporale

(i) Recunoaștere și evaluare

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

(ii) Cheltuieli ulterioare

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

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

3. Politici contabile semnificative (continuare)

(g) Imobilizări necorporale (continuare)

(iii) Amortizarea imobilizărilor necorporale

Amortizarea este calculată pentru costul activului minus valoarea reziduală.

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

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

- software 3 ani.

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

(h) Active imobilizate detinute pentru vânzare

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

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

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

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

(i) Evaluare înainte de clasificarea ca detinut pentru vânzare

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

(ii) Evaluare la clasificarea inițială ca detinut pentru vânzare

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

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

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

(iii) Evaluare ulterioară

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

Activele imobilizate detinute pentru vânzare nu se amortizează.

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

3. Politici contabile semnificative (continuare)

(h) Active imobilizate detinute pentru vânzare (continuare)

(iv) Recunoasterea pierderilor din depreciere si a relularilor

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

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

(v) Derecunoastere

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

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

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

(i) Stocuri

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

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

(j) Deprecierea activelor altele decât cele financiare

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

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

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

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

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

3. Politici contabile semnificative (continuare)

(k) Dividende de distribuit

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

(l) Rezerve din reevaluare

Reevaluările sunt efectuate cu suficientă regularitate, astfel încât valoarea contabilă să nu difere substanțial de cea care ar fi determinată folosind valoarea justă de la data situației pozitive financiare. În acest sens, Societatea a efectuat reevaluarea imobilizărilor corporale terenuri și construcții cu evaluatori independenți la 31 decembrie 2023.

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

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

Dacă rezultatul reevaluării este o descreștere a valorii contabile nete, aceasta se tratează ca o cheltuială cu întreaga valoare a deprecierei atunci când în rezerva din reevaluare nu este înregistrată o sumă referitoare la acel activ (surplus din reevaluare) sau ca o scădere a rezervei din reevaluare cu minimul dintre valoarea acelei rezerve și valoarea descreșterii, iar eventuala diferență rămasă neacoperită se înregistrează ca o cheltuială.

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

(m) Rezerve legale

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

(n) Provizioane pentru riscuri și cheltuieli

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

(o) Părți afiliate

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

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

3. Politici contabile semnificative (continuare)

(p) Beneficiile angajaților

(i) Beneficii pe termen scurt

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

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

(ii) Planuri de contribuții determinate

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

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

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

(iii) Beneficiile angajaților pe termen lung

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

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

(q) Venituri

(i) Vânzarea bunurilor

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

(ii) Prestarea serviciilor

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

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

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

3. Politici contabile semnificative (continuare)

(r) Venituri și cheltuieli financiare

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

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

(s) Impozitul curent și amânat

Începând cu 01 ianuarie 2023, Societatea a optat pentru aplicarea impozitului pe profit, ca urmare a eliminării impozitului specific conform art. VI din OG nr. 16/2022 și art. 47 alin (2) Cod Fiscal. În anul 2024, Societatea a beneficiat de facilitățile fiscale prevăzute de OUG 153/2020, obținând o reducere a impozitului pe profit de 2% (2023: 13%).

Pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024, rata impozitului pe profit a fost de 16% (31 decembrie 2023: 16%).

(t) Rezultatul pe acțiune

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

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

3. Politici contabile semnificative (continuare)

(u) Evenimente ulterioare

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

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

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

(v) Segmente de activitate

Un sistem de activitate este o componeta a unei entitati:

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

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

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

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

(w) Leasing

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

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

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

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

3. Politici contabile semnificative (continuare)

(x) Implicatiile noilor Standarde Internationale de Raportare Financiara (IFRS)

Pe parcursul anului curent Societatea a aplicat toate standardele noi si amendamentele la Standardele Internationale de Raportare Financiara (IFRS), care sunt relevante pentru operatiunile sale si sunt in vigoare pentru perioadele contabile care incep la 1 ianuarie 2024 aprobate de Uniunea Europeana.

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

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

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

- (i) Amendamente la IAS 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 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 douasprezece 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.
- (ii) Amendamente la IAS 7** Situatiile fluxurilor de trezorerie si IFRS 7 Instrumente financiare: Informatii de furnizat – Acorduri de finantare in relatia cu furnizorii emise de IASB in 25 mai 2023. Amendamentele adauga cerinte privind informatiile care trebuie furnizate, precum si „indicatoare” in cadrul cerintelor existente privind informatiile de furnizat pentru oferirea de informatii calitative si cantitative referitoare la acordurile de finantare in relatia cu furnizorii.
- (iii) Amendamente la IFRS 16** Contracte de leasing - Datorii de leasing intr-o tranzactie de vanzare si leaseback, emise de IASB in 22 septembrie 2022. Amendamentele la IFRS 16 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 reținut. 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.

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

3. Politici contabile semnificative (continuare)

(x) Implicatiile noilor Standarde Internationale de Raportare Financiara (IFRS) (continuare)

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

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

- (i) **Amendamente la IAS 21** Efectele variației cursului de schimb valutar – Lipsa convertibilității emise de IASB în 15 august 2023, publicate în OJUE la 13 noiembrie 2024 și în vigoare de la 1 ianuarie 2025 (aplicarea timpurie este permisă). Amendamentele conțin îndrumări ca entitățile să menționeze atunci când o monedă este convertibilă și cum să determine cursul de schimb atunci când aceasta nu este convertibilă.

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

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

- (i) **Amendamente la IAS 21** Efectele variației cursului de schimb valutar – Lipsa convertibilității emise de IASB în 15 august 2023. Amendamentele conțin îndrumări ca entitățile să menționeze atunci când o monedă este convertibilă și cum să determine cursul de schimb atunci când aceasta nu este convertibilă.
- (ii) **Amendamente la IFRS 9 și IFRS 7** - Amendamente la clasificarea și evaluarea instrumentelor financiare emise de IASB în 30 mai 2024. Amendamentele clarifică clasificarea activelor financiare care au caracteristici de mediu, sociale, de guvernanta corporativă (ESG) și similare. Amendamentele clarifică și data la care un activ sau o datorie financiară este derecunoscut(ă) și introduce cerințe suplimentare de prezentare cu privire la investițiile în instrumentele de capitaluri proprii desemnate la valoarea justă prin alte elemente ale rezultatului global și instrumentele financiare care au caracteristici contingente.
- (iii) **Amendamente la IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 și IAS 7** - Îmbunătățiri anuale ale Standardelor de Contabilitate IFRS – Volumul 11 emise de IASB în 18 iulie 2024. Aceste amendamente includ clarificări, simplificări, corecții și modificări în următoarele domenii: (a) contabilitatea de acoperire a riscurilor adoptată de o entitate care adoptă standardele pentru prima dată (IFRS 1); (b) câștigul sau pierderea la scoaterea din gestiune (IFRS 7); (c) prezentarea diferenței amânate între valoarea justă și prețul de tranzacționare (IFRS 7); (d) introducerea și prezentările de informații privind riscul de credit (IFRS 7); (e) scoaterea din evidență a datoriilor de leasing de către locatar (IFRS 9); (f) prețul de tranzacționare (IFRS 9); (g) stabilirea unui „reprezentant de facto” (IFRS 10); (h) metoda bazată pe cost (IAS 7).
- (iv) **IFRS 18** Prezentare și informații de furnizat în situațiile financiare emis de IASB în 9 aprilie 2024 va înlocui IAS 1 Prezentarea situațiilor financiare. Standardul introduce trei seturi de cerințe noi pentru ca societățile să-și îmbunătățească raportarea performanței financiare și pentru a da investitorilor o bază mai bună de analizare și comparare a companiilor. Principalele modificări în noul standard față de IAS 1 se referă la: (a) introducerea de categorii (operațiuni de exploatare, de investiții, de finanțare, referitoare la impozitul pe profit și întrerupte) și de sub-totaluri definite în situația profitului sau a pierderii; (b) introducerea de cerințe pentru îmbunătățirea agregărilor și a dezagregărilor; (c) introducerea de informații privind Măsurile de performanță stabilite de conducere (MPC-uri) în notele la situațiile financiare

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

3. Politici contabile semnificative (continuare)

(x) Implicatiile noilor Standarde Internationale de Raportare Financiara (IFRS) (continuare)

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

- (v) **IFRS 19** Filiale fără răspundere publică: informații de furnizat emis de IASB în 9 mai 2024. Standardul permite filialelor să ofere informații restrânse atunci când aplică Standardele de Contabilitate IFRS în situațiile financiare. IFRS 19 este opțional pentru filialele eligibile și stabilește cerințele de furnizare de informații pentru filialele care aleg să îl aplice.
- (vi) **IFRS 14** Conturi de amânare aferente activităților reglementate emis de IASB în 30 ianuarie 2014. Acest standard are scopul de a permite entităților care adoptă pentru prima dată IFRS, și care recunosc în prezent conturile de amânare aferente activităților reglementate conform politicilor contabile general acceptate anterioare, să continue să facă acest lucru la trecerea la IFRS.
- (vii) **Amendamente la IFRS 10** Situații financiare consolidate și IAS 28 Investiții în entități asociate și asocieri în participație- Vânzarea de sau contribuția cu active între un investitor și entitățile asociate sau asocierile în participație ale acestuia, emise de IASB în 11 septembrie 2014. Amendamentele soluționează contradicția dintre cerințele IAS 28 și IFRS 10 și clarifică faptul că într-o tranzacție care implică o entitate asociată sau asocierie în participație, câștigurile sau pierderile sunt recunoscute atunci când activele vândute sau aduse drept contribuție reprezintă o întreprindere. Această modificare ar putea fi aplicată numai în cazul în care entitatea nu ar fi elaborat o politică contabilă în acest sens.

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

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

4. Estimări contabile și judecăți semnificative

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

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

Surse cheie ale incertitudinii estimărilor

Ajustări pentru deprecierea activelor evaluate la cost amortizat

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

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

Determinarea valorii juste a instrumentelor financiare

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

Ierarhia valorilor juste

Societatea folosește pentru calculul valorii juste următoarea ierarhie de metode:

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

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

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

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

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

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

4. Estimări contabile și judecăți semnificative (continuare)

Ierarhia valorilor juste (continuare)

31 decembrie 2024

In Lei	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Active financiare la valoare justă prin profit sau pierdere			6.745.939	6.745.939

31 decembrie 2023

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

Pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024, Societatea a prezentat active financiare la valoare justă prin profit sau pierdere pe nivelul 3 al ierarhiei valorii juste instrumentele deținute în unități de fond închise în valoare de 6.745.939 lei (31.12.2023: 5.254.764 lei) (Nota 17 a)).

În cadrul modelului de evaluare pentru active financiare la valoare justă prin profit sau pierdere – unități de fond o modificare pozitivă a valorii juste de 10% conduce la o creștere a profitului după impozitare cu 674.594 lei la 31 decembrie 2024 (31 decembrie 2023: 525.476 lei), o modificare negativă de 10% având un impact net egal și de semn contrar.

Clasificarea activelor și datoriilor financiare

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

Reevaluarea imobilizărilor corporale

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

Măsurarea valorii juste

La 31 decembrie 2024, terenurile și construcțiile deținute de Societate sunt înregistrate la valoarea justă de la 31 decembrie 2023, valoare justă determinată de către un evaluator extern, independent, autorizați de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România ("ANEVAR"). Reevaluările terenurilor și construcțiilor la 31 decembrie 2023 au fost efectuate pe baza următoarelor metode, cu respectarea principiilor și tehnicilor de evaluare cuprinse în Standardele ANEVAR de evaluare a bunurilor:

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

Ierarhia valorii juste

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

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

4. Estimări contabile și judecăți semnificative (continuare)

Tehnici de evaluare

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

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

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

Aspecte legate de clima

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

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

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

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

4. Estimări contabile și judecăți semnificative (continuare)

Impactul si implicatiile conflictelor militare

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

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

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

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

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

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

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.
Note la situatiile financiare
Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

5 Venituri din servicii turistice

	2024	2023
Venituri din servicii hoteliere	2.656.868	3.910.468
Venituri de alimentatie publica (restaurant, bar)	3.715.490	5.024.591
Venituri SPA, spatii de joaca, diverse	197.136	129.047
Venituri inchiriere	250.526	274.789
Total	6.820.020	9.338.895

6 Alte venituri

	2024	2023
Alte venituri *)	6.391.726	5.854.055
Total	6.391.726	5.854.055

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

Prin Contractul de transfer de activitate autentificat prin nr. 1184/02.07.2024 Societatea a recunoscut un venit de 6.305.396 Lei ca diferența între activul net transferat și prețul de 3.000.000 Euro (14.926.785 Lei).

7 Cheltuieli cu serviciile prestate de terți

	2024	2023
Cheltuieli cu serviciile prestate de terți	1.109.844	843.260
Cheltuieli cu intretinerile și reparațiile	197.834	91.835
Total	1.307.678	935.095

8 Cheltuieli cu personalul

	2024	2023
Cheltuieli cu salariile	2.591.448	3.095.559
Cheltuieli cu asigurările și protecția socială	97.769	119.916
Cheltuieli cu tichetele de masă acordate	320.995	378.980
Venituri din subvenții de exploatare	(2.730)	-
Total	3.007.482	3.594.455

Numarul mediu de salariați în anul 2024 a fost 53 (2023: 65), iar numarul efectiv de salariați existent la 31 decembrie 2024 este 2 (31 decembrie 2023: 66).

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.
Note la situatiile financiare
Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

9 Cheltuieli cu amortizarea si deprecierea imobilizarilor	2024	2023
Cheltuieli cu amortizarea	423.862	720.097
Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale*)	-	2.186.200
	423.862	2.906.297

10 Alte cheltuieli

	2024	2023
Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate	619.770	429.153
Cheltuieli privind comisioanele și onorariile	132.961	233.162
Cheltuieli poștale și taxe de telecomunicații	40.366	47.160
Cheltuieli de protocol, reclamă și publicitate	9.744	5.024
Cheltuieli cu serviciile bancare și asimilate	16.871	22.816
Cheltuieli cu primele de asigurare	27.278	29.366
Cheltuieli de exploatare privind ajustările pentru deprecierea activelor curente	-	51.918
Cheltuieli de exploatare privind provizioanele	(214.857)	36.828
Cheltuieli privind activele cedate*)	2.234	4.178.848
Cheltuieli cu donațiile acordate	4.900	11.000
Cheltuieli cu deplasări, detașări și transferări	3.661	2.946
Cheltuieli cu despăgubiri, amenzi și penalități	2.890	21.581
Cheltuieli cu redevențele, locațiile de gestiune și chiriile	5.037	34.118
Total	650.855	5.103.920

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

11 Venituri financiare

	2024	2023
Venituri din dobânzi	684.541	494.265
(Pierdere netă) / Câștig net din diferențe de curs valutar	(2.193)	2.429
Total	682.348	496.694

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

	2024	2023
Câștig net / (Pierdere netă) din reevaluarea activelor financiare la valoarea justa prin profit sau pierdere (Nota 17 a)	1.491.175	151.285
Total	1.491.175	151.285

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.
Note la situatiile financiare
Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

13 Cheltuiala cu impozitul

	2024	2023
a) Impozitul curent		
Cheltuieli cu impozitul pe profit curent	(1.176.162)	(818.161)
Cheltuieli cu impozitul specific		-
	(1.176.162)	(818.161)
Impozitul pe profit amânat		
Venituri din impozitul pe profit amânat		47.974
Cheltuieli cu impozitul amânat	(17.579)	
	(17.579)	47.974
Total	(1.193.741)	(770.187)
b) Reconcilierea cotei de impozitare efective:		
(Pierdere) / Profit înainte de impozitare	7.887.070	(17.217)
Impozit pe profit in conformitate cu rata statutară de impozitare de 16%	1.261.931	(2.755)
Efectul asupra impozitului pe profit:	(68.190)	772.942
Rezerva legale	(63.097)	-
Elemente similare veniturilor	21.220	646.048
Venituri neimpozabile	(34.377)	(24.334)
Cheltuieli nedeductibile	19.387	402.071
Sponsorizare	(4.900)	(11.000)
Diferente temporare	17.579	(47.974)
Pierdere fiscala din precedent	-	(69.615)
Bonificatii OUG 153/2020	(24.003)	(122.254)
Impozit pe profit	1.193.741	770.187

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.
Note la situatiile financiare
Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

13. Cheltuiala cu impozitul (continuare)

c) Evolutia impozitului pe profit amânat

La **31 decembrie 2024** evolutia impozitului pe profit amânat se prezintă astfel:

	Impact in contul de profit și pierdere	Impact în rezerve	31 decembrie 2024
Impozit pe profit amânat - pasiv			
Rezerve din reevaluare imobilizari corporale		900.716	900.716
		900.716	900.716
Impozit pe profit amânat - activ			
Ajustari pentru deprecierea creantelor clienti	(28.282)		(28.282)
Ajustari pentru deprecierea debitorilor diversi	(2.114)		(2.114)
	(30.396)	-	(30.396)
Impozit amânat net	(30.396)	900.716	870.320

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

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

14 Rezultatul pe acțiune

	2024	2023
Profitul atribuibil acționarilor ordinari	6.693.329	(787.404)
Numărul de acțiunilor ordinare	167.339.600	167.339.600
Rezultatul pe acțiune de bază	0,0412	(0,0049)

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.
Note la situatiile financiare
Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

15 Numerar si conturi curente

	31 decembrie 2024	31decembrie 2023
Conturi curente la bănci	2.788.101	1.115.528
Numerar în casierie	975	41.699
Depozite bancare cu scadenta mai mica de 3 luni	19.576.021	4.773.387
Alte valori	-	4.773
Total	22.365.097	5.935.387

Conturile curente deschise la bănci sunt în permanență la dispoziția Societații și nu sunt restricționate sau grevate de sarcini. Excepție face suma de 0 Lei (2023: 53.982 Lei) reprezentând garanții personal.

16 Depozite plasate la bănci

	31decembrie 2024	31decembrie 2023
Depozite bancare cu scadența mai mare de 3 luni și mai mică de un an (i)	1.250.000	2.341.000
Creanțe atașate	88.582	64.345
Total	1.338.582	2.405.345

Depozitele bancare inregistrate de Societate la 31 decembrie 2024 sunt in suma de 20.826.021 Lei (31 decembrie 2023: 7.114.387 Lei), din care 1.250.000 Lei reprezinta depozite bancare cu scadenta **mai mare** de 3 luni si mai mica de un an (31 decembrie 2023: 2.341.000 lei), iar suma de 19.576.021 Lei (31 decembrie 2023: 4.773.387 Lei) reprezinta depozite bancare cu scadenta **mai mica** de 3 luni.

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.
Note la situatiile financiare
Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

17 Active financiare

a) Active financiare la valoare justa prin profit sau pierdere

La 31 decembrie 2024 Societatea detine unitati de fond evaluate la valoarea justa (cost: 4.999.996 Lei), achizitionate in anul 2018, la Fondul Inchis de Investitii Star Value, administrat de SAI Star Asset Management, inregistrat in Registrul Public ASF sub nr. CSC08FIIR / 400008, autorizat prin Decizia ASF nr. 8 / 08.02.2007, FIA Star Value autorizat prin Decizia ASF 197 / 17.09.2021 cu cod inregistrare CSC09FIAIR / 400008. Unitatile de fond detinute sunt evaluate la valoarea unitara a activului net (VUAN), calculata de catre administratorul de fond utilizand cotationi de inchidere pentru instrumentele financiare detinute de fond. Diferentele din evaluarea la valoarea justa a unitatilor de fond detinute au determinat o castig net de 1.491.175 Lei (31 decembrie 2023: castig net de 151.285 Lei) (Nota 12).

FIA Star Value	31decembrie 2024	31decembrie 2023
Valoarea justa	6.745.939	5.254.764
Total	6.745.939	5.254.764
	31decembrie 2024	31 decembrie 2022
Numar de unitati de fond	4.691,00	4.691,00

b) Active financiare evaluate la cost amortizat

	31decembrie 2024	31decembrie 2023
Obligatiuni	-	2.225.000
Creante atasata	-	12.707
Total	-	2.237.707

In luna **august 2021** Societatea a achizitionat de la Firos 890.000 obligatiuni nominative si liber transferabile, cu un randament anual fix, in conditiile specificate in „Documentul de oferta pentru vanzarea prin plasament privat a unui numar de 890.000 obligatiuni dematerializate, nominative, cu un randament anual fix”. In luna august 2024, aceste obligatiuni au ajuns la scadenta, Societatea incasand suma de 2.225.000 lei.

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

18 Active imobilizate deținute în vederea vânzării

Societatea a reclasificat în anul 2023, în categoria active imobilizate deținute în vederea vânzării, terenurile intravilane obținute în urma schimbului efectuat cu Orașul Gura Humorului, ca urmare a exprimării intenției Conducerii de a vinde aceste active, într-o perioada mai mica de un an. Nu au fost inregistrate modificari in cursul anului 2024.

	01 ianuarie 2023	Intrari	Iesiri	31 decembrie 2023	31 decembrie 2024
Cost	-	3.655.933	-	3.655.933	3.655.933
Ajustari pentru depreciere	-	-	-	-	-
Valoare neta	-	3.655.933	-	3.655.933	3.655.933

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

19 Alte active

	31decembrie 2024	31decembrie 2023
Creante comerciale (i)	172.174	225.527
Cheltuieli in avans (ii)	3.933	144.125
Alte creante (iii)	105.516	139.623
Total	281.623	509.275

(i) Creante comerciale

	31decembrie 2024	31decembrie 2023
Clienți	330.073	395.120
Ajustări pentru deprecierea creanțelor clienti	(176.761)	(176.761)
Furnizori – debitori pentru prestări de servicii si bunuri	18.862	7.168
Total	172.174	225.527

(ii) Cheltuieli in avans

	31decembrie 2024	31decembrie 2023
Concesiune teren cost inflatat	-	104.986
Contravaloare concesiune teren platita in avans	-	33.447
Diverse	3.933	5.692
Total	3.933	144.125

(iii) Alte creante

	31decembrie 2024	31decembrie 2023
Creanțe față de bugetul statului	107.436	69.164
Debitori diverși	7.150	83.384
Ajustari pentru deprecierea debitorilor diversi	(13.210)	(13.210)
Alte creante cu personalul		35
Alte creante	3.890	-
Alte active financiare (***)	250	250
Total	105.516	139.623

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.
Note la situatiile financiare
Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

19 Alte active (continuare)

****Societatea este membru fondator la Asociatia pentru Dezvoltarea Turismului-Gura Humorului, constituita in luna iunie 2009 in conformitate cu OG nr. 26/2000 cu privire la asociatii si fundatii, cu modificarile si completarile ulterioare si cu Decretul 31/1954, fiind fondata de un numar de 26 membrii fondatori, cu un patrimoniu initial de 6.800 Lei, alcatuit din aportul in bani al asociatilor. Aportul Societatii este de 250 Lei reprezentand 3,67% din patrimoniul asociatiei.**

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.
Note la situatiile financiare
Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

20. Imobilizări corporale și necorporale

A. Imobilizări corporale

a) Evoluția imobilizărilor corporale în exercitiul financiar 2024

<i>în lei</i>	Terenuri	Clădiri	Instalații tehnice și mașini	Alte instalații, utilaje și mobilier	Imobilizări corporale în curs de execuție	Total
<i>Valoare contabilă brută</i>						
31 decembrie 2023	6.581.048	12.141.502	2.938.374	773.852	112.525	22.547.301
Intrări			71.788			71.788
Avansuri acordate						
Transfer activitate	(727.694)	(11.797.566)	(2.971.308)	(773.852)	(91.117)	(16.361.538)
Inchidere avansuri					(21.408)	(21.408)
Ieșiri						
31 decembrie 2024	5.853.354	346.936	38.854	-	-	6.236.144
<i>Amortizarea cumulată</i>						
31 decembrie 2023	-	-	(2.059.472)	(553.952)	-	(2.613.424)
Intrări		(305.369)	(119.022)	(24.464)		(448.855)
Transfer activitate		251.481	2.139.641	578.417		2.969.538
Ieșiri						
31 decembrie 2024	-	(53.887)	(38.854)	-	-	(92.742)
<i>Valoarea contabilă netă</i>						
31 decembrie 2023	6.581.048	12.141.502	878.902	219.900	112.525	19.933.877
31 decembrie 2024	5.853.354	290.049	-	-	-	6.143.402

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.
Note la situatiile financiare
Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

20. Imobilizări corporale și necorporale (continuare)

A. Imobilizări corporale (continuare)

b) Evoluția imobilizărilor corporale în exercitiul financiar 2023

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

c) Componenta rezervelor din reevaluare, la 31.12.2024 comparativ cu 31.12.2023, se prezintă astfel:

Activ	Valoarea rezerve din reevaluare la 31.12.2024 LEI	Valoarea rezerve din reevaluare la 31.12.2023 LEI
Clădiri	5.452.098	4.725.218
Terenuri	177.375	6.098.760
Rezervă din reevaluare brută	5.629.473	10.823.978
Impozit amânat	(900.716)	(1.731.837)
Rezervă din reevaluare netă de impozit amânat	4.728.757	9.092.142

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

20. Imobilizări corporale și necorporale (continuare)

A. Imobilizări corporale (continuare)

d) Valoarea **terenurilor** deținute de Societate la **31.12.2024**, respectiv 31.12.2023 reprezentând valoarea reevaluată la 31.12.2023, determinată de evaluatorul independent Crosspoint Valuation SRL.

	Suprafața mp la 31.12.2024	Suprafața mp la 31.12.2023	Valoare la 31.12.2024	LEI Valoare la 31.12.2023
Terenuri	94.877	99.542	5.853.354	6.581.048

e) Valoarea **clădirilor** deținute de Societate la **31.12.2024**, respectiv 31.12.2023 reprezentând valoarea reevaluată la 31.12.2023, determinată de evaluatorul independent Crosspoint Valuation SRL.

	Valoare la 31.12.2024	LEI Valoare la 31.12.2023
Clădiri	293.049	12.141.502

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

	31 decembrie 2024	LEI 31 decembrie 2023
Terenuri	5.842.133	6.326.170
Clădiri	405.898	13.142.913
Total	6.248.031	19.460.083

g) Tehnici de evaluare

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

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

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

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

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

h) Evolutia **imobilizarilor corporale in curs** la 31.12.2024: activele au facut obiectul transferului de activitate.

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.
Note la situatiile financiare
Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

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

Evolutia imobilizarilor necorporale in exercitiul financiar 2024

<i>în lei</i>	Imobilizari necorporale
<i>Valoarea contabila bruta</i>	
31 decembrie 2023	91.211
Intrări	-
Ieșiri	(60.148)
31 decembrie 2024	31.063
<i>Amortizarea cumulată</i>	
31 decembrie 2023	(89.631)
Intrari	
Ieșiri	58.568
31 decembrie 2024	(31.063)
<i>Valoarea contabilă netă</i>	
31 decembrie 2023	1.580
31 decembrie 2024	-

Evolutia imobilizarilor necorporale in exercitiul financiar 2023

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

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.
Note la situatiile financiare
Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

21 Datorii comerciale și alte datorii

a) Datorii comerciale

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Datorii comerciale	166.752	557.982
Avansuri primite	-	95.963
Total	166.752	653.944

b) Alte datorii

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Datorii către bugetul de stat	14.547	143.033
Creditori diverși și alte datorii	13.859	80.939
Datorii către angajați	2.687	174.115
Venituri în avans	-	500
Impozit curent de plătit	742.536	818.161
Provizioane*	-	214.857
Total	773.631	1.431.605
Impozit pe profit amânat (Nota 22)	870.320	1.683.862
Total general	1.810.703	3.769.411

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

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

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.
Note la situatiile financiare
Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

22 Impozit pe profit amânat

Datoriile privind impozitul amânat la **31 decembrie 2024** sunt detaliate în tabelul de mai jos:

	Active	Datorii	Net
Imobilizări corporale	5.629.473		5.629.473
Creanțe comerciale	(176.761)		(176.761)
Debitori diverși	(13.210)		(13.210)
Total	5.349.502	-	5.349.502
Diferențe temporare nete			5.439.502
Datorii privind impozitul pe profit amânat			870.320

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

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

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

23. Capital și rezerve

a) Capital social

La **31.12.2024** capitalul social subscris și varsat al societății este de **16.231.941 lei**.
Capitalul social este reprezentat de 162.319.412 acțiuni, cu o valoare nominală de 0,10 lei/acțiune.

Autoritatea de Supraveghere Financiară (A.S.F), a eliberat, în data de 30.09.2020, certificatul de înregistrare a instrumentelor financiare nr. AC – 3400 -2, prin care certifica înregistrarea acțiunilor comune nominative în număr de 162.319.412, la valoarea nominală de 0,10 lei, în Registrul A.S.F. la poziția 3567, simbol **BCM**.

Registrul acționarilor se ține de către DEPOZITARUL CENTRAL S.A.

Structura acționariatului Societății

31 decembrie 2024	Numar actiuni	Suma (LEI)	(%)
Longshield Investment Group S.A. (fost SIF Muntenia S.A.)	120.079.482	12.007.948	73,98
Persoane juridice	17.267.333	1.726.733	10,64
Persoane fizice	24.972.597	2.497.259	15,38
Total	162.319.412	16.231.941	100,00

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

Reconcilierea capitalului social

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Capital social la valoarea nominală	16.231.941	16.231.941
Prime de capital	4.885.965	4.885.965
Efectul hiperinflației – IAS 29	9.960.401	9.960.401
Total capital social si prime de capital	31.078.307	31.078.307

Pentru capitalul social de 16.733.960 lei aferent numărului de acțiuni 167.339.600 conform IAS 29 s-a determinat o ajustare de 10.267.175 lei înregistrate la data transpunerii la IFRS la 31.12.2016. Pentru acțiunile rascumparate în număr de 5.020.188 anulate în anul 2020 ajustarea conform IAS 21 s-a diminuat cu 306.774 lei, rezultând ajustare de 9.960.401 lei.

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

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

b) Actiuni proprii

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

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

c) Rezerve din reevaluarea imobilizărilor corporale

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

Rezervele din reevaluarea imobilizărilor corporale sunt prezentate la valoarea netă de impozitul amânat aferent.

Prin transferul de activitate din 02.07.2024 (a se vedea Nota 2 f)) s-au transferat si rezervele din reevaluare aferente activelor imobilizate cedate in valoare de 5.061.878 lei.

d) Rezultatul reportat

Element	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Rezerve legale	1.083.549	689.195
Alte rezerve	1.150.337	1.085.589
Rezultat reportat reprezentand surplus realizat din rezerve de reevaluare , pe durata de viata economica	913.718	445.843
Rezultat reportat reprezentand surplus realizat din rezerve de reevaluare, din care sursa de repartizat aferente terenurilor cedate in baza contractului de schimb terenuri din anul 2023	3.426.720	3.426.720
Rezultat reportat privind adoptarea pentru prima data a IAS 29	(9.960.401)	(9.792.697)
Rezultat curent	6.693.329	(787.404)
Repartizarea profitului	(394.354)	-
Total rezultat reportat	2.912.898	(3.810.102)

e) Rezerva legală

Conform cerințelor legale, Societatea constituie rezerve legale în cuantum de 5% din profitul brut înregistrat până la nivelul de 20% din capitalul social. Valoarea rezervei legale la data de 31 decembrie 2024 este de **1.083.549 lei** , iar la 31 decembrie 2023 este de 689.195 lei.

Rezervele legale nu pot fi distribuite către acționari.

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

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

f) Alte rezerve

Alte rezerve in suma de **1.150.337 lei**, in sold la 31 decembrie 2024 (31 decembrie 2023: 1.085.589 lei), reprezinta sume repartizate din profitului net aferent exercitiilor financiare 2006-2019:

- 22.966 lei din profitul 2007, prin hotararea AGOA nr.2/25.04.2008, ramas dupa inchiderea partiala a pierderii inregistrate in anul 2020;
- 616.690 lei din profitul 2008, prin hotararea AGOA nr.2/29.04.2009;
- 192.054 lei din profitul 2009, prin hotararea AGOA nr.2/22.04.2010;
- 44.054 lei din profitul 2010, prin hotararea AGOA nr.2/28.04.2011;
- 50.378 lei din profitul 2018, prin hotararea AGOA nr.2/30.04.2019;
- 84.414 lei dividende prescrise ,prin hotararea AGOA nr.5/30.04.2019;
- 75.033 lei din diminuarea capitalului social, conform AGEA din data de 28.04.2020 si a Certificatului emis de ASF nr. AC-3400-2/30.09.2020 privind diminuarea capitalului social;
- 64.748 lei reprezentand dividende prescrise reclasificate in anul 2024.

g) Dividende

Dividendele ramase la 31.12.2023 nesolicitate de actionari in suma de 64.748 lei au termen de prescriptie expirat. Astfel, Adunarea Generala Ordinara a Acționarilor din data de 26.04.2024 a aprobat inchiderea acestei datorii pe seama rezervelor. Suma de 64.748 lei s-a constituit drept rezerva sursa de distributie la dispozitia actionarilor.

h) Distribuire rezultat net

Consiliul de Administrație al Societății supune aprobării Adunării Generale a Acționarilor inregistrarea profitului net repartizabil obtinut la 31 decembrie 2024, ramas dupa repartizarea rezervelor legale, in suma de 6.298.975 Lei, integral pe rezultat reportat.

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

24 Părți afiliate

a) Personalul cheie din conducere

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Lista membrilor Consiliului de Administratie	Dinu Petre Florian - Președinte Tamaș Ion Romică - Vicepreședinte Gagea Cristina - Membru Aurelia Căpățînă- Membru Chiribucă Dumitru Florin - Membru	Marinescu Dan Florin - Președinte Tamaș Ion Romică - Vicepreședinte Gagea Cristina - Membru Ababei Dana - Membru Chiribucă Dumitru Florin - Membru
	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Lista membrilor Conducerii executive	Petre Florian Dinu – Director General Rodica Constantin - Economist	Tamaș Ion Romică - Director General – perioada 01-01-15.01 si 01.09 -31.12.2023 Prosciuc Doina - Director General – perioada 16.01.2023 – 31.08.2023 Tiron Ioana Dorina - Șef serviciu financiar-contabilitate Ghișovan Ștefan - Director alimentație Prosciuc Doina - Director vânzări 01.01-15.01; 01.09.2023 – 31.12.2023

b) Dețineri acțiuni ale personalului cheie de conducere

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

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Tamas Romica	99.000	99.000
Prosciuc Doina	*	43.516
Simota Analaura-Iuliana	*	30.352
Sava Mihai	*	20.352
Ghisovan Stefan	*	1.406
Dorina Tiron	*	1.055
Total	99.000	195.681

* La 31.12.2024 respectiva persoana nu mai face parte din personalul cheie din conducere.

c) Tranzactii cu personalul cheie din conducere:

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Salarii plătite personalului din conducere	506.390	565.187
Remunerația membrilor Consiliului de Administratie	102.885	102.600

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

d) Tranzacții cu parti afiliate

Societatea a identificat ca parti afiliate urmatoarele societati:

1. Firos S.A. filiala a actionarului majoritar Longshield Investment Group (anterior SIF Muntenia). Societatea a achizitionat obligatiuni emise de aceasta parte afiliata (Nota 17 b).

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

2. Unisem SA actionar majoritar Longshield Investment Group. Societatea a inchiriat un spatiu de depozitare arhiva, iar valoarea tranzactiilor in cursul anului 2024 au fost in suma de 5.068 Lei.
3. CI-CO SA actionar majoritar Longshield Investment Group. Societatea a inchiriat spatiu birouri, iar valoarea tranzactiilor in cursul anului 2024 au fost in suma de 2.403 Lei.

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

25. Angajamente

Societatea nu figurează cu angajamente de capital la 31 decembrie 2024 și la 31 decembrie 2023.

26. Active și datorii financiare

Clasificări contabile și valori juste

Tabelul de mai jos sumarizează valorile contabile și valorile juste ale activelor și datoriilor financiare ale Societății la data de **31 decembrie 2024:**

	Valoare justa prin profit sau pierdere	Cost amortizat	Valoare contabilă totală	Valoare justă
Numerar și echivalente de numerar	-	22.365.097	22.365.097	22.365.097
Depozite plasate la bănci	-	1.338.582	1.338.582	1.338.582
Active financiare la valoarea justă prin profit sau pierdere	6.745.939	-	6.745.939	6.745.939
Alte active financiare	-	281.623	281.623	281.623
Total active financiare	6.745.939	23.985.302	30.731.241	30.731.241
Datorii comerciale și similare	-	166.752	166.752	166.752
Alte datorii financiare	-	773.631	773.631	773.631
Total datorii financiare	-	940.383	940.383	940.383

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

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

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

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

27. Evenimente ulterioare datei bilanțului

La data de 31.01.2025, Consiliul de Administratie a aprobat vanzarea imobilului situat in localitatea Gura Humorului, zona Arinis, judetul Suceava, compus din 9 (noua) loturi de teren in suprafata totala de 94.877 mp, prin licitatie competitiva cu strigare - procedura de vanzare cu caracter deschis, competitiva, in functie de cerere si oferta, care se organizeaza intr-o singura etapa si la care poate participa un numar nelimitat de persoane, cu pret in urcare, semnarea contractului de vanzare urmand a avea loc sub conditia obtinerii aprobarii vanzarii de catre Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor societatii, adunare ce a fost convocata de catre Consiliul de Administratie pentru data de 10/11.03.2025.

Conform Hotararilor Consiliului de Administratie, s-a aprobat ca licitatia sa aiba loc in data de 17.02.2025 la sediul social al societatii, iar pretul de pornire in licitatie pentru imobil sa fie in valoare de minim 1.200.000 EUR, la care se va adauga TVA conform dispozitiilor legale.

In data de 17.02.2025, in baza raportului curent al Societatii, au fost informati actionarii despre faptul ca urmare a desfasurarii licitatiei, imobilul a fost adjudecat la pretul de 1.200.000 EUR, la care se va adauga TVA conform dispozitiilor legale, urmand ca, potrivit conditiilor din caietul de sarcini al licitatiei, contractul de vanzare sa fie incheiat in termen de cel mult 30 de zile calendaristice de la data obtinerii aprobarii adunarii generale a actionarilor Societatii, adunare convocata pentru data 10/11.03.2025.

In data de 10.03.2025, in cadrul Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor societati, a fost aprobata vanzarea prin licitatie a urmatoarelor imobile detinute de societate in patrimoniul sau si identificate dupa cum urmeaza:

- (a) Imobilul situat in localitatea Gura Humorului, zona Arinis, jud. Suceava, compus din 9 (noua) loturi de teren in suprafata totala de 94.877 mp, la un pret total de minimum 1.170.000 euro, la care se va adauga TVA in functie de dispozitiile legale;
- (b) Imobilul situat in localitatea Gura Humorului, zona Arinis, jud. Suceava, compus din teren neimprejmuit in suprafata de 10.000 mp, inscris in Cartea Funciara nr. 44767 Gura Humorului, avand numarul cadastral 44767, la un pret de minimum 361.300 euro, la care se va adauga TVA in functie de dispozitiile legale;
- (c) Imobilul situat in localitatea Gura Humorului, zona Arinis, jud. Suceava, compus din teren neimprejmuit in suprafata de 5.000 mp inscris in Cartea Funciara nr. 45059 Gura Humorului, avand numarul cadastral 45059, la un pret de minimum 197.600 euro, la care se va adauga TVA in functie de dispozitiile legale;
- (d) Imobilul situat in localitatea Voronet, la S.J.177D, jud. Suceava, compus din teren neimprejmuit in suprafata de 4.600 mp, inscris in Cartea Funciara nr. 45045 Gura Humorului, avand numarul cadastral 45045, la un pret de minimum 176.000 euro, la care se va adauga TVA in functie de dispozitiile legale.

Astfel, in data de 11.03.2025, in conformitate cu Hotararile AGEA, Consiliul de Administratie a aprobat Caietele de sarcini pentru inca doua imobile:

- Imobilul situat in localitatea Gura Humorului, zona Arinis, jud. Suceava, compus din teren neimprejmuit in suprafata de 10.000 mp, inscris in Cartea Funciara nr. 44767 Gura Humorului, avand numarul cadastral 44767, la pretul de pornire in licitatie in valoare de minim 365.000 EUR, la care se va adauga TVA in functie de dispozitiile legale
- Imobilul situat in localitatea Gura Humorului, zona Arinis, jud. Suceava, compus din teren neimprejmuit in suprafata de 5.000 mp inscris in Cartea Funciara nr. 45059 Gura Humorului, avand numarul cadastral 45059, la pretul de pornire in licitatie in valoare de minim 200.000 EUR, la care se va adauga TVA in functie de dispozitiile legale

Consiliul de Administratie a aprobat ca licitatiile pentru cele doua imobile sa aiba loc in data de 24.03.2025, la sediul social al societatii, detaliile privind modalitatea de organizare si desfasurare a licitatiilor fiind disponibile incepand cu data de 12.03.2025, pe website-ul Societatii, www.casadebucovina.ro.

Societatea va informa actionarii in mod corespunzator cu privire la stadiul derularii si finalizarii licitatiilor si tranzactiilor, precum si in legatura cu orice eveniment care ar putea determina modificari cu privire la acestea.

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

28. Managementul riscului financiar

Administrarea riscurilor semnificative

Principalele riscuri la care Societatea este expusă sunt:

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

Strategia generală de administrare a riscurilor urmărește maximizarea profitului Societății raportat la nivelul de risc la care acesta este expus și minimizarea potențialelor variații adverse asupra performanței financiare a Societății.

Societatea utilizează o varietate de politici și proceduri de administrare și evaluare a tipurilor de risc la care este expusă. Aceste politici și proceduri sunt prezentate în cadrul subcapitolului dedicat fiecărui tip de risc.

(a) Riscul de piață

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

Societatea este expusă la următoarele categorii de risc de piață:

(i) Riscul de preț

Societatea nu mai este expusă riscului asociat variației prețurilor produselor alimentare și nealimentare, necesare desfășurării activității.

(ii) Riscul de rată a dobânzii

La 31 decembrie 2024 o pondere semnificativă din activele Societății 51,38% (2023: 23,27%) sunt purtătoare de dobândă. Numerarul și echivalentele de numerar sunt în general investite la o rată de dobândă pe termen scurt. Scaderea randamentelor de pe piață afectează valoarea de evaluare a activelor.

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

Instrumente cu rată fixă	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Depozite bancare	20.826.021	7.114.387
Obligatiuni	-	2.225.000
Total	20.826.021	9.339.387

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

28. Managementul riscului financiar (continuare)

Administrarea riscurilor semnificative (continuare)

(a) Riscul de piața (continuare)

(ii) Riscul de rata a dobanzii (continuare)

Societatea nu deține instrumente cu rată variabilă de dobândă. Intervalele de dobândă aferente depozitelor bancare se situează între 1,0% și 1,7% pentru depozitele în valută, și între 4,0% și 5,7% pentru depozitele în Lei în anul 2024 (2023: 5,3% și 7,0%) pentru depozitele în lei, iar pentru obligațiuni rata dobanzii fixa este de 4% p.a.

Impactul asupra profitului net al Societății a unei modificări de +/- 1% a ratei dobanzii aferenta activelor și pasivelor purtătoare de dobândă variabilă și exprimate în lei este de +/- 208.260 lei la 31 decembrie 2024, respectiv +/- 93.394 lei la 31 decembrie 2023.

(iii) Riscul valutar

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

(b) Riscul de credit

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

Expunerea maxima la riscul de credit a Societății este în suma de 23.976.254 lei la 31.12.2024 (31.12.2023: 10.896.867 lei)

Valoarea contabila	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
Creanțe comerciale și alte active curente, din care:	273.550	364.900
- Creanțe clienți	153.312	218.359
- Furnizori-debitori	18.862	7.168
- Creanțe debitori diversi	(6.060)	70.174
- Creanțe cu bugetul de stat	107.436	69.164
- Alte creanțe	-	35
Obligațiuni	-	2.237.707
Numerar și depozite la banci, din care:	23.702.704	8.294.260
- Vista Bank (fosta Marfin Bank)	2.420.893	2.355.564
- Raiffeisen Bank	3.531.856	2.242.094
- Garanti Bank	2.138.694	1.991.592
- Libra Bank	15.409.901	1.158.498
- Trezoreria Suceava	17.273	271.724
- Banca Transilvania	88.034	202.664
- BCR	7.471	7.779
- Dobanda atasata depozite	88.582	64.345
TOTAL	23.976.254	10.896.867

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

28. Managementul riscului financiar (continuare)

Administrarea riscurilor semnificative (continuare)

(b) Riscul de credit (continuare)

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

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

Pierderi din depreciere

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

<u>31 decembrie 2024</u>	Valoare bruta	Depreciere
<i>în lei</i>		
Curente si restante intre 0 si 30 zile	12.802	
Restante intre 31 si 60 zile	23.809	
Restante intre 61 si 90 zile	60.429	
Restante intre 91 si 180 zile	69.074	
Restante intre 181 si 360 zile	-	
Mai mult de 360 zile	189.971	(189.971)
Total	356.085	(189.971)

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

(c) Riscul de lichiditate

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

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

28. Managementul riscului financiar (continuare)

Administrarea riscurilor semnificative (continuare)

(c) Riscul de lichiditate (continuare)

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

31 decembrie 2024	Valoare contabilă	Sub 3 luni	Între 3 și 12 luni	Mai mare de 1 an	Fără maturitate prestabilită
Active financiare					
Numerar	2.789.076	2.789.076			
Depozite plasate la bănci	20.914.603	19.664.603	1.250.000		
Unități de fond	6.745.939				6.745.939
Alte active	281.623	281.623			
Total active financiare	30.731.241	22.735.302	1.250.000	-	6.745.939
Datorii financiare					
Datorii comerciale	166.752	166.752			
Alte datorii	773.629	773.629			
Total datorii financiare	940.381	940.381	-	-	-
Excedent de lichiditate	29.790.860	21.794.921	1.250.000	-	6.745.939

31 decembrie 2023	Valoare contabilă	Sub 3 luni	Între 3 și 12 luni	Mai mare de 1 an	Fără maturitate prestabilită
Active financiare					
Numerar	1.162.000	1.162.000			
Depozite plasate la bănci	7.178.732	4.837.732	2.341.000		
Obligațiuni	2.237.707	12.707	2.225.000		
Unități de fond	5.254.764				5.254.764
Alte active	509.275	509.275			
Total active financiare	16.342.478	6.521.714	4.566.000	-	5.254.764
Datorii financiare					
Datorii comerciale	653.944	653.944			
Provizioane pentru riscuri și cheltuieli	214.857	214.857			
Alte datorii	1.216.748	1.216.748			
Total datorii financiare	2.085.549	2.085.549			
Excedent de lichiditate	14.256.929	4.436.165	4.566.000	-	5.254.764

Casa de Bucovina – Club de Munte S.A.

Note la situatiile financiare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

28. Managementul riscului financiar (continuare)

Administrarea riscurilor semnificative (continuare)

(d) Riscul aferent impozitării

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

(e) Riscul aferent mediului economic

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

(f) Riscul operațional

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

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

(g) Riscul reputational

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

(h) Adecvarea capitalurilor

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

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

Petre Florian Dinu
Președinte al Consiliului de Administrație

Rodica Constantin
Economist

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

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

Raport cu privire la auditul situațiilor financiare

Opinie

Am auditat Situațiile financiare anexate aparținând Societății **CASA DE BUCOVINA – CLUB DE MUNTE S.A** (denumită în continuare „**Societatea**”), cu sediul în București, sector 2, Str. Câmpul Moșilor nr.5, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J1998000718333, cod de înregistrare fiscală: RO 10376500, care cuprind situația poziției financiare la data de **31 decembrie 2024**, situația profitului sau a pierderii și a altor elemente ale rezultatului global, situația modificării capitalurilor proprii, situația fluxului de trezorerie, pentru exercițiul încheiat la aceasta dată, precum și un sumar al politicilor contabile semnificative și notele explicative.

Situațiile financiare **la 31 decembrie 2024** se identifică astfel:

Activ net / Total capitaluri proprii:	38.719.962 lei
Rezultatul exercițiului financiar	6.693.329 lei

În opinia noastră, situațiile financiare oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Societății la data de **31 decembrie 2024**, precum și a performanței financiare și a fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, în conformitate cu Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 2.844/12.12.2016 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aplicabile societăților comerciale ale căror valori mobiliare sunt admise la tranzacționare pe o piață reglementată, cu modificările și completările ulterioare.

Bază pentru opinie

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

3B EXPERT AUDIT
J40/6669/1998
RO10767770

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

Aurel Vlaicu nr. 114
Sector 2 Bucuresti
020098 Romania

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

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

Aspecte cheie de audit

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

Evaluarea activelor financiare evaluate la valoarea justă prin profit sau pierdere	
La 31 decembrie 2024 Societatea deține active financiare la valoare justă prin profit sau pierdere în valoare de 6.745.939 (31 decembrie 2023: 5.254.764 lei), reprezentând unități de fond închise. Castigul net din reevaluarea activelor financiare la valoare justă prin profit sau pierdere, recunoscut în exercițiul financiar 2024 este de 1.491.175 lei (2023: 151.285 lei). Facem referire la următoarele note: Nota 3 d) „Politici contabile semnificative. Active și datorii financiare” Nota 17 a) „Active financiare la valoare justă prin profit sau pierdere”	
Aspect cheie de audit	Modul de abordare în cadrul misiunii de audit
La 31 decembrie 2024 Societatea deține unități de fond la Fondul Închis de Investiții Star Value, administrat de SAI Star Asset Management, evaluat la valoarea justă de 6.745.939 (31 decembrie 2023: 5.254.764 lei). Pentru aceste active financiare incluse în Nivelul 3 al ierarhiei valorii juste, Societatea folosește tehnici de evaluare menționate în Nota 3. Tehnicile de evaluare ce au la bază parametrii neobservabili necesită un nivel semnificativ de analiză și estimare din partea conducerii Societății pentru a determina valoarea justă. Am considerat evaluarea acestor active financiare un aspect cheie de audit având în vedere judecățile și estimările semnificative ce trebuie efectuate în procesul de evaluare.	Procedurile noastre de audit au inclus: - Am testat controalele cheie pe care Societatea le-a implementat pentru prevenirea, detectarea și corectarea erorilor care pot apărea în procesul de evaluare a activelor financiare; - Am obținut scrisoare de confirmare de la administratorul fondului privind unitățile de fond deținute de Societate și valoarea justă a unităților de fond; - Am evaluat estimările Societății privind valoarea justă analizând evaluarea activelor deținute de fondul de investiții; - Am evaluat încadrarea adecvată în cadrul ierarhiei valorii juste; - Am evaluat modalitatea în care notele la situațiile financiare prezintă de o manieră adecvată și cu acuratețe aspectele legate de evaluarea activelor financiare în conformitate cu cadrul de raportare financiară relevant.

Alte informații – Raportul administratorilor și Raportul de remunerare

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

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

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

În ceea ce privește Raportul de remunerare, am citit și raportat dacă acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu prevederile Legii 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață ("Legea 24 / 2017"), paragrafele nr. 106 și 107.

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

a) Informațiile prezentate în Raportul administratorilor pentru exercițiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare;

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

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

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

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernanța pentru situațiile financiare

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

În întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru evaluarea capacității Societății de a-și continua activitatea, pentru prezentarea, dacă este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activității și pentru utilizarea contabilității pe baza continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Societatea sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afară acestora.

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

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare

Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului ca un audit desfășurat în conformitate cu ISA va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, că acestea, individual sau cumulat, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare.

Ca parte a unui audit în conformitate cu ISA, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:

- Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.
- Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Societății.
- Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere.
- Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera indoile semnificative privind capacitatea Societății de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probe de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Societatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.
- Evaluăm prezentarea, structura și conținutul situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, și în măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele care stau la baza acestora într-o manieră care să rezulte într-o prezentare fidelă.

Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.

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

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

Raport cu privire la alte dispoziții legale și de reglementare

Am fost numiți de Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor la data de 26.04.2024 să audităm situațiile financiare ale **CASA DE BUCOVINA – CLUB DE MUNTE SA** pentru exercițiul financiar încheiat la **31 decembrie 2024**. Durata totală neîntreruptă a angajamentului nostru este de 4 ani, acoperind exercițiile financiare încheiate la 31 decembrie 2024 până la 31 decembrie 2025.

Confirmăm că:

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

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

Am efectuat o misiune de asigurare rezonabilă asupra conformității situațiilor financiare întocmite de entitate ale CASA DE BUCOVINA – CLUB DE MUNTE SA incluse în raportul financiar anual prezentat în fișierul digital „S3y3Cmc01e5X9I4=” cu Regulamentul Delegat (UE) 2018/815 al Comisiei.

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

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

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

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

Responsabilitatea auditorului cu privire la auditul Fișierelor Digitale

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

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

- obținerea unei înțelegeri a procesului de pregătire a fișierelor digitale în conformitate cu ESEF, inclusiv a controalelor interne relevante;
- reconcilierea fișierelor digitale care includ datele marcate, cu situațiile financiare auditate ale Societății care vor fi publicate în conformitate cu Ordinul 2844/2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aplicabile societăților comerciale ale căror valori mobiliare sunt admise la tranzacționare pe o piață reglementată, cu modificările și completările ulterioare;
- evaluarea dacă toate situațiile financiare care sunt incluse în raportul financiar anual sunt întocmite într-un format XHTML valabil.

Considerăm ca probele obținute sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru concluzia noastră. În opinia noastră, situațiile financiare pentru exercitiul financiar încheiat la 31.12.2024 incluse în raportul financiar anual, în fișierele digitale sunt, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Regulamentul ESEF.

În prezenta secțiune nu exprimăm o opinie de audit, o concluzie de revizuire sau orice altă concluzie de asigurare privind situațiile financiare. Opinia noastră de audit asupra situațiilor financiare ale Societății pentru exercitiul financiar încheiat la 31.12.2024 este inclusă în secțiunea Raportul cu privire la situațiile financiare anuale de mai sus.

Badiu Anisoara-Adriana

Înregistrat în Registrul public electronic al auditorilor financiari
și firmelor de audit cu numărul 77 / 2000

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



Autoritatea Pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar: **Badiu Anișoara Adriana**
Registrul Public Electronic: **AF77**

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

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

București, România

25 Martie 2025