

**Societatea Bucur Obor S.A.**

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, Sector 2

J40/365/1991, RO19

**Catre:****Autoritatea de Supraveghere Financiara - Sectorul Instrumentelor si Investitiilor Financiare**

Mun. Bucuresti, Splaiul Independentei nr. 15, sector 5

Tel: 021.659.64.64, Fax: 021.659.60.51 / 021.659.64.36, [office@asfromania.ro](mailto:office@asfromania.ro)**Societatea Bursa de Valori Bucuresti S.A.**

Mun. Bucuresti, Bd. Carol I nr 34 - 36, etaj 14, sector 2

Fax: 021.312.47.22, [ats@bvb.ro](mailto:ats@bvb.ro)**Raport financiar simplificat pentru semestrul I anul 2025  
al Societatii "BUCUR OBOR" S.A.**In conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2017,  
Codului SMT-BVB si Regulamentului A.S.F nr. 5/2018

|                                                                                             |                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Data raportului                                                                             | <b>18.08.2025</b>                                                                                                     |
| Denumirea entitatii emitente                                                                | <b>"BUCUR OBOR" S.A.</b>                                                                                              |
| Sediul social                                                                               | <b>Mun. Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2</b>                                                              |
| Numar de telefon/fax/email                                                                  | <b>021/252.59.34; 021/252.83.71,</b><br><b><a href="mailto:secretariat@bucurobor.ro">secretariat@bucurobor.ro</a></b> |
| Codul Unic de Inregistrare la Oficiul Registrului Comertului                                | <b>RO 19</b>                                                                                                          |
| Numar de ordine in Registrul Comertului                                                     | <b>J1991000365402</b>                                                                                                 |
| Capital social subscris si varsat                                                           | <b>1.337.575 lei</b>                                                                                                  |
| Codul LEI                                                                                   | <b>2138008PF4H4B6SSBT29</b>                                                                                           |
| Sistemul multilateral de tranzactionare pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise | <b>Bursa de Valori Bucuresti – SMT, AeRO – Premium</b>                                                                |
| Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de emitent                        | <b>13.375.750</b> actiuni nominative avand o valoare nominala de <b>0,10</b> lei                                      |

**EVENIMENTE IMPORTANTE DE RAPORTAT:**

**Prezentarea raportului financiar pentru semestrul incheiat la 30.06.2025, in conformitate cu Legea nr. 24/2017, Regulamentul A.S.F. nr. 5/2018 si Codul BVB-SMT**

**Raportul prezinta:**

**I. Situatia economico-financiara si analiza activitatii societatii**

- a) POZITIA FINANCIARA LA 30.06.2025;
- b) PERFORMANTA FINANCIARA IN SEMESTRUL I 2025;
- c) ANALIZA SITUATIEI FINANCIARE A SOCIETATII IN SEMESTRUL I 2025;
- d) INDICATORI ECONOMICO FINANCIARI.

**II. Schimbari care afecteaza capitalul si administrarea societatii**

**III. Tranzactii semnificative**

**I. Situatia economico-financiara si analiza activitatii societatii**

**Standardul contabil aplicat:**

Situatiile financiare individuale anexate au fost intocmite in conformitate cu OMFP nr. 1802/2014.

**Auditarea situatiilor financiare:**

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

**A) Pozitia financiara**

- **Imobilizarile corporale** au inregistrat o crestere de 1,64% fata de 31 decembrie 2024, ca urmare a investitiei imobiliare in curs, respectiv „modernizare fatade, compartimentari interioare si reconfigurare instalatii”.
- **Imobilizarile necorporale** in valoare de 6.548 lei reprezinta marca ramasa de amortizat si licentele informatice.

- **Alte active financiare** au crescut de la 1.249 lei la 31.12.2024, la 38.464 lei in perioada de raportare, respectiv cu 37.170 lei. Cresterea provine din majorarea garantiilor pentru ambalajele PET returnabile retinute pana la restituire, cu suma de 187 lei, precum si dintr-o depunere de afectatiune speciala, conform art. 721 alin. (4) CPC, in dosarul ex. BEJ Miu Stefan nr. 73/2004, in valoare de 36.983 lei.
- **Stocurile**, reprezentand exclusiv materiale consumabile si materiale de natura obiectelor de inventar, au inregistrat o scadere de 1,65% fata de 31 decembrie 2024, ca urmare a fluctuatiilor determinate de necesitatea aprovizionarii curente.
- **Numerarul si echivalentele de numerar** au inregistrat o crestere de 5,95%, determinata de repartizarea profitului aferent exercitiului financiar 2024 la alte rezerve, conform hotararii Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor din data de 30.04.2025.
- **Alte active (reprezentate de cheltuieli in avans)** au inregistrat o crestere de 32,33% fata de 31 decembrie 2024, crestere determinata de factori conjuncturali legati de termenele de contractare si scadente. Aceasta situatie a generat plati in avans, in perioada de raportare, pentru anumite servicii necesare societatii, respectiv politele de asigurare pentru calamitati (FLEXA), Business Interruption si D&O.
- **Capitalurile proprii** au crescut cu 3,24% fata de 31 decembrie 2024, ca urmare a repartizarii profitului aferent anului 2024 la alte rezerve.
- **Datoriile pe termen lung** au crescut cu 0,20% fata de 31 decembrie 2024, de la 2.912.091 lei la 2.917.928 lei, ca urmare a majorarii valorii garantiilor contractuale constituite de chiriasi, precum si a garantiilor de buna executie depuse de antreprenorii implicati in lucrarile din programul de investitii. Aceasta reprezinta o procedura contractuala obisnuita, menita sa securizeze angajamentele de plata ale chiriasilor fata de proprietar si sa garanteze buna executie a lucrarilor contractate.
- **Datoriile curente** au inregistrat o scadere de 13,72% fata de 31 decembrie 2024, in principal ca urmare a achitarii acestora conform termenelor de plata si scadentelor negociate si agreeate cu furnizorii de servicii si materiale aferente programului de investitii.

**B) Situatia rezultatului financiar al semestrului I 2024**

- Societatea BUCUR OBOR S.A. a inregistrat **venituri totale** in suma de **17.386.076 lei** in perioada ianuarie-iunie 2025.
- **Cifra de afaceri neta** a scazut cu 10,61%, de la 18.208.496 lei in anul precedent la 16.277.315 lei in anul curent. Cea mai mare pondere o detin veniturile din chirii si din refacturarea utilitatilor aferente contractelor de inchiriere, care totalizeaza 15.978.469 lei, reprezentand 91,90% din totalul veniturilor (17.386.076 lei).
- **Veniturile financiare** provenite din diferente de curs valutar si din dobanzi bancare aferente depozitelor in lei si valuta constituite in perioadele curenta si precedenta, au totalizat 1.084.071 lei. La 30.06.2025, societatea detinea depozite bancare in lei si valuta in valoare totala de 64.673.158 lei.
- **Rezultatul financiar** curent a fost de 921.995 lei, in scadere cu 42,37% fata de perioada similara a anului precedent, cand acesta a fost de 1.599.934 lei.
- **Cheltuielile totale** in valoare de 10.341.643 lei, au crescut cu 3,74% fata de aceeaasi perioada a anului precedent (9.969.119 lei).
- In primele sase luni ale anului 2025, Societatea a inregistrat **cheltuieli cu personalul** in valoare de 1.485.902 lei, pentru un numar mediu de 26 salariati, in crestere cu 10,61% fata de aceeaasi perioada a anului precedent (1.343.368 lei pentru un numar mediu de 25 salariati). Aceasta evolutie se datoreaza actualizarii salariilor la nivelul minim legal in perioada curenta, comparativ cu perioada precedenta.
- **Cheltuielile cu energia si apa** au scazut cu 5,95% fata de primul semestru din 2024, de la 1.628.620 lei la 1.531.648 lei in perioada curenta. Aceasta evolutie a fost determinata de reducerea usoara a consumurilor la aceste utilitati, pe fondul cresterii eficientei energetice a complexului si al conditiilor climatice favorabile din iarna si primavara acestui an.
- **Cheltuielile cu prestatiile externe** (reparatii si intretinere, prime de asigurare, comisioane si onorarii avocati, onorarii notari, servicii de paza, colaboratori etc.) au crescut cu 9,29%, de la 1.931.532 lei in perioada similara a anului precedent la 2.110.953 lei in primul semestru din 2025. Aceasta crestere se datoreaza majorarii

generale a preturilor pentru serviciile curente, corelata cu cresterea salariului minim pe economie.

- **Profitul brut** inregistrat in perioada ianuarie–iunie 2025 a fost de 7.044.433 lei, iar impozitul aferent acestuia a fost calculat la 1.717.780 lei.
- **Profitul net** aferent perioadei ianuarie–iunie 2025 a fost de 5.326.653 lei, in scadere cu 30,79% fata de perioada similara a anului precedent, cand a fost de 7.696.790 lei. Aceasta diminuare a fost determinata de scaderea cifrei de afaceri cu 10,61%, ca urmare a lucrarilor de investitii care au condus la relocarea si/sau suspendarea activitatii unor chiriasi, precum si la eliberarea voluntara a spatiilor ocupate de catre unii dintre acestia. De asemenea, a contribuit si tratamentul contabil diferit al dobanzilor aferente depozitelor bancare, acestea fiind inregistrate la data incasarii efective si nu pe masura realizarii lor.
- **Rezultatul reportat** reprezentand surplusul realizat din rezerve de reevaluare in perioada ianuarie–iunie 2025, este de 3.322.529 lei.
- **Rezultatul net** realizat in semestrul I 2025 a fost de 8.649.182 lei, in scadere cu 21,51% fata de aceeasi perioada a anului precedent, cand s-a situat la 11.019.319 lei.

#### INDICATORI ECONOMICO FINANCIAR

| Nr. Crt. | Denumirea indicatorului                                    | Mod de calcul                              | Rezultat |
|----------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------|
| 1        | <b>Indicatorul lichiditatii curente</b>                    | Active curente/datorii curente             | 31,75    |
| 2        | <b>Indicatorul gradului de indatorare</b>                  | Capital imprumutat/capital propriu         | -        |
| 3        | <b>Viteza de rotatie a debitorilor-clienti si asociati</b> | Sold mediu clienti /cifra de afaceri x 180 | 71,74    |
| 4        | <b>Viteza de rotatie a activelor imobilizate</b>           | Cifra de afaceri/active imobilizate        | 0,1507   |

### **III. Schimbari care afecteaza capitalul si administrarea societatii**

**1.** Descrierea cazurilor in care societatea a fost in imposibilitatea de a-si respecta obligatiile financiare in timpul perioadei respective - **Nu este cazul.**

**2.** Descrierea oricarei modificari privind drepturile detinatorilor de valori mobiliare emise de societate – **Nu este cazul.**

### **III. Tranzactii semnificative**

Informatii privind tranzactiile majore incheiate de emitent cu persoanele cu care actioneaza in mod concertat sau in care au fost implicate aceste persoane in perioada de timp relevanta - **Nu este cazul.**

#### **Anexe la Raport:**

- 1. Situatia litigiilor la 30.06.2025;**
- 2. Bilant si Cont de Profit Pierdere la 30.06.2025;**
- 3. Note la situatiile financiare pe semestrul I 2025;**
- 4. Situatia Fluxurilor de Numerar la 30.06.2025;**
- 5. Declaratia persoanelor responsabile;**
- 6. Raportul Auditorului financiar S.C. Societatea de Contabilitate, Expertiză și Consultanță Contabilă SOCECC S.R.L..**

Varianta extinsa a **Raportului financiar pentru semestrul I anul 2025** este publicata pe pagina web a Societatii [www.bucurobor.ro](http://www.bucurobor.ro), Sectiunea **ACTIONARIAT**, subsectiunea **Rezultate financiare/Rezultate financiare 2025**, precum si accesand link-ul de mai jos.

**Nu mai sunt alte evenimente importante de raportat.**

**Gabriel-Ciprian TIRIPA - Director General**

---