

Bucur Obor S.A.

București, Șoseaua Colentina nr. 2, sector 2

J1991000365402, RO19

**Raport financiar pentru trimestrul III anul 2025
al Societății “BUCUR OBOR” S.A.**

În conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2017,
Codului SMT-BVB și Regulamentului A.S.F. nr. 5/2018

Data raportului	27.10.2025
Denumirea entității emitente	“BUCUR OBOR” S.A.
Sediul social	Mun. București, Șoseaua Colentina nr. 2, sector 2
Număr de telefon/fax/email	021/252.59.34;021/252.83.71, secretariat@bucurobor.ro
Codul Unic de Înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului	RO 19
Număr de ordine în Registrul Comerțului	J1991000365402 EUID: ROONRC.J1991000365402
Capital social subscris și vărsat	1.337.575 lei împărțit în 13.375.750 acțiuni nominative având o valoare nominală de 0,10 lei
Piața pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise de Bucur Obor S.A.	Bursa de Valori București – SMT, AeRO – Premium
Codul LEI	2138008PF4H4B6SSBT29

EVENIMENTE IMPORTANTE DE RAPORTAT:

Prezentarea raportului financiar pentru trimestrul încheiat la 30.09.2025

Bucur Obor S.A.

București, Șoseaua Colentina nr. 2, sector 2

J1991000365402, RO19

Raportul cuprinde:

- I. PREZENTAREA EVENIMENTELOR IMPORTANTE CARE S-AU PRODUS ÎN TRIMESTRUL III 2025
- II. PERFORMANȚA FINANCIARĂ - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE LA 30.09.2025
- III. NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE (DESCRIEREA GENERALĂ A POZIȚIEI FINANCIARE ȘI A PERFORMANȚELOR SOCIETĂȚII LA 30.09.2025
- IV. INDICATORI ECONOMICO-FINANCIARI

Standardul contabil aplicat:

Situațiile financiare individuale anexate au fost întocmite în conformitate cu OMFP nr. 1802/2014.

Auditarea situațiilor financiare:

Situațiile financiare individuale aferente trimestrului III 2025 sunt neauditate.

Situațiile financiare aferente semestrului I 2025 sunt revizuite de auditorul financiar S.C. Societatea de Contabilitate, Expertiză și Consultanță Contabilă SOCECC S.R.L.

I. PREZENTAREA EVENIMENTELOR IMPORTANTE CARE S-AU PRODUS ÎN TRIMESTRUL III 2025

În cadrul Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 13.08. 2025 a fost aprobată majorarea capitalului social al Bucur Obor S.A. prin aport în numerar. Operațiunea a presupus emiterea unui număr de 107.006.000 acțiuni noi, cu valoarea nominală de 0,10 lei/acțiune, la un preț de subscriere egal cu valoarea nominală. Fiecare acționar existent a primit 0,125 drepturi de preferință pentru fiecare acțiune deținută, acestea permițând subscrierea în cadrul ofertei publice derulate în perioada 10–23 octombrie 2025. Valoarea totală maximă a majorării a fost stabilită la valoarea de 10.700.600 lei.

Fondurile atrase vor fi utilizate pentru continuarea programului de modernizare și extindere a

Bucur Obor S.A.

București, Șoseaua Colentina nr. 2, sector 2

J1991000365402, RO19

complexului comercial Bucur Obor, respectiv pentru reabilitarea și dezvoltarea imobilului situat în Șoseaua Colentina nr. 6A.

Prin această operațiune, societatea urmărește creșterea valorii activelor, îmbunătățirea eficienței energetice și consolidarea veniturilor recurente din chirii. Procesul s-a desfășurat cu respectarea legislației pieței de capital și a fost intermediat de S.S.I.F. BRK Financial Group S.A.

Prospectul aferent ofertei publice a fost aprobat de Autoritatea de Supraveghere Financiară prin Decizia nr. 963 din 07.10.2025.

Societatea a continuat procesul de modernizare a Complexului comercial Bucur Obor.

II. PERFORMANȚA FINANCIARĂ - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE LA 30.09.2025

Contul de Profit și Pierdere la 30.09.2025

Nr. crt.	INDICATORI (U.M. = lei)	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2022
1.	Venituri – Cifra de afaceri	24.335.372	27.450.364	27.005.650	26.940.071
2.	Alte venituri din exploatare	24.690	6.510	594.825	546.871
3.	Cheltuieli pentru exploatare	15.362.254	15.185.462	15.052.488	15.313.043
12.	Rezultatul din exploatare (profit)	8.997.808	12.271.412	12.547.987	12.173.899
13.	Venituri financiare	1.737.426	2.423.631	2.369.334	726.776
14.	Cheltuieli financiare	210.406	30.693	109.575	115
15.	Rezultatul financiar (profit)	1.527.020	2.392.938	2.259.759	726.661
17.	Venituri totale	26.097.488	29.880.505	29.969.809	28.213.718
18.	Cheltuieli totale	15.572.660	15.216.155	15.162.063	15.313.158
19.	Rezultatul brut al exercițiului	10.524.828	14.664.350	14.807.746	12.900.560
20.	Cheltuiala cu impozitul pe profit curent	2.512.188	3.231.700	3.311.857	3.113.188
21.	Profitul perioadei	8.012.640	11.432.650	11.495.889	9.787.372

Bucur Obor S.A.

București, Șoseaua Colentina nr. 2, sector 2

J1991000365402, RO19

Rezultat reportat reprezentând				
22.	surplusul realizat din rezerve de reevaluare	4.983.794	4.983.794	4.983.794
23.	Rezultatul net realizat	12.996.434	16.416.444	14.771.166

III. NOTE EXPLICATIVE PRIVIND SITUAȚIA FINANCIARĂ INDIVIDUALĂ PENTRU TRIMESTRUL III AL ANULUI 2025 (DESCRIEREA GENERALĂ A POZIȚIEI FINANCIARE ȘI A PERFORMANȚELOR SOCIETĂȚII LA 30.09.2025)

În perioada **ianuarie–septembrie 2025**, **BUCUR OBOR S.A.** a înregistrat **venituri totale de 26.097.488 lei**, rezultate în principal din activitatea de închiriere a spațiilor comerciale și din refacturarea utilităților aferente acestora. Structura veniturilor reflectă continuitatea activității operaționale și menținerea unui grad ridicat de ocupare a spațiilor disponibile.

- **Cifra de afaceri netă** a scăzut cu 11,35% față de perioada similară a anului precedent (de la **27.450.364 lei** la **24.335.372 lei**). Veniturile din chirii și refacturarea utilităților aferente contractelor de închiriere au totalizat **23.896.410 lei**, reprezentând **98,19%** din cifra de afaceri.
- **Veniturile financiare**, formate din dobânzi bancare la depozitele în lei și valută și din diferențe de curs valutar, au înregistrat o scădere de 28,31%, de la **2.423.631 lei** la 1.737.426 lei, comparativ cu 30.09.2024.
- **Cheltuielile totale** au fost de **15.572.660 lei**, în creștere cu 2,34% față de anul precedent (15.216.155 lei). Cea mai mare pondere o dețin cheltuielile cu întreținerea spațiilor comerciale (curățenie și pază), tarifele fiind actualizate în 2025 în corelare cu majorarea salariului minim brut garantat.
- **Cheltuielile cu energia și apa** s-au redus cu 7,35%, de la 2.515.462 lei la **2.330.686 lei**, datorită scăderii consumului și diminuării ușoare a prețurilor unor utilități.

Bucur Obor S.A.

București, Șoseaua Colentina nr. 2, sector 2

J1991000365402, RO19

- **Cheltuielile cu personalul** au fost de **2.187.451 lei**, în creștere cu 7,47% față de 2.035.439 lei în 2024, evoluție determinată de majorarea salariului minim brut garantat.
- **Cheltuielile cu prestațiile externe** (reparații și întrețineri curente, asigurări, comisioane, onorarii, pază, curățenie, colaboratori etc.) au crescut cu 6,14%, de la 3.015.861 lei la **3.200.897 lei**, pe fondul actualizării tarifelor la nivelul salariului minim brut.
- Pentru **alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate**, societatea a plătit **484.731 lei**, cu 0,33% mai mult decât în 2024 (483.156 lei).
- În perioada ianuarie–septembrie 2025, **profitul brut a fost de 10.524.828 lei**, iar impozitul pe profit de 2.512.188 lei.
- **Rezultatul reportat**, reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare, este de **4.983.794 lei**.
- **Profitul net** aferent perioadei ianuarie–septembrie 2025 este de **8.012.640 lei**, în scădere cu 29,91% față de perioada similară a anului precedent (11.432.650 lei).
- **Rezultatul net realizat** pentru perioada ianuarie–septembrie 2025 este de **12.996.434 lei**, cu 20,83% mai mic decât în 2024 (16.416.444 lei).

IV. INDICATORI ECONOMIC-FINANCIARI

prezentată conform Anexei 13 din Regulamentul ASF nr. 5/2018

Nr. crt.	Denumirea indicatorului	Mod de calcul	Rezultat
1	Indicatorul lichidității curente	$\frac{\text{Active Circulante}}{\text{Datorii Curente}} = \frac{70.863.150}{2.318.238}$	30,56
2	Indicatorul gradului de	$\frac{\text{Capital Imrumutat}}{\text{Capital Propriu}} \times 100 = \frac{2.750.614}{172.340.665} \times 100$	1,6%

Bucur Obor S.A.

București, Șoseaua Colentina nr. 2, sector 2

J1991000365402, RO19

Nr. crt.	Denumirea indicatorului	Mod de calcul	Rezultat
	îndatorare		
3	Viteza de rotație a debitelor-clienți	$\frac{\text{Sold mediu clienti}}{\text{Cifra de afaceri}} \times 270 = \frac{6.763.919}{24.335.372} \times 270$	75.06 Zile
4	Viteza de rotație a activelor imobilizate	$\frac{\text{Cifra de Afaceri}}{\text{Active Imobilizate}} = \frac{24.335.372}{109.402.323}$	0,22

- **Lichiditatea curentă** are valoarea de **30,56**, semnificativ peste nivelul minim recomandat de **2**, ceea ce confirmă capacitatea solidă a societății de a-și acoperi datoriile curente din activele curente. Acest indicator reflectă o poziție financiară stabilă și un nivel confortabil al resurselor de trezorerie.
- **Gradul de îndatorare**, calculat prin raportarea capitalului împrumutat (reprezentat de garanțiile contractuale constituite de societățile partenere în favoarea Bucur Obor) la capitalul propriu, este de **1,6%**. Nivelul redus al indicatorului demonstrează că societatea **nu are împrumuturi sau alte datorii** care să genereze riscuri privind finanțarea și lichiditatea, confirmând eficiența politicii de management al riscului de credit.
- **Viteza de rotație a debitelor clienți** este de **75,06 zile**, indicator care reflectă eficiența în colectarea creanțelor comerciale. Valoarea acestuia se situează într-un interval optim pentru profilul activității, asigurând un flux constant al încasărilor și o gestiune riguroasă a creditului comercial acordat.
- **Viteza de rotație a activelor imobilizate** este de **0,22 lei**, ceea ce înseamnă că societatea realizează o **cifră de afaceri de 22 lei pentru fiecare 100 lei investiți în active imobilizate**. Acest raport confirmă utilizarea eficientă a activelor în generarea veniturilor operaționale.

Societatea BUCUR OBOR S.A.

Director General

Țiripa Gabriel Ciprian