



cheltuieli financiare ale perioadei fara a altera valoarea veniturilor Societatii. Veniturile din prestarea de servicii sunt recunoscute in perioada in care au fost prestate si in corespondenta cu stadiul de executie al lucrarilor aflate in curs de executie. Veniturile din dobanzi se recunosc periodic, pe masura generarii venitului respectiv, pe baza contabilitatii de angajamente. Veniturile din incasarea de chirii si/sau drepturi de utilizare a activelor se recunosc pe baza contabilitatii de angajamente, conform contractului. Dividendele repartizate detinatorilor de actiuni, propuse sau declarate dupa data situatiilor financiare, sunt recunoscute ca venituri din dividende atunci cand este stabilit dreptul actionarului de a le incasa.

T. Impozite si taxe

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

U. Costurile indatorarii

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

V. Erori contabile

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

X. Parti afiliate si alte parti legate

Avand in vedere conceptele de „parti afiliate” si „alte parti legate” definite de prevederile O.M.F. 1802/2014, precum si criteriile legale instituite pentru consolidarea situatiilor financiare, Societatea Bucur Obor S.A. nu intocmeste situatii financiare consolidate si/sau un raport consolidat al administratorilor, nu este societate-mama si nu are filiale.

NOTA 7: CAPITALURI PROPRII SI SURSE DE FINANTARE

Capital social

	Sold la 31 decembrie 2024	Sold la 30 iunie 2025
	Numar	Numar
Numar de actiuni	13.375.750	13.375.750
	RON	RON



Valoare nominala actiuni ordinare	0,1	0,1
Valoare nominala actiuni preferentiale	NA	NA
	RON	RON
Valoare capital social	1.337.575	1.337.575

Capitalul social al Societatii este integral varsat la 30 iunie 2025.

Structura actionariatului

	Sold la 31 decembrie 2024 (RON)	%	Sold la 30 iunie 2025 (RON)	%
BO RETAIL INVEST SRL	7.281.098	54,4351	7.304.518	54,6102
MANEA GELU	2.147.241	16,0532	2.147.272	16,0535
Alti Actionari	3.947.411	29,5117	3.923.960	29,3363
Total	13.375.750	100,0000	13.375.750	100,0000

NOTA 8: INFORMATII PRIVIND SALARIATII, MEMBRII ORGANELOR DE ADMINISTRATIE, CONDUCERE SI SUPRAVEGHERE

8.a. Administratorii, directorii si comisia de supraveghere

In prezent, Societatea este administrata in sistem unitar de un Consiliu de Administratie format din 3 membri, iar conducerea Societatii este delegata catre Directorul General:

	Exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024 (Functia)	Raportare semestrială la 30 iunie 2025 (Functia)
Samoila Valentin Cosmin	Presedinte CA si Administrator	Presedinte CA si Administrator
Manea Gelu	Administrator	Administrator
Alexandru Victor Savi-Nims	Administrator	Administrator
Tiripa Gabriel - Ciprian	Director General	Director General

În cursul anului 2025, structura Consiliului de Administratie al Societatii BUCUR OBOR S.A. nu s-a schimbat si este prezentata in tabelul de mai sus. Mandatele membrilor Consiliului de Administrație au fost reinnoite pentru o



perioada de 4 ani (01.05.2024-01.05.2028). In perioada de raportare functia de Director General este detinuta in continuare de Tiripa Gabriel-Ciprian, iar functia de Director Adjunct de Hau Mihai.

8.b. Salariati

Numarul mediu al salariatilor a evoluat dupa cum urmeaza:

	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2025 - 30.06.2025
Directori	2	2
Personal administrativ	5	6
Personal auxiliar	18	18
TOTAL	25	26

Cheltuielile cu salariile si contributiile si taxele aferente perioadei de raportare a anilor 2024 si 2025 sunt urmatoarele:

	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2025 - 30.06.2025
Cheltuieli cu salariile	1.177.128	1.322.986
Cheltuieli cu tichetele de masa	122.120	116.840
Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	44.120	46.076
Total	1.343.368	1.485.902

In perioada de raportare a primului semestru al anului 2025, societatea a platit urmatoarele indemnizatii nete membrilor Consiliului de administratie („C.A.”) :

	01.01.2024-30.06.2024	01.01.2025-30.06.2025
Membrii C.A.	135.000	135.000

In primul semestru al anului 2025, societatea nu avea inregistrate avansuri spre decontare catre membrii conducerii executive si nu exista garantii sau obligatii viitoare preluate de societate in numele administratorilor sau directorilor.

NOTA 9: ANALIZA PRINCIPALILOR INDICATORI ECONOMICO-FINANCIARI



	01.01.2025 - 30.06.2025
1. Indicatori de lichiditate	
Indicatorul lichiditatii curente	31,75
Indicatorul lichiditatii imediate	31,72
2. Indicatori de risc	
Indicatorul gradului de indatorare	-
Indicatorul privind acoperirea dobanzilor	-
3. Indicatori de activitate	
Viteza de rotatie a stocurilor	-
Numarul de zile de stocare	-
Viteza de rotatie a debitelor clienti	71,74
Viteza de rotatie a creditelor furnizori	1,90
Viteza de rotatie a activelor imobilizate	0,1507
Viteza de rotatie a activelor totale	0,0916
4. Indicatori de profitabilitate	
Rentabilitatea capitalului angajat	0,0599

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

NOTA 10: ALTE INFORMATII

a) Informatii despre Societate

Societatea BUCUR OBOR S.A. a fost infiintata in anul 1991, in temeiul Legii nr. 15/1990 si a Legii nr. 31/1990 si in conformitate cu H.G. nr. 1224/1990 si este inmatriculata la Registrul Comertului tinut de Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti sub nr. J1991000365402 Sediul social al Societatii este in localitatea Bucuresti, Sos. Colentina nr. 2, sector 2.

Incepand cu luna februarie 2022, Societatea este controlata indirect de One United Properties S.A., societate listata pe piata reglementata si tranzactionata sub simbolul ONE

<https://m.bvb.ro/FinancialInstruments/Details/FinancialInstrumentsDetails.aspx?s=one> .

La sfarsitul semestrului I 2025, societatea a inregistrat un profit net de 5.326.653 RON si un rezultat reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve de reevaluare in suma de 3.322.529 RON, realizand astfel un rezultat net realizat in semestrul I 2025 in suma de 8.649.182 RON.



	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2025 - 30.06.2025
Profitul contabil brut	9.861.874	7.044.433
Venituri neimpozabile	96.733	80.979
Total cheltuieli nedeductibile	3.766.634	3.772.669
Profit fiscal (1-2+3)	13.531.775	10.736.123
Pierdere fiscala din anii precedenti	0	0
Pierdere fiscala cumulata (4+5)	0	0
Impozit pe profit 16%	2.165.084	1.717.780
Scutire impozit pe profit	0	0
Reducere impozit pe profit	0	0
Impozit pe profit datorat final	2.165.084	1.717.780

b) Evenimente ulterioare

In data de 07.07.2025 a fost inregistrata o cerere de convocare a unei Adunari Generale Extraordinare a actionarilor adresata de catre actionarul BO Retail Invest S.R.L., detinator al unui numar de 7.304.518 actiuni emise de Societate (reprezentand 54,6102% din capitalul social al Bucur Obor S.A.). Cererea de convocare a propus adunarii generale a actionarilor Bucur Obor S.A. aprobarea majorarii capitalului social al Bucur Obor S.A. cu o suma de pana la 10.700.600 RON (valoare nominala) prin emisiunea unui numar de pana la 107.006.000 actiuni noi cu o valoare nominala de 0,1 RON per actiune si o valoare nominala totala de 10.700.600 RON („Majorarea Capitalului Social”), exclusiv pe baza dreptului de preferinta exercitat la pretul de 0,1 RON. Adunarea Generala Extraordinara s-a desfasurat in data de 13.08.2025 si a aprobat operatiunea de Majorare a Capitalului Social propusa.

c) Elemente extraordinare

Societatea nu a inregistrat in cursul semestrului I al anului 2025 elemente de venituri si cheltuieli extraordinare.

d) Angajamente acordate

Nu este cazul.

e) Angajamente primite

Nu este cazul.

f) Contingente

Taxare

Toate sumele datorate Statului pentru taxe si impozite au fost platite sau inregistrate la data raportarilor financiare. Sistemul fiscal din Romania este in curs de consolidare si armonizare cu legislatia europeana, putand exista



interpretari diferite ale autoritatilor in legatura cu legislatia fiscala, care pot da nastere la impozite, taxe si penalitati suplimentare. In cazul in care autoritatile statului descopera incalcari ale prevederilor legale din Romania, acestea pot determina dupa caz: confiscarea sumelor in cauza, impunerea de obligatii fiscale suplimentare, aplicarea unor amenzi, aplicarea unor majorari de intarziere (aplicate la sumele de plata efectiv ramase). Prin urmare, sanctiunile fiscale rezultate din incalcari ale prevederilor legale pot ajunge la sume importante de platit catre Stat.

Societatea considera ca si-a achitat la timp si in totalitate toate taxele, impozitele, penalitatile si dobanzile penalizatoare, in masura in care este cazul. Autoritatile fiscale romane au efectuat controale referitor la calculul impozitului pe profit pana la data de 31.12.2004. In Romania, exercitiul fiscal ramane deschis pentru verificari o perioada de 5 ani.

Preturi de transfer

In conformitate cu legislatia fiscala relevanta, evaluarea fiscala a unei tranzactii realizate cu partile afiliate are la baza conceptul de pret de piata aferent respectivei tranzactii. In baza acestui concept, preturile de transfer trebuie sa fie ajustate astfel incat sa reflecte preturile de piata care ar fi fost stabilite intre entitati intre care nu exista o relatie de afiliere si care actioneaza independent, pe baza „conditiilor normale de piata”. Este probabil ca verificari ale preturilor de transfer sa fie realizate in viitor de catre autoritatile fiscale, pentru a determina daca respectivele preturi respecta principiul „conditiilor normale de piata” si ca baza impozabila a contribuabilului roman nu este distorsionata.

Inflatia si situatia economica

In primul semestru al anului 2025 criza economica generata de deficitul bugetar si instabilitatea politica a dus la cresterea preturilor la utilitati, alimente si bunuri de larg consum ; inflatia, in crestere usoara, devine o problema endemica in Romania, pe fondul cresterii necontrolate a cheltuielilor statului pe seama imprumuturilor si, ca urmare, cresterii datoriei externe la cote alarmante.

Noul Guvern promite in prezent o restabilire a echilibrului macroeconomic prin masuri dure de impozitare suplimentara si reducere semnificativa a cheltuielilor bugetare, masuri care vor avea si costuri sociale care scad nivelul de trai si cresc costul vietii.

Riscuri financiare

Riscul variatiilor de curs valutar

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

Riscul de credit



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

h) Informatii despre impozitul pe profit

		01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2025 - 30.06.2025
Profit (pierdere) contabil(a)	1	9.861.874	7.044.433
Venituri neimpozabile	2	96.733	80.979
Rezerva legala	3	-	-
Total venituri neimpozabile	4=2+3	96.733	80.979
Cheltuieli nedeductibile	5	3.766.634	3.772.669
Profit impozabil / Pierdere fiscala pentru anul de raportare	6=1-4+5	13.531.775	10.736.123
Impozit pe profit curent	7=6*16%	2.165.084	1.717.780
Alte elemente –scutire impozit	8	-	-
Impozit pe profit datorat	9=7-8	2.165.084	1.717.780
Reducere impozit pe profit	10	-	-
Impozit pe profit datorat la sfarsitul perioadei	11=9-10	2.165.084	1.717.780

NOTA 11: STOCURI

	31 decembrie 2024	30 iunie 2025
Materiale consumabile si piese de schimb	83.704	82.226
Obiecte de inventar	0	0
Ambalaje	126	126
Total	83.830	82.352

NOTA 12: CASA SI CONTURI LA BANCII

	Sold la 30 iunie 2024	Sold la 30 iunie 2025
--	--------------------------	--------------------------



Conturi la banci in lei si valuata	2.071.753	864.333
Conturi depozit	56.905.254	64.673.158
Numerar in casierie	44	85
Alte echivalente de numerar	1.080	600
Total	58.978.131	65.538.176

NOTA 13: LITIGII

Pretentii de natura juridica

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

NOTA 14: PARTI LEGATE

Pe perioada semestrului I 2025, Societatea a desfasurat tranzactii cu urmatoarele parti legate:

	01.01-30.06.2024	01.01-30.06.2025
	[lei]	[lei]
SC Gema Business Consulting SRL	184.699	186.584
Total	184.699	186.584

Director General,
 Tiripa Gabriel-Ciprian

Sef Departament financiar –contabil si comercial
 Scarlat Nicolae Alin



SITUATIA FLUXURILOR DE NUMERAR Pentru semestrul I anul 2025

SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE	30-Jun-24	30-Jun-25
I. FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATI DE EXPLOATARE		
1. INCASARI IN NUMERAR DIN VANZAREA DE BUNURI, CHIRII, REDEVENTE, ONORARII, COMISIOANE, PRESTAREA DE SERVICII SI ALTE VENITURI	20,678,962	18,527,201
2. PLATI IN NUMERAR CATRE FURNIZORI DE BUNURI SI SERVICII	4,488,698	5,110,256
3. PLATI IN NUMERAR CATRE SI IN NUMELE ANGAJATILOR, PLATI EFECTUATE DE ANGAJATOR IN LEGATURA CU PERSONALUL	1,244,398	1,376,755
4. TAXA PE VALOAREA ADAUGATA	1,956,319	1,199,778
5. ALTE IMPOZITE SI VARSAMINTE ASIMILATE	629,483	639,927
6. NUMERAR GENERAT DE EXPLOATARE(1-2-3-4-5)	12,360,064	10,200,485
7. DOBANZI INCASATE	1,582,869	1,733,246
8. DOBANZI PLATITE	0	0
9. IMPOZIT PE PROFIT PLATIT	1,822,271	1,580,694
10. FLUXURI DE NUMERAR NETE DIN ACTIVITATI DE EXPLOATARE (6+7-8-9)	12,120,662	10,353,037
II. FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATI DE INVESTITII		
11. INCASARI IN NUMERAR DIN VANZAREA DE TERENURI SI CLADIRI, INSTALATII, ACTIVE NECORPORALE SI ALTE ACTIVE PE TERMEN LUNG		
12. INCASARI SI PLATI IN NUMERAR DIN ALTE ACTIVITATI DE INVESTITII		
13. PLATI IN NUMERAR PENTRU ACHIZITIONAREA DE TERENURI SI MIJLOACE FIXE, ACTIVE NECORPORALE SI ALTE ACTIVE PE TERMEN LUNG	7,197,741	6,671,228
14. DIVIDENDE INCASATE		
15. FLUXURI DE NUMERAR NETE DIN ACTIVITATI DE INVESTITII (11+12-13-14)	-7,197,741	-6,671,228
III. FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATEA DE FINANTARE		
16. INCASARI DIN IMPRUMUTURI PE TERMEN SCURT	0	0
17. RAMBURSARI DE IMPRUMUTURI PE TERMEN SCURT	0	0
18. PLATI PENTRU OPERATIUNI DE LEASING FINANCIAR		
19. ACHIZITIONARE DE ACTIUNI		
20. DIVIDENDE PLATITE	8,537	0
21. FLUXURI DE NUMERAR NETE DIN ACTIVITATI DE FINANTARE (+/-16+/-17-18-19-20)	-8,537	0
22. EFECTELE VARIATIEI RATEI DE SCHIMB AFERENTE NUMERARULUI		

23. FLUXURI DE NUMERAR TOTAL (10+15+21+22)	4,914,384	3,681,809
24. NUMERAR SI ECHIVALENTE DE NUMERAR LA INCEPUTUL PERIOADE	54,063,747	61,856,367
25. NUMERAR SI ECHIVALENTE DE NUMERAR LA FINELE PERIOADEI (23+24)	58,978,131	65,538,176

Director General,
Tiripa Gabriel-Ciprian

Sef Departament financiar –contabil si comercial
Scarlat Nicolae Alin

Anexa 5 la „Raportul financiar pentru semestrul I anul 2025”

**Declaratia pe proprie raspundere a
persoanelor responsabile din cadrul Societatii
BUCUR OBOR S.A.**

Societatea Bucur Obor S.A.

București, Șoseaua Colentina nr. 2, sector 2

J1991000365402, RO19

Declaratie

Prin prezenta,

Tiripa Gabriel-Ciprian - Director General si **Scarlat Alin-Nicolae** – Contabil Sef in cadrul Societatii BUCUR OBOR S.A., avand CUI RO19, J1991000365402 (in continuare "**Emitentul**"), declaram ca:

*“Dupa cunostintele noastre, **situatia financiar-contabila pentru semestrul I anul 2025**, care a fost intocmita in conformitate cu standardele contabile aplicabile, ofera o imagine corecta si conforma cu realitatea a activelor, obligatiilor, pozitiei financiare, contului de profit si pierdere ale Societatii BUCUR OBOR S.A.*

De asemenea, „Raportul financiar pentru semestrul I - anul 2025” cuprinde o analiza corecta si completa a dezvoltarii si performantelor Emitentului, precum si o descriere a principalelor riscuri si incertitudini specifice activitatii desfasurate.”

Tiripa Gabriel-Ciprian

Director General

Scarlat Alin-Nicolae

Sef Departament Financiar – Contabil si Comercial

Anexa 6 la „Raportul financiar pentru semestrul I anul 2025”

**Raportul Auditorului Independent asupra
situatiilor financiare intocmite de Bucur Obor S.A.
pentru semestrul I 2025**

S.C. Societatea de Contabilitate, Expertiză și Consultanță Contabilă
S O C E C C S.R.L.

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

ASUPRA

SITUAȚIILOR FINANCIARE INTERIMARE

ÎNTOCMITE DE BUCUR OBOR S.A.

PENTRU SEMESTRUL I 2025

- BUCUREȘTI -
- 2025 -

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

CĂTRE ACȚIONARIII BUCUR OBOR S.A.

Raport de revizuire a informațiilor financiare interimare

Am revizuit situațiile financiare interimare ale BUCUR OBOR S.A. ("Societatea"), care cuprind bilanțul la data de 30 iunie 2025, contul de profit și pierdere, situația fluxurilor de trezorerie pentru perioada de șase luni încheiată la 30 iunie 2025, precum și o sinteză a politicilor contabile semnificative și alte note explicative.

Conducerea Societății este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea fidelă a acestor situații financiare interimare în conformitate cu Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1802/2014, cu modificările și completările ulterioare. Responsabilitatea noastră este de a exprima o concluzie cu privire la aceste informații financiare interimare, în baza revizuirii noastre.

Aria revizurii

Noi am efectuat revizuirea în conformitate cu Standardul Internațional privind Misiunile de Revizuire 2410 „*Revizuirea informațiilor financiare interimare, efectuată de un auditor independent al entității*”. O revizuire a informațiilor financiare interimare constă în realizarea de interviuri, în special a persoanelor responsabile pentru aspectele financiare și contabile și în aplicarea procedurilor analitice și a altor proceduri de revizuire. Aria unei revizurii este în mod substanțial, mai redusă față de aria unui audit, desfășurat în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit și nu ni se permite să obținem asigurarea că am fi sesizat toate aspectele semnificative care ar fi putut fi indicate în cadrul unui audit. Prin urmare, nu exprimăm o opinie de audit.

Concluzie

Pe baza revizuirii noastre, nu am identificat aspecte care să ne facă să credem că situațiile financiare interimare întocmite de BUCUR OBOR S.A. la data de 30 iunie 2025 nu sunt întocmite în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1802/2014, cu modificările și completările ulterioare.

București, 12 august 2025

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Firma de Audit:
SOCECC S.R.L.
Registrul Public Electronic: FA227

S.C. Societatea de Contabilitate, Expertiză și
Consultanță Contabilă - S O C E C C S.R.L.
cu sediul în București, înregistrat în Registrul Public Electronic cu nr. FA227
prin Emanuel Zegrea, înregistrat în Registrul Public Electronic cu nr. AF2783

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar:
ZEGREA EMANUEL
Registrul Public Electronic: AF2783