

OBOR DEVELOPMENT S.A.

SITUATII FINANCIARE INDIVIDUALE

**Intocmite in conformitate cu
Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 cu modificarile ulterioare,
la data si pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2025**

CUPRINS:

Pagina

Situatii financiareindividuale

Situatia modificarilor capitalului propriu	3
Note explicative la situatiile financiare individuale	4–16

SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALULUI PROPRIU
la data de 31 decembrie 2025

Denumirea elementului		Sold la începutul exercitiului financiar	Cresteri		Reduceri		Sold la sfarsitul exercitiului financiar
			Total, din care	Prin transfer	Total, din care	Prin transfer	
A		1	2	3	4	5	6
Capital subscris		25.827.749	-	-	-	-	25.827.749
Prime de capital		-	-	-	-	-	-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-
Rezerve legale		3.958.679	-	-	-	-	4.140.988
Alte rezerve		258.754	-	-	-	-	258.754
Rezultatul reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita	Sold C	-	-	-	-	-	-
	Sold D	4.496.396	284.492	284.492	-	-	4.780.888
Rezultatul exercitiului financiar	Sold C	-	3.646.184	3.646.184	-	-	3.646.184
	Sold D	284.491	-	-	284.491	284.491	-
Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare	Sold C	-	-	-	-	-	-
Repartizarea profitului		-	182.309	182.309	-	-	182.309
Total capitaluri proprii		25.264.295	3.930.676	3.930.676	284.491	284.491	28.910.478

SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALULUI PROPRIU
la data de 31 decembrie 2024

Denumirea elementului		Sold la începutul exercitiului financiar	Cresteri		Reduceri		Sold la sfarsitul exercitiului financiar
			Total, din care	Prin transfer	Total, din care	Prin transfer	
A		1	2	3	4	5	6
Capital subscris		25.827.749	-	-	-	-	25.827.749
Prime de capital		-	-	-	-	-	-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-
Rezerve legale		3.958.679	-	-	-	-	3.958.679
Alte rezerve		258.754	-	-	-	-	258.754
Rezultatul reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita	Sold C	-	-	-	-	-	-
	Sold D	1.440.542	3.055.854	3.055.854	-	-	4.496.396
Rezultatul exercitiului financiar	Sold C	-	-	-	-	-	-
	Sold D	3.055.854	284.491	-	3.055.854	3.055.854	284.491
Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare	Sold C	-	-	-	-	-	-
Repartizarea profitului		-	-	-	-	-	-
Total capitaluri proprii		28.548.786	3.340.345	3.055.854	3.055.854	3.055.854	25.264.295

Situatiile financiare de la pagina 3 la pagina 31 au fost autorizate de Administratorul societatii pentru aprobarea AGA la data de 30/31 Mai, 2026.

Administrator,

THALEDA PROJECT ADVISORY S.R.L.

Budiman Alexandru George

Nota 1: Informatii despre Societate

OBOR DEVELOPMENTS.A. este o societate pe actiuni inregistrata la Registrul Comertului cu numarul 40/2373/2022, cod unic de inregistrare 45614965, cu sediul in Bucuresti, Str. Icoanei nr. 20, camera 2, sector 2, Romania, email obordevelopmentsa@gmail.com.

OBOR DEVELOPMENT S.A. s-a constituit in anul 2022 prin desprinderea din Promateris S.A. si are ca obiect principal de activitate Activități ale holdingurilor (Cod CAEN 6420).

NOTA 2: PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE

2.1. Bazele intocmirii situatiilor financiare

Acestea sunt situatiile financiare individuale (denumite in continuare "situatii financiare") ale Societatii OBOR DEVELOPMENT S.A. pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2025 intocmite in conformitate cu:

- Legea contabilitatii 82/1991 (republicata 2008), cu modificarile ulterioare
- Prevederile Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 cu modificarile ulterioare („OMF 1802/2014”)

Politicele contabile adoptate pentru intocmirea si prezentarea situatiilor financiare individuale sunt in conformitate cu principiile contabile prevazute de OMFP 1802/2014.

Conform criteriilor de marime precizate in OMF 1802/2014, Societatea a intocmit situatii financiare individuale cuprinzand:

- Bilantul prescurtat;
- Contul prescurtat de profit si pierdere
- Situatia modificarilor capitalului propriu;
- Note explicative la situatiile financiare individuale.

Situatiile financiare individuale se refera doar la OBOR DEVELOPMENT S.A.

Inregistrările contabile pe baza carora au fost intocmite aceste situatii financiare individuale efectuate in lei ("RON").

Situatiile financiare individuale anexate nu sunt menite sa prezinte pozitia financiara in conformitate cu reglementari si principii contabile acceptate in tari si jurisdictii altele decat Romania. De asemenea, situatiile financiare individuale nu sunt menite sa prezinte rezultatul operatiunilor si un set complet de note la situatiile financiare in conformitate cu reglementari si principii contabile acceptate in tari si jurisdictii altele decat Romania. De aceea, situatiile financiare individuale anexate nu sunt intocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementarile contabile si legale din Romania inclusiv Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 cu modificarile ulterioare.

2.2. Principii contabile semnificative

Situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2025 au fost intocmite in conformitate cu urmatoarele principii contabile:

Principiul continuitatii activitatii

Societatea isi va continua in mod normal functionarea fara a intra in stare de lichidare sau reducere semnificativa a activitatii.

Principiul permanentei metodelor

Societatea aplica consecvent de la un exercitiu financiar la altul politicile contabile si metodele de evaluare.

Principiul prudentei

La întocmirea situațiilor financiare anuale, recunoasterea si evaluarea s-a realizat pe o bază prudent si, în special:

- a. în contul de profit si pierdere a fost inclus numai profitul realizat la data bilantului;
- b. datoriile aparute in cursul exercitiului financiar curent sau al unui exercitiu precedent, au fost recunoscute chiar dacă acestea devin evidente numai intre data bilanțului si data intocmirii acestuia;
- c. deprecierile au fost recunoscute, indiferent dacă rezultatul exercițiului financiar este pierdere sau profit.

Principiul contabilitatii de angajamente

Efectele tranzactiilor si ale altor evenimente au fost recunoscute atunci cand tranzactiile si evenimentele s-au produs (si nu pe masura ce numerarul sau echivalentul sau a fost încasat sau plătit) si au fost înregistrate in contabilitate si raportate in situatiile financiare ale perioadelor aferente.

Au fost luate in considerare toate veniturile si cheltuielile exercitiului, fara a se tine seama de data incasarii sau efectuarii platii.

Veniturile si cheltuielile care au rezultat direct si concomitent din aceeasi tranzactie au fost recunoscute simultan in contabilitate, prin asocierea directa intre cheltuielile si veniturile aferente, cu evidentiarea distincta a acestor venituri si cheltuieli.

Principiul intangibilitatii

Bilantul de deschidere al exercitiului corespunde cu bilantul de inchidere al exercitiului precedent.

Principiul evaluarii separate a elementelor de activ si pasiv

In vederea stabilirii valorii corespunzatoare unei pozitii din bilant s-a determinat separat valoarea fiecaror componente ale elementelor de active si de datorii.

Principiul necompensarii

Valorile elementelor ce reprezinta active nu au fost compensate cu valorile elementelor ce reprezinta datorii, respectiv veniturile cu cheltuielile.

Contabilizarea si prezentarea elementelor din situatiile financiare tinand cont de fondul economic al tranzactiei sau al angajamentului in cauza
Inregistrarea in contabilitate si prezentarea in situatiile financiare a operatiunilor economico-financiare reflecta realitatea economica a acestora, punand in evidenta drepturile si obligatiile, precum si riscurile asociate acestor operatiuni.

Principiul evaluarii la cost de achizitie sau cost de productie

Elementele prezentate in situatiile financiare au fost evaluate pe baza principiului costului de achizitie sau al costului de productie. Nu s-a folosit costul de achizitie sau costul de productie in cazurile in care s-a optat pentru evaluarea imobilizarilor corporale sau evaluarea instrumentelor financiare la valoarea justa.

Principiul pragului de semnificatie

Entitatea se poate abate de la cerintele cuprinse in reglementarile contabile aplicabile referitoare la prezentarile de informatii si publicare, atunci cand efectele respectarii lor sunt nesemnificative.

2.3. Moneda de raportare

Contabilitatea se tine in limba romana si in moneda nationala („RON”). Contabilitatea operatiunilor efectuate in valuta se tine atat in moneda nationala, cat si in valuta. Elementele incluse in aceste situatii sunt prezentate in lei romanesti.

2.4. Situatii comparative

Situatiile financiare intocmite la 31 decembrie 2025 prezinta comparabilitate cu situatiile financiare intocmite la 31 decembrie 2024. In cazul in care valorile aferente perioadei precedente nu sunt comparabile cu cele aferente perioadei curente, acest aspect este prezentat si argumentat in notele explicative, fara a modifica cifrele comparative aferente anului precedent

2.5. Utilizarea estimarilor contabile

Intocmirea situatiilor financiare in conformitate cu OMF 1802/2014, cu modificarile ulterioare, presupune efectuarea de catre conducere a unor estimari si supozitii care influenteaza valorile raportate ale activelor si datoriilor si prezentarea activelor si datoriilor contingente la data situatiilor financiare, precum si valorile veniturilor si cheltuielilor din perioada de raportare. Rezultatele reale pot fi diferite de cele estimate. Aceste estimari sunt revizuite periodic si, daca sunt necesare ajustari, acestea sunt inregistrate in contul de profit si pierdere in perioada cand acestea devin cunoscute.

2.6. Continuitatea activitatii

Prezentele situatii financiare au fost intocmite in baza principiului continuitatii activitatii, care presupune ca Societatea isi va continua activitatea si in viitorul previzibil. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumtii, conducerea analizeaza previziunile referitoare la intrarile viitoare de numerar. Pe baza acestor analize, conducerea considera ca Societatea va putea sa isi continue activitatea in viitorul previzibil si prin urmare aplicarea principiului continuitatii activitatii in intocmirea situatiilor financiare este justificata.

2.7. Conversii valutare

Tranzacțiile realizate în valută sunt înregistrate inițial la cursul de schimb valutar comunicat de Banca Națională a României de la data tranzacției. La data bilanțului elementele monetare exprimate în valută și creanțele și datoriile exprimate în lei a decontare de face în funcție de cursul unei valute se evaluează și se prezintă în situațiile financiare anuale la cursul de schimb valutar comunicat de Banca Națională a României, valabil la data încheierii exercitiului financiar.

Castigurile și pierderile din diferențele de curs valutar, realizate și nerealizate, între cursul de schimb al pieței valutare, comunicat de Banca Națională a României de la data înregistrării creanțelor sau datoriilor în valută și a celor exprimate în lei a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute, sau cursul la care acestea sunt înregistrate în contabilitate și cursul de schimb de la data încheierii exercitiului financiar, sunt înregistrate în contul de profit și pierdere al exercitiului financiar respectiv.

Elementele nemonetare achiziționate cu plată în valută și înregistrate la cost istoric (imobilizări, stocuri) se prezintă în situațiile financiare anuale utilizând cursul de schimb valutar de la data efectuării tranzacției. Elementele nemonetare achiziționate cu plată în valută și înregistrate la valoarea justă (de exemplu, imobilizările corporale reevaluate) se prezintă în situațiile financiare anuale la această valoare.

Cursurile de schimb RON/USD și RON/EUR comunicate de Banca Națională a României la 31 decembrie 2023 și 31 decembrie 2024, au fost după cum urmează:

Moneda	31 decembrie 2024	31 decembrie 2025
RON/USD	4,7768	5,0985
RON/EUR	4,9741	4,3417

2.8. Imobilizări necorporale

Imobilizările necorporale sunt evaluate la cost mai puțin amortizarea cumulată și pierderile cumulate din depreciere.

CONCESIUNI, BREVETE, LICENȚE, MARCI COMERCIALE, DREPTURI ȘI ACTIVE SIMILARE

Concesiunile, brevetele, licențele, marcele comerciale, drepturile și activele similare se înregistrează în conturile de imobilizări necorporale la costul de achiziție.

Brevetele, licențele și alte imobilizări necorporale sunt amortizate folosind metoda de amortizare liniară pe perioada contractului sau pe durata de utilizare, după caz. Marcile comerciale se amortizează pe o perioadă de 10 ani.

ALTE IMOBILIZĂRI NECORPORALE

Costurile aferente achiziționării de programe informatice sunt capitalizate și amortizate pe baza metodei liniare pe durata celor 3 ani de durată utilă de viață.

2.9. Imobilizări corporale

COSTUL / EVALUAREA

Costul inițial al imobilizărilor corporale constă în prețul de achiziție, incluzând taxele de achiziție nerecuperabile, cheltuielile de transport, manipulare, comisioanele, taxele notariale, cheltuielile cu obținerea de autorizații și alte cheltuieli nerecuperabile atribuibile direct imobilizărilor corporale și orice costuri directe atribuibile aducerii activului la locul și în condițiile de funcționare.

Cheltuielile ulterioare efectuate în legătură cu o imobilizare corporală sunt cheltuieli ale perioadei în care au fost efectuate sau măjorează valoarea imobilizării respective, în funcție de beneficiile economice aferente acestor cheltuieli, potrivit criteriilor generale de recunoaștere.

Imobilizările corporale în curs de execuție reprezintă investițiile neterminate efectuate în regie proprie sau în antrepriză. Acestea se evaluează la costul de producție sau costul de achiziție, după caz. Imobilizările corporale în curs de execuție se trec în categoria imobilizărilor finalizate după receptia, darea în folosință sau punerea în funcțiune a acestora, după caz.

Imobilizările corporale de natură mobilierului sunt evidențiate la cost, mai puțin amortizarea cumulată și pierderile din depreciere.

Dacă un element de imobilizare corporală este reevaluat, toate celelalte active din grupă din care face parte trebuie reevaluate, cu excepția situației când nu există nicio piață activă pentru acel activ. O grupă de imobilizări corporale cuprinde active de aceeași natură și utilizări

OBOR DEVELOPMENT S.A.

str. Icoanei, nr. 20, Parter, camera 2, sector 2, București

Registrul Comerțului: J40/2373/2022, Cod Unic de Înregistrare: 45614965, Capital social subscris și vărsat: 25.827.749,10 lei

similare, aflate în exploatarea unei entități. Dacă valoarea justă a unei imobilizări corporale nu mai poate fi determinată prin referință la o piață activă, valoarea activului prezentată în bilanț trebuie să fie valoarea sa reevaluată la data ultimei reevaluări, din care se scad ajustările cumulate de valoare.

Reevaluarile de imobilizări corporale sunt făcute cu suficientă regularitate, astfel încât valoarea contabilă să nu difere substanțial de cea care ar fi determinată folosind valoarea justă de la data bilanțului.

Surplusul din reevaluare inclus în rezerva din reevaluare este capitalizat prin transferul direct în rezultatul reportat (contul 1175 "Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare"), atunci când acest surplus reprezintă un câștig realizat. Câștigul se consideră realizat la scoaterea din evidență a activului pentru care s-a constituit rezerva din reevaluare.

Conform legislației fiscale din România, utilizarea rezervei din reevaluare se impozitează cu rata de impozit pe profit aplicabilă la data utilizării acesteia.

Amortizarea

Amortizarea valorii activelor imobilizate cu durate limitate de utilizare economică reprezintă alocarea sistematică a valorii amortizabile a unui activ pe întreaga durată de utilizare economică. Valoarea amortizabilă este reprezentată de cost sau altă valoare care substituie costul (de exemplu, valoarea reevaluată).

Amortizarea imobilizărilor corporale se calculează începând cu luna următoare punerii în funcțiune și până la recuperarea integrală a valorii lor de intrare. La stabilirea amortizării imobilizărilor corporale sunt avute în vedere duratele de utilizare economică și condițiile de utilizare a acestora.

Amortizarea este calculată folosind metoda amortizării liniare pe întreaga durată de viață a activelor.

Terenurile nu se amortizează.

Duratele de viață pentru principalele categorii de imobilizări corporale sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Tip	Ani
Instalații tehnice, echipamente	2 – 16
Mobilier	9

CEDAREA ȘI CASAREA

O imobilizare corporală este scoasă din evidență la cedare sau casare, atunci când nici un beneficiu economic viitor nu mai este așteptat din utilizarea sa ulterioară.

În cazul scoaterii din evidență a unei imobilizări corporale, sunt evidențiate distinct veniturile din vânzare, cheltuielile reprezentând valoarea neamortizată a imobilizării și alte cheltuieli legate de cedarea acesteia.

În scopul prezentării în contul de profit și pierdere, câștigurile sau pierderile obținute în urma casării sau cedării unei imobilizări corporale trebuie determinate ca diferență între veniturile generate de scoaterea din evidență și valoarea sa neamortizată, inclusiv cheltuielile ocazionate de aceasta și trebuie prezentate ca valoare netă, ca venituri sau cheltuieli, după caz, în contul de profit și pierdere, la elementul "Alte venituri din exploatare", respectiv "Alte cheltuieli de exploatare", după caz.

2.10. Imobilizări financiare

Imobilizările financiare cuprind acțiunile deținute la entitățile afiliate, acțiunile deținute la filiale, precum și alte investiții deținute ca imobilizări.

Imobilizările deținute pentru o perioadă nedefinită, care pot fi vândute ca urmare a necesităților de lichiditate, sunt clasificate ca active financiare disponibile pentru vânzare; aceste imobilizări sunt incluse în active imobilizate, cu excepția situației în care conducerea are intenția de a le păstra pentru o perioadă mai mică de 12 luni de la data bilanțului sau este necesar să fie vândute pentru a obține capital de exploatare, situații în care sunt incluse în active circulante.

Imobilizările financiare se înregistrează inițial la costul de achiziție sau valoarea determinată prin contractul de dobândire a acestora.

Imobilizările financiare se înregistrează ulterior la valoarea de intrare mai puțin ajustările cumulate pentru pierdere de valoare; ajustările pentru pierderi de valoare se recunosc pe seama contului de profit și pierdere. La data bilanțului Societatea analizează dacă sunt circumstanțe care pot indica pierderi de valoare, în cazul în care astfel de ajustări există, acestea sunt determinate de către conducerea Societății.

2.11. Deprecierea activelor imobilizate

DETERMINAREA PIERDERILOR DIN DEPRECIERE

Valoarea recuperabilă a activelor imobilizate corporale și necorporale este considerată valoarea cea mai mare dintre valoarea justă mai puțin costurile de vânzare și valoarea de utilizare. Estimarea valorii de utilizare a unui activ implică actualizarea fluxurilor de trezorerie viitoare estimate utilizând o rată de actualizare înainte de impozitare care reflectă evaluările curente de piață cu privire la valoarea în timp a banilor și riscurile specifice activului. În cazul unui activ care nu generează independent fluxuri de trezorerie semnificative, valoarea recuperabilă este determinată pentru unitatea generatoare de trezorerie careia activul îi aparține.

Valoarea contabilă a activelor imobilizate ale Societății este analizată la data fiecărui bilanț pentru a determina dacă există pierderi din depreciere. Dacă o asemenea pierdere din depreciere este probabilă, este estimată valoarea pierderilor din depreciere.

Corectarea valorii imobilizărilor necorporale și corporale și aducerea lor la nivelul valorii de inventar se efectuează, în funcție de tipul de depreciere existentă, fie prin înregistrarea unei amortizări suplimentare, în cazul în care se constată o depreciere ireversibilă, fie prin constituirea sau suplimentarea ajustărilor pentru depreciere, în cazul în care se constată o depreciere reversibilă a acestora.

RELUAREA AJUSTĂRILOR PENTRU PIERDERI DIN DEPRECIERE

O ajustare pentru depreciere a imobilizărilor este reluată în cazul în care s-a produs o schimbare a estimărilor utilizate pentru a determina valoarea recuperabilă.

O ajustare pentru depreciere poate fi reluată în măsura în care valoarea contabilă a activului nu depășește valoarea recuperabilă, mai puțin amortizarea, care ar fi fost determinată dacă ajustarea pentru depreciere nu ar fi fost recunoscută.

2.12. Creante comerciale

Creantele comerciale sunt recunoscute și înregistrate inițial la valoarea conform facturilor, sau conform documentelor care atestă livrarea bunurilor, respectiv prestarea serviciilor.

Evaluarea valorii recuperabile a creanțelor la data bilanțului se face la valoarea lor probabilă de încasare sau de plată. Diferențele constatate în minus între valoarea de inventar stabilită la inventariere și valoarea contabilă a creanțelor se înregistrează în contabilitate pe seama ajustărilor pentru depreciere. Ajustările pentru depreciere sunt constituite când există dovezi conform cărora Societatea nu va putea încasa creanțele la scadența inițială agreeată.

Pierderea din depreciere aferentă unei creanțe este reluată dacă creșterea ulterioară a valorii recuperabile poate fi legată de un eveniment care a avut loc după ce pierderea din depreciere a fost recunoscută.

2.13. Numerar și echivalente numerar

Disponibilitățile bănești sunt formate din numerar și conturi la bănci.

Pentru situația fluxului de numerar, numerarul și echivalentele acestuia cuprind numerar în casă și conturi la bănci.

2.14. Datorii

Obligațiile comerciale sunt înregistrate la cost, care reprezintă valoarea obligației ce va fi plătită în viitor pentru bunurile și serviciile primite, indiferent dacă au fost sau nu facturate către Societate.

2.15. Provizioane

Provizioanele sunt recunoscute atunci când Societatea are o obligație curentă (legală sau implicită) generată de un eveniment anterior, este probabil ca o ieșire de resurse să fie necesară pentru a onora obligația, iar datoria poate fi estimată în mod credibil.

2.16. Pensii si beneficii ulterioare angajarii

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

2.17. Capital social

Capitalul social compus din actiuni comune este inregistrat la valoarea stabilita pe baza actelor de constituire si a documentelor justificative privind varsamintele de capital.

Actiunile proprii rascumparate, potrivit legii, sunt prezentate in bilant ca o corectie a capitalului propriu.

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

Societatea recunoaste modificarile la capitalul social numai dupa aprobarea lor la Registrul Comertului.

2.18. Rezerve legale

Se constituie in proportie de 5% din profitul brut de la sfarsitul anului pana cand rezervele legale totale ajung la 20% din capitalul social varsat in conformitate cu prevederile legale.

2.19. Dividende

Dividendele sunt recunoscute ca datorie in perioada in care este aprobata repartizarea lor. Repartizarea dividendelor se face ulterior aprobarii situatiilor financiare.

2.20. Rezultat reportat

Profitul contabil ramas dupa repartizarea cotei de rezerva legala realizata, in limita a 20 % din capitalul social, se preia in cadrul rezultatului reportat la inceputul exercitiului financiar urmator celui pentru care se intocmesc situatiile financiare anuale, de unde urmeaza a fi repartizat pe celelalte destinatii legale.

Evidentierea in contabilitate a destinatiilor profitului contabil se efectueaza in anul urmator dupa adunarea generala a actionarilor care a aprobat repartizarea profitului, prin inregistrarea sumelor reprezentand dividende cuvenite actionarilor, rezerve si alte destinatii, potrivit legii.

2.21. Instrumente financiare

Instrumentele financiare folosite de Societate sunt formate in principal din numerar, creante si datorii. Instrumentele de acest tip sunt evaluate in conformitate cu politicile contabile specifice prezentate in cadrul Notei 2 „Principii, politici si metode contabile”.

2.22. Venituri

VENITURILE DIN VANZAREA BUNURILOR

Veniturile din vanzari de bunuri se inregistreaza in momentul predarii bunurilor catre cumparatori, al livrarii lor pe baza facturii sau in alte conditii prevazute in contract, care atesta transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor respective, catre clienti.

Veniturile din vanzarea bunurilor se recunosc in momentul in care sunt indeplinite urmatoarele conditii:

- a) Societatea a transferat cumparatorului riscurile si avantajele semnificative care decurg din proprietatea asupra bunurilor
- b) Societatea nu mai gestioneaza bunurile vandute la nivelul la care ar fi facut-o, in mod normal, in cazul detinerii in proprietate a acestora si nici nu mai detine controlul efectiv asupra lor;
- c) marimea veniturilor poate fi evaluata in mod credibil;
- d) este probabil ca beneficiile economice asociate tranzactiei sa fie generate catre entitate; si
- e) costurile tranzactiei pot fi evaluate in mod credibil.

Daca Societatea pastreaza doar un risc nesemnificativ aferent dreptului de proprietate, tranzactia reprezinta o vanzare si veniturile sunt recunoscute.

Momentul cand are loc transferul riscurilor si avantajelor semnificative aferente dreptului de proprietate asupra bunurilor se determina in urma examinarii circumstantelor in care s-a desfasurat tranzactia, si termenilor din contractele de vanzare.

VENITURI DIN PRESTAREA SERVICIILOR

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

2.23. Impozite si taxe

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

2.24. Venituri si cheltuieli financiare

Veniturile financiare cuprind veniturile din imobilizari financiare cedate si venituri din diferente de curs valutar. Veniturile financiare se recunosc pe baza contabilitatii de angajamnete.

Cheltuielile financiare cuprind cheltuiala cu pierderile din depreciere recunoscute aferente activelor financiare, cheltuielile privind imobilizarile financiare cedate si cheltuieli din diferente de curs valutar.

2.25. Erori contabile

Erorile constatate in contabilitate se pot referi fie la exercitiul financiar curent, fie la exercitiile financiare precedente; erorile din perioadele anterioare se refera inclusiv la prezentarea eronată a informațiilor în situațiile financiare anuale. Corectarea erorilor se efectueaza la data constatarii lor. Erorile din perioadele anterioare sunt omisiuni si declaratii eronate cuprinse in situatiile financiare ale entitatii pentru una sau mai multe perioade anterioare rezultand din greseala de a utiliza sau de a nu utiliza informatii credibile care:

- a) erau disponibile la momentul la care situatiile financiare pentru acele perioade au fost aprobate spre a fi emise;
- b) ar fi putut fi obtinute in mod rezonabil si luate in considerare la intocmirea si prezentarea acelor situatii financiare anuale.

Corectarea erorilor aferente exercitiului financiar curent se efectueaza pe seama contului de profit si pierdere. Corectarea erorilor semnificative aferente exercitiilor financiare precedente se efectueaza pe seama rezultatului reportat. Erorile nesemnificative aferente exercitiilor financiare precedente se corectaza pe seama contului de profit si pierdere.

Corectarea erorilor aferente exercitiilor financiare precedente nu determina modificarea situatiilor financiare ale acelor exercitii. In cazul erorilor aferente exercitiilor financiare precedente, corectarea acestora nu presupune ajustarea informatiilor comparative prezentate in situatiile financiare. Informatii comparative referitoare la pozitia financiara si performanta financiara, respectiv modificarea pozitiei financiare, sunt prezentate in notele explicative. În notele explicative la situațiile financiare sunt prezentate de asemenea informații cu privire la natura erorilor constatate si perioadele afectate de acestea.

2.26. Parti legate

O parte legata este o persoana sau o entitate care este legata entitatii care intocmeste situatii financiare, denumita in continuare entitate raportoare.

O persoana sau un membru apropiat al familiei persoanei respective este legat(a) unei entitati raportoare daca acea persoana:

- (i) detine controlul sau controlul comun asupra entitatii raportoare;
- (ii) are o influenta semnificativa asupra entitatii raportoare; sau
- (iii) este un membru al personalului-cheie din conducerea entitatii raportoare sau a societatii-mama a entitatii raportoare.

O entitate este legata unei entitati raportoare daca intruneste oricare dintre urmatoarele conditii:

- (i) entitatea si entitatea raportoare sunt membre ale aceluasi grup (ceea ce inseamna ca fiecare societate-mama, filiala si filiala din acelasi grup este legata de celelalte);

- (ii) o entitate este entitate asociată sau entitate controlată în comun a celeilalte entități (sau entitate asociată sau entitate controlată în comun a unui membru al grupului din care face parte cealaltă entitate);
- (iii) ambele entități sunt entități controlate în comun ale aceluiași tert;
- (iv) o entitate este entitate controlată în comun a unei terțe entități, iar cealaltă este o entitate asociată a terței entități;
- (v) entitatea este un plan de beneficii postangajare în beneficiul angajaților entității raportoare sau ai unei entități legate entității raportoare. În cazul în care chiar entitatea raportoare reprezintă ea însăși un astfel de plan, angajatorii sponsori sunt, de asemenea, legați entității raportoare;
- (vi) entitatea este controlată sau controlată în comun de o persoană sau un membru apropiat al familiei persoanei respective care deține controlul sau sau controlul comun asupra entității raportoare, are o influență semnificativă asupra entității raportoare; sau este un membru al personalului-cheie din conducerea entității raportoare sau a societății-mamă a entității raportoare.
- (vii) o persoană sau un membru apropiat al familiei persoanei respective care deține controlul sau sau controlul comun asupra entității raportoare influențează semnificativ entitatea sau este un membru al personalului-cheie din conducerea entității (sau a societății-mamă a entității);
- (viii) entitatea sau orice membru al unui grup din care aceasta face parte furnizează servicii personalului –cheie din conducerea entității raportoare sau societății-mamă a entității raportoare.

Personalul-cheie din conducere reprezintă acele persoane care au autoritatea și responsabilitatea de a planifica, conduce și controla activitățile entității, în mod direct sau indirect, incluzând oricare director (executiv sau altfel) al entității.

Membrii apropiați ai familiei unei persoane sunt acei membri ai familiei de la care se poate aștepta să influențeze sau să fie influențati de respectiva persoană în relația lor cu entitatea și includ:

- a) copiii și soția sau partenerul de viață al persoanei respective;
- b) copiii soției sau ai partenerului de viață al persoanei respective; și
- c) persoanele aflate în întreținerea persoanei respective sau a soției ori a partenerului de viață al acestei persoane.

În conformitate cu OMF 1802/2014, entități afiliate înseamnă două sau mai multe entități din cadrul aceluiași grup

Nota 3: Active imobilizate

Denumirea elementului de imobilizare	Valoare bruta *)				Ajustari de valoare (amortizari si ajustari pentru depreciere sau pierdere de valoare)*)				Valoare contabila neta	
	Sold la 1 ianuarie 2025	Cresteri	Cedari, transferuri si alte reduceri	Sold la 31 decembrie 2025	Sold la 1 ianuarie 2025	Ajustari inregistrate in cursul exercitiului financiar	Reduceri sau reluari	Sold la 31 decembrie 2025	Sold la 1 ianuarie 2025	Sold la 31 decembrie 2025
0	1	2	3	4 = 1+2-3	6	7	8	9 = 6+7-8	10 = 1-6	11 = 5-9
Imobilizari necorporale	2.981	-	-	2.981	2.502	-	456	2.958	479	23
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alte imobilizari	2.981	-	71	2.981	2.502	-	456	2.958	479	23
Avansuri si imobilizari necorporale in curs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imobilizari corporale	3.821	-	-	3.821	2.759	1.486	1.062	3.821	1.062	-
Investitii imobiliare	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Instalatii tehnice si masini	3.821	-	-	3.821	2.759	-	1.062	3.821	1.062	-
Alte instalatii, utilaje si mobilier	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avansuri si imobilizari corporale in curs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imobilizari financiare	29.898.244	-	64.574	29.898.244	4.664.193	3.704.082	-	960.111	25.234.051	28.938.133
TOTAL IMOBILIZARI	29.905.046	-	64.574	29.905.046	4.669.424	3.705.568	1.518	966.890	25.235.592	28.938.156

Toate sumele sunt exprimate in Lei.

OBOR DEVELOPMENT S.A.

str. Icoanei, nr. 20, Parter, camera 2, sector 2, București

Registrul Comerțului: J40/2373/2022, Cod Unic de Înregistrare: 45614965, Capital social subscris și vărsat: 25.827.749,10 lei

3.1. IMOBILIZARI NECORPORALE

La 31 decembrie 2025, valoarea neta contabilă a imobilizărilor necorporale este de 23 lei (2024: 479 lei). Principalele imobilizări necorporale sunt reprezentate de domenii și licențe. Domeniile și licențele achiziționate se amortizează în funcție de durata lor de utilizare și anume: pe o perioadă de 1- 3 ani.

3.2. IMOBILIZARI CORPORALE

Imobilizările corporale în sold la 31 decembrie 2025 cuprind echipamente de birotică și telecomunicații în valoare netă de 0 lei (2024: 1.062 lei).

3.1. IMOBILIZARI FINANCIARE

Societatea a preluat în procesul de divizare 11.600.253 acțiuni Professional Imo Partners SA (PPLI) în valoare de 29.962.818.37 lei și a decis să le păstreze pe termen lung.

La 31 decembrie 2025 Societatea are înregistrate ca și imobilizări financiare investiții pe termen lung având o valoare netă contabilă de 28.938.133 lei (2024: 25.234.051 lei).

La 31 decembrie 2025 acțiunile deținute de Societate și tranzacționate pe piețele financiare sunt păstrate la Depozitarul Central

Nota 5: Casa și conturi la bănci

Disponibilități	Sold la 1 ianuarie 2025	Sold la 31 decembrie 2025
Conturi la bănci în lei	46.400	13.677
Conturi la bănci în valută	-	-
Numerar în casă	-	-
Total	46.400	13.677

Nota 7: Capital și rezerve

Capitalul social subscris și vărsat în valoare de 25.827.749 lei la 31 decembrie 2025 (31 decembrie 2024: 25.827.749 lei) este format din 28.697.499 acțiuni, fiecare cu o valoare nominală de 0.9 lei.

	Sold la 1 ianuarie 2025	Sold la 31 decembrie 2025
	Numar	Numar
Capital subscris acțiuni ordinare	28.697.499	28.697.499
	Lei	Lei
Valoare nominală acțiuni ordinare	0.9	0.9
Valoare capital social	25.827.749	25.827.749

Capitalul social al Societății este integral vărsat la 31 decembrie 2025.

Structura principalilor acționari

Actionariatul OBOR DEVELOPMENT S.A. este numeros și diversificat în structura sa.

Structura actionariatului la data de 31 decembrie 2025 este următoarea:

OBOR DEVELOPMENT S.A.

str. Icoanei, nr. 20, Parter, camera 2, sector 2, București

Registrul Comerțului: J40/2373/2022, Cod Unic de Înregistrare: 45614965, Capital social subscris și vărsat: 25.827.749,10 lei

	Sold la 01 ianuarie 2025	%	Sold la 31 decembrie 2025	%
Pogonaru Florin Ion	10.447.405	40,45	10.447.405	40,45
Nord S.A.	5.513.914	21,35	5.513.914	21,35
George Tudor Alexandru	3.013.943	11,67	3.013.943	11,67
Alti actionari – persoane juridice	5.828.397	22,57	5.828.397	22,57
Alti actionari – persoane fizice	1.024.090	3,96	1.024.090	3,96
Total	25.827.749	100	25.827.749	100

Actiuni rascumparabile

Societatea nu are actiuni rascumparabile la 31 decembrie 2025 (2024: nu exista actiuni rascumparabile).

La 31 decembrie 2025 Societatea a înregistrat un profit net în suma de 3.646.184 lei (2024: pierdere de 284.491 lei)

Nota 10: Informatii privind membrii organelor de administratie, conducere si supraveghere**10.1 Administratorii**

Administrarea societatii în anul 2025 a fost asigurata de către un singur administrator, THALEDA PROJECT ADVISORY S.R.L., o societate cu răspundere limitată, înregistrata la Registrul Comerțului sub nr. J15/1507/2018, având codul unic de înregistrare (CUI) nr. 40200865 reprezentată prin dl. Duduman Alexandru – George, cetățean roman. Mandatul de administrator unic al THALEDA PROJECT ADVISORY S.R.L. este valabil până la data de 25.09.2026;

În cursul anului 2025 nu s-au acordat avansuri și credite membrilor organelor de administratie, conducere și supraveghere.

Nota 13: Evenimente ulterioare

Nu s-au înregistrat evenimente ulterioare semnificative cu impact asupra situatiilor financiare ale Societatii.

Nota 14: Contingente**14.1. Taxare**

Toate sumele datorate Statului pentru taxe și impozite au fost platite sau înregistrate la data bilanțului. Sistemul fiscal din România este în curs de consolidare și armonizare cu legislația europeană, putând exista interpretări diferite ale autoritatilor în legătura cu legislația fiscală, care pot da naștere la impozite, taxe și penalități suplimentare. În cazul în care autoritățile statului descoperă încălcări ale prevederilor legale din România, acestea pot determina după caz: confiscarea sumelor în cauză, impunerea obligatiilor fiscale suplimentare, aplicarea unor amenzi, aplicarea unor majorări de întârziere (aplicate la sumele de plată efectiv ramase). Prin urmare, sancțiunile fiscale rezultate din încălcări ale prevederilor legale pot ajunge la sume importante de platit către Stat.

Societatea consideră că și-a achitat la timp și în totalitate toate taxele, impozitele, penalitățile și dobânzile penalizatoare, în măsura în care este cazul.

În România, exercitiul fiscal rămâne deschis pentru verificări o perioadă de 5 ani.

În anul 2025, Societatea nu a avut inspecție fiscală

Este probabil că verificări ale preturilor de transfer să fie realizate în viitor de către autoritățile fiscale, pentru a determina dacă respectivele preturi respectă principiul „condițiilor normale de piață” și că baza impozabilă a contribuabilului român nu este distorsionată.

14.2.Pretentii de natura juridica

Nu exista pretentii de natura juridica.

14.3.Riscuri financiare

14.3.1 Riscul ratei dobanzii

Societatea nu are imprumuturi purtatoare de dobanda variabila.

14.3.2 Riscul variatiilor de curs valutar

Societatea nu are tranzactii semnificative intr-o alta moneda decat moneda functionala (RON).

14.3.3 Riscul de credit

Societatea desfasoara relatii comerciale numai cu terti recunoscuti, care justifica finantarea pe credit. Politica Societatii este ca toti clientii care doresc sa desfasoare relatii comerciale in conditii de creditare fac obiectul procedurilor de verificare. Mai multe decat atat, soldurile de creante sunt monitorizate permanent, avand ca rezultat o expunere nesemnificativa a Societatii la riscul unor creante neincasabile.

Situatiile financiare de la pagina 3 la pagina 33 au fost autorizate de Administratorul societatii pentru aprobarea AGA la data de 30/31Mai, 2026.

Administrator,

THALIDA PROJECT ADVISORY S.R.L. *Badaman Alexandru George*