



RAPORT ANUAL AL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR 2025

BUCUR OBOR S.A.

Elaborat în conformitate cu Anexa nr. 15 din Regulamentul nr. 5/2018 emis
de Autoritatea de Supraveghere Financiară



CUPRINS

PREZENTARE GENERALA A NATURII ACTIVITATII SOCIETATII	3
Cifre Cheie	3
Prezentarea Societatii BUCUR OBOR S.A.	5
1. ANALIZA ACTIVITATII SOCIETATII	7
1.1. Descrierea activitatii de baza a societatii	7
1.2. Data infiintarii societatii	7
1.3. Fuziuni sau reorganizari semnificative ale companiei, ale filialelor sau ale societatilor controlate, realizate in timpul exercitiului financiar	8
1.4. Achizitii si/sau instrainari de active	8
1.5. Descrierea principalelor rezultate si evaluarea activitatii societatii	9
1.5.1. Elemente de evaluare generala	9
1.5.2. Evaluarea nivelului tehnic al societatii	14
1.5.3. Evaluarea activitatii de aprovizionare tehnico-materiala	17
1.5.4. Prezentarea activitatii de vanzari	17
1.6. Aspecte privind personalul societatii	22
1.6.1. Numarul si nivelul de pregatire a angajatilor societatii si gradul de sindicalizare a fortei de munca	22
1.6.2. Raporturile dintre manager si angajati	22
1.7. Evaluarea aspectelor legate de impactul activitatii de baza a emitentului asupra mediului inconjurator	23
1.8. Activitatea de cercetare/dezvoltare	23
1.9. Activitati privind managementul riscului	23
1.10. Elemente de perspectiva privind activitatea societatii	29
1.10.1. Tendinte, elemente, evenimente sau factori de incertitudine ce afecteaza sau ar putea afecta lichiditatea societatii comparativ cu 2024	29
1.10.2. Efectele cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situatiei financiare a societatii comparativ cu anul precedent	30
2. ACTIVELE CORPORALE ALE BUCUR OBOR S.A.	32
2.1. Amplasarea si caracteristicile principalelor capacitati de productie in proprietatea societatii	32
2.2. Gradului de uzura a proprietatilor societatii	32
2.3. Potentialele probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societatii	35
3. PIATA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE BUCUR OBOR S.A.	36
3.1. Precizarea pietelor din Romania pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise de BUCUR OBOR S.A.	36
3.2. Politica de dividend a BUCUR OBOR S.A.	38
3.3. Descrierea oricaror activitati ale societatii de achizitionare a propriilor actiuni	38
4. CONDUCEREA SOCIETATII BUCUR OBOR S.A.	40
4.1. Guvernanta Corporativa	40
4.2. Administratorii Societatii & participatiile administratorilor la capitalul Societatii	41
4.3. Activitatea Consiliului de Administratie	42
4.4. Conducerea executiva & participatiile Directorilor la capitalul Societatii	42
4.5. Veniturile membrilor CA si ale Directorilor societatii Bucur Obor S.A. in 2025	42
4.6. Auditorii Societatii	43
5. SITUATIA FINANCIAR-CONTABILA A BUCUR OBOR S.A.	44
5.1. Bilant	44
5.2. Cont de Profit si Pierdere	45
5.3. Indicatori financiari	46
5.3.1. Indicatori de gestiune	46
5.3.2. Indicatori de lichiditate	46
5.3.3. Indicatori de solvabilitate	47
6. ANEXE	48

PREZENTARE GENERALA A NATURII ACTIVITATII SOCIETATII



Cifre Cheie

Pozitie Bilant	31.12.2023 (Lei)	31.12.2024 (Lei)	31.12.2025 (Lei)
Active imobilizate – Total	98.732.545	106.209.024	111.758.994
Active circulante - Total	58.710.367	66.613.059	81.790.334
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada de un an - Total	2.593.742	2.542.803	1.795.611
Active circulante, respectiv datorii curente nete	53.662.168	61.722.164	77.799.621
Total active minus datorii curente	152.394.713	167.931.188	189.558.615
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an - Total	2.483.426	2.912.091	2.866.991
Total capitaluri proprii	149.136.271	164.328.026	185.982.673
Creante - Total	4.561.765	4.672.959	4.321.166
Datorii - Total	5.077.168	5.454.894	4.662.602

	(Lei)	(Lei)	(Lei)
Cifra de afaceri neta	36.246.479	36.258.905	32.912.619
Venituri totale	40.037.466	39.983.395	35.992.147
Cheltuieli totale	20.651.063	20.834.273	21.501.094
Rezultat din exploatare (profit)	16.320.077	15.954.198	11.701.750
Rezultat financiar (profit)	3.066.326	3.194.924	2.789.303
Rezultat curent	19.386.403	19.149.122	14.491.053
EBITDA ¹	29.962.861	29.532.498	24.962.411
Rezultat brut	19.386.403	19.149.122	14.491.053
Rezultat net	15.341.956	15.191.754	11.757.239
Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerva din reevaluare	6.645.058	6.645.058	6.645.058
Total rezultat net realizat distribuibil	21.987.014	21.836.812	18.402.297
Capitalizare bursiera	167.196.875	165.859.300	215.655.502
EPS	1,643	1,632	0,1655 (echivalentul a 1.321 cu factor de corectie MCS)
PER	7,61	7,60	11,72

Indicatori non-financiari	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Numar mediu salariati	25	26	26
Suprafata inchiriata (m ²)	23.344	20.766	20.606
Numar mediu de chiriasi	224	229	237

¹Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization - Profitul înainte de dobanzi, impozite, deprecieri si amortizare EBITDA permite analistilor sa se concentreze pe rezultatele provenite din operatiuni, excluzand efectele deciziilor non-operationale, cum sunt de exemplu cele legate de finantare, de taxare sau costuri non-cash, ex. amortizarea.

PREZENTAREA SOCIETATII BUCUR OBOR S.A.

Bucur Obor S.A., denumita in continuare "Bucur Obor" sau "Societatea", este o societate comerciala cu sediul social in Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2, Romania. Societatea este inregistrata la Registrul Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti sub nr. J1991000365402 si are codul unic de inregistrare fiscala R019. Activitatea principala a Societatii consta in inchirierea de spatii comerciale proprii.

Complexul comercial Bucur Obor a fost inaugurat in anul 1975 si reprezinta unul dintre centrele comerciale traditionale ale municipiului Bucuresti. De-a lungul timpului, Societatea a dezvoltat un portofoliu extins de chiriasi si parteneri comerciali, consolidandu-si pozitia ca un pol comercial important in zona de est a capitalei.

Suprafata inchiriabila a complexului este de aproximativ 26.000 mp, distribuita pe trei niveluri, demisol, parter si etaj. Amplasarea complexului in zona Obor, in proximitatea Pietei Obor, a Primariei Sectorului 2 si a statiei de metrou Obor, genereaza un flux pietonal ridicat, zona fiind tranzitata zilnic de un numar semnificativ de persoane.

Bucur Obor functioneaza in prezent ca un centru comercial urban cu profil mixt, reunind o gama variata de comercianti si servicii, adaptate specificului zonei si cererii consumatorilor.

Actiunile Societatii sunt tranzactionate pe Sistemul Multilateral de Tranzactionare AeRO al Bursei de Valori Bucuresti.

La data de 31.12.2025, capitalizarea bursiera a Bucur Obor S.A. se ridica la 215.655.502 lei, corespunzator unei cotatei de 1,94 lei pe actiune. Comparativ cu ultima zi de tranzactionare a anului 2024, cand capitalizarea bursiera era de 165.859.300 lei, valoarea de piata a Societatii a inregistrat o crestere de 30,02%, reflectand evolutia favorabila a cotatei actiunilor Bucur Obor pe parcursul anului 2025.

Modelul de business

Modelul de business al Bucur Obor S.A. este bazat pe valorificarea comerciala a activelor imobiliare detinute, prin inchirierea de spatii comerciale catre un numar diversificat de chiriasi. Veniturile

Societati provin in principal din chirii, la care se adauga recuperarea costurilor aferente utilitatilor si serviciilor comune, precum si alte venituri conexe activitatii de exploatare a complexului comercial.

Strategia operationala a Societatii vizeaza mentinerea unui grad ridicat de ocupare a spatiilor comerciale, optimizarea mixului de chiriasi si adaptarea permanenta a ofertei comerciale la specificul zonei si la cererea consumatorilor. In paralel, Societatea deruleaza programe de modernizare si reconfigurare a spatiilor, avand ca obiectiv cresterea atractivitatii comerciale a complexului si imbunatatirea experientei clientilor.

Prin amplasarea sa intr-o zona urbana cu trafic pietonal intens si prin diversitatea activitatilor comerciale gazduite, Bucur Obor isi consolideaza rolul de centru comercial urban destinat consumului curent si serviciilor de proximitate.



1. ANALIZA ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII

1.1. Descrierea activității de baza a societății

În anul 2025, activitatea desfășurată de BUCUR OBOR S.A. a constat în închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate, activitate încadrată la cod CAEN 6820, închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate, aceasta reprezentând activitatea principală a Societății (potrivit Hotărârilor Adunării Generale Extraordinare a acționarilor Societății din data de 30.04.2025).

1.2. Data înființării societății

BUCUR OBOR S.A. a fost înființată în baza Legii nr. 15/1990 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale, precum și în baza Hotărârii Guvernului nr. 1040/1990 privind preluarea de către societatea pe acțiuni Bucur Obor S.A. a patrimoniului fostei Întreprinderi Comerciale de Stat Bucur Obor. Aceasta a fost înființată în anul 1974 prin Decizia Comitetului Executiv al Consiliului Popular al Municipiului București nr. 1137/1974.

Societatea funcționează în prezent în baza Legii societăților nr. 31/1990, republicată, precum și în baza Actului Constitutiv al Societății, modificat și republicat în luna octombrie a anului 2025.

Începând cu anul 1996, capitalul social al Societății este integral privat, ca urmare a derulării procesului de privatizare realizat în conformitate cu prevederile Legii nr. 58/1991 și ale Legii nr. 55/1995 privind accelerarea procesului de privatizare.

1.3. Fuziuni sau reorganizari semnificative ale companiei, ale filialelor sau ale societăților controlate, realizate în timpul exercitiului financiar

În cursul anului 2025 nu au avut loc fuziuni sau reorganizări ale Societății. Bucur Obor S.A. nu deține filiale și nu controlează alte societăți.

La data de 09.02.2022, în urma avizului favorabil emis de Consiliul Concurenței, societatea ONE UNITED PROPERTIES S.A., companie listată la Bursa de Valori București sub simbolul ONE, a informat piața cu privire la achiziția unui număr de 20 de părți sociale, reprezentând 100% din capitalul social și drepturile de vot ale BO Retail Invest S.R.L., acționarul majoritar al Bucur Obor S.A. Ca urmare a acestei tranzacții, ONE UNITED PROPERTIES S.A. a dobândit controlul indirect asupra Bucur Obor S.A., Societatea funcționând ca entitate independentă din punct de vedere operational.

1.4. Achiziții și/sau instrainări de active, dezafectări parțiale sau casări

În cursul anului 2025 au fost achiziționate și date în folosință imobilizări noi din clasele:

- „Mobilier și aparatură birotică, echipamente de protecție” în valoare de 22.328.92 lei
- „Echipamente tehnologice” în valoare de 514.675.75 lei.

În anul 2021, ca urmare a investițiilor realizate pentru obținerea autorizației de securitate la incendiu, a fost efectuată reevaluarea în scop fiscal a activelor imobilizate din Soseaua Colentina nr. 2, în vederea determinării noii valori de impunere pentru anul 2022, de către evaluator autorizat ANEVAR, Savaliuc Roxana, cu legitimația nr. 15972.

În consecință, în anul 2024 au fost efectuate evaluări în scop fiscal a celorlalte două imobile existente în patrimoniul Societății pentru care expirase perioada legală de cinci ani respectiv din Mihai Bravu nr. 2 și Sos. Colentina 6a, de către un evaluator autorizat ANEVAR Anica-Popa Adrian Biroul Evaluare Imobiliară cu legitimația ANEVAR nr. 10224

Au fost efectuate de asemenea de către evaluator autorizat ANEVAR, Savaliuc Roxana, cu legitimația nr. 15972, reevaluările la valoarea justă a „Investițiilor Imobiliare”, respectiv a tuturor clădirilor care fac parte din patrimoniul Complexului Comercial, pentru prezentarea în situațiile financiare a unei imagini fidele/conforme cu realitatea a patrimoniului societății.

În anul 2025 nu au mai fost făcute reevaluări în scop fiscal sau la valoare justă de piață ale imobilelor din patrimoniul societății Bucur Obor S.A.

1.5. Descrierea principalelor rezultate si evaluarea activitatii societatii

1.5.1. Elemente de evaluare generala

Indicator	2023 (Lei)	2024 (Lei)	2025 (Lei)
Cifra de afaceri neta	36.246.479	36.258.905	32.912.619
Profit Net	15.341.956	15.191.754	11.757.239
Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerva din reevaluare	6.645.058	6.645.058	6.645.058
Total rezultat net realizat distribuibil	21.987.014	21.836.812	18.402.297
EBITDA	29.962.861	29.532.498	24.962.411
Cheltuieli operationale	19.431.550	19.838.794	20.144.893
Lichiditate (numerar si echivalent in numerar)	54.063.747	61.856.367	77.386.816

a) Profit

Profitul net obtinut in anul de raportare 2025 este de 11.757.239 lei. „Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerva din reevaluare” este in suma de 6.645.952 lei.

Totalul rezultatului net realizat in anul 2025 este de 18.402.297 lei, in scadere cu 15,72% fata de exercitiul financiar anterior, cand acesta a fost de 21.836.812 lei.

Scaderea rezultatului net realizat fata de exercitiul financiar precedent este determinata in principal de reducerea cifrei de afaceri, in contextul lucrarilor de modernizare desfasurate in cadrul complexului comercial.

Ca urmare a majorarii capitalului social realizate in anul 2025, in conformitate cu prevederile art. 183 alin. (1) din Legea societatilor nr. 31/1990, societatile au obligatia constituirii rezervei legale prin alocarea anuala a unei cote de minimum 5% din profitul contabil brut, pana la atingerea nivelului de 20% din capitalul social subscris si varsat. In contextul majorarii capitalului social realizate in anul 2025, este necesara ajustarea corespunzatoare a nivelului rezervei legale. Astfel, din profitul de repartizat aferent exercitiului financiar 2025, in suma de 18.402.297 lei, se propune majorarea rezervei legale cu 724.553 lei, reprezentand cota legala aplicata profitului brut, in vederea alinierii rezervei legale la nivelul prevazut de lege in raport cu capitalul social majorat.

Diferenta ramasa, in suma de 17.677.744 lei, reprezinta profitul net distribuibil, a carui destinatie

urmeaza a fi stabilita prin hotararea Adunarii Generale a Actionarilor privind repartizarea profitului.

Astfel, la data de 31.12.2025, rezerva legala a Societatii va deveni 992.068 lei.

b) Cifra de afaceri

In anul 2025, cifra de afaceri a Societatii a fost de 32.912.619 lei, in scadere cu 9,23% fata de anul 2024, cand cifra de afaceri a fost de 36.258.905 lei.

c) Export

Societatea Bucur Obor S.A. nu realizeaza activitati de export.

d) Costuri

Cheltuielile operationale au inregistrat o crestere de 1,54%, de la 19.838.794 lei in anul 2024 la 20.144.893 lei in anul 2025. Aceasta evolutie s-a datorat in principal majorarii cheltuielilor cu personalul, ca efect al cresterii salariului minim pe economie, precum si cresterii cheltuielilor cu prestatiile externe.

Cheltuielile cu personalul au crescut de la 2.816.465 lei in anul 2024 la 2.958.303 lei in anul 2025, iar cheltuielile cu prestatiile externe au crescut de la 4.072.187 lei in anul 2024 la 4.500.775 lei in anul 2025.

Cheltuielile totale ale Societatii in anul 2025 s-au ridicat la 21.501.094 lei.

Indicator	2023 (Lei)	2024 (Lei)	2025 (Lei)
Cheltuieli cu personalul	2.405.805	2.816.465	2.958.303
Cheltuieli privind prestatiile externe	3.412.143	4.072.187	4.500.775
Utilitati (energie/apa)	3.675.897	3.289.642	3.071.485
Amortizare	8.713.630	8.704.436	8.688.315
Cheltuieli cu alte impozite sit axe si varsaminte asimilate	662.332	641.108	654.698
Ajustari pentru deprecierea creantelor clientilor-cheltuieli	1.598.568	1.407.495	1.763.832
Provizion pentru riscuri si cheltuieli	208.907	93.339	97.029

In structura costurilor Societatii din anul 2025, cheltuielile cu utilitatile, energie electrica si apa/canalizare, au reprezentat 14,28% din totalul cheltuielilor, respectiv 3.071.485 lei. Din totalul cheltuielilor cu utilitatile, ponderea principala o detine costul cu energia electrica, in suma de 2.925.336 lei, reprezentand **95,24%**.

In anul 2025, Societatea a inregistrat cheltuieli cu forta de munca in suma de 2.958.303 lei, aferente contractelor individuale de munca si obligatiilor prevazute de legislatia in vigoare. Aceste plati au inclus salarii, bonuri de masa, contributii sociale si contributii asiguratorii pentru munca, corespunzatoare unui numar mediu de 26 de salariati.

Cheltuielile cu personalul au inregistrat o crestere de 5,04% fata de anul 2024, de la 2.816.465 lei la 2.958.303 lei in anul 2025, ca urmare a majorarii salariului minim pe economie conform legislatiei in vigoare.

Amortizarile legale aferente cladirilor si mijloacelor fixe aflate in patrimoniul Societatii au fost in anul 2025 in suma de 8.688.315 lei, in scadere cu 0,19% fata de anul 2024, cand acestea au fost de 8.704.436 lei.

Cheltuielile cu provizioanele pentru riscuri si cheltuieli au fost de 97.029 lei, iar reluarea ajustarii de valoare aferente acestor provizioane a fost de 15.380 lei.

Cheltuielile privind ajustarea valorii activelor circulante au fost de 1.763.832 lei, in timp ce reluarea ajustarilor de valoare privind deprecierea activelor circulante a fost de 1.128.345 lei.

In anul 2025, Bucur Obor S.A. a inregistrat cheltuieli cu prestatiile externe efectuate de terti in suma de 4.500.775 lei, in crestere cu 10,52% fata de anul 2024, cand acestea au fost de 4.072.187 lei. Ponderi semnificative in aceasta categorie de cheltuieli sunt reprezentate de:

- serviciile de paza si protectie a Complexului Bucur Obor, prestate de o societate specializata
- serviciile de salubritate, deratizare si dezinsectie
- lucrarile de reparatii, modernizare si intretinere a imobilelor Societatii
- cheltuielile aferente serviciilor juridice, inclusiv cheltuieli de judecata, experti tehnici si experti contabili, servicii notariale si de avocatura
- serviciile de telefonie fixa si mobila aferente Complexului Bucur Obor
- serviciile de consultanta diversa.

e) Procent din piata detinut

BUCUR OBOR S.A. isi mentine si in anul 2025 o pozitie relevanta in peisajul comercial al municipiului Bucuresti, beneficiind de notorietatea istorica a complexului si de loialitatea unui segment important de vizitatori. De-a lungul timpului, complexul comercial Bucur Obor si-a consolidat statutul de destinatie comerciala cunoscuta, asociata cu o oferta variata de produse si servicii si cu o traditie indelungata in comertul bucurestean.

Complexul comercial ofera un mix comercial distinct, dificil de replicat in alte centre comerciale din Bucuresti. Oferta include o combinatie intre afaceri traditionale de familie, cu activitati specializate precum mercurerie, tesaturi si metraje, geamuri si oglinzi, galanterie, marochinarie, bijuterii si alte activitati comerciale specifice, si prezenta unor branduri internationale consacrate. Aceasta combinatie creeaza un profil comercial aparte, care raspunde atat nevoilor curente ale consumatorilor, cat si cererii pentru produse si servicii specializate.

Prin aceasta configuratie comerciala, Bucur Obor s-a consolidat de-a lungul timpului nu doar ca un spatiu de retail, ci ca o destinatie comerciala cu identitate proprie. Pentru o parte semnificativa a vizitatorilor, complexul reprezinta un reper familiar al zonei Obor, un loc asociat cu activitati comerciale traditionale si cu o prezenta constanta in viata economica a orasului.

Din punct de vedere al amplasarii, complexul beneficiaza de o pozitionare intr-una dintre cele mai active zone comerciale ale Capitalei. Zona Obor, situata in proximitatea Pietei Obor, a Primariei Sectorului 2 si a statiei de metrou Obor, reprezinta un important nod urban de transport si activitate comerciala. Fluxul pietonal ridicat generat de aceasta zona contribuie la mentinerea unui trafic constant de vizitatori in cadrul complexului comercial.

In ceea ce priveste mediul concurential, principalele unitati comerciale din zona Obor, Colentina si Barbu Vacarescu raman, si in anul 2025, Complexul Obor situat in proximitatea Primariei Sectorului 2, Kaufland Colentina, unitatile Kaufland si fostul Billa din zona Barbu Vacarescu, Carrefour Colentina, Metro Voluntari, reseaua de magazine Mega Image, precum si centrul comercial Veranda Mall.

Cu toate acestea, gradul de influenta exercitat de aceste unitati comerciale asupra activitatii comerciale desfasurate in Bucur Obor ramane limitat. Specificul ofertei comerciale, bazat pe coexistenta unor afaceri traditionale de familie si a unor branduri internationale, dintre care unele

au o prezenta atipica in cadrul centrelor comerciale moderne, confera complexului o pozitionare diferentiata in piata.

Prin urmare, Bucur Obor depaseste in mod natural statutul unui simplu complex comercial de proximitate, adresandu-se unui public provenit dintr-un areal mult mai larg al orasului si chiar din zonele limitrofe. Aceasta capacitate de atractie regionala este sustinuta atat de diversitatea ofertei comerciale, cat si de accesibilitatea zonei si de notorietatea acumulata de-a lungul timpului.

In paralel cu activitatea operationala curenta, Societatea a continuat procesul etapizat de modernizare si reconfigurare a complexului comercial. Lucrarile realizate au in vedere imbunatatirea aspectului arhitectural si a functionalitatii spatiilor, precum si cresterea eficientei operationale a cladirii. Prin aceste investitii, managementul urmareste cresterea atractivitatii comerciale a complexului, consolidarea pozitiei Bucur Obor in zona si valorificarea superioara a activului imobiliar detinut de Societate.

Procesul de modernizare este conceput astfel incat sa permita adaptarea treptata a complexului la cerintele actuale ale pietei de retail urban, mentinand in acelasi timp specificul comercial care a consacrat Bucur Obor de-a lungul timpului. In acest mod, Societatea urmareste sa creeze premisele pentru cresterea valorii economice a proprietatii si pentru dezvoltarea durabila a activitatii comerciale desfasurate in cadrul complexului.

f) Lichiditate

La sfarsitul anului 2025, BUCUR OBOR S.A. inregistra active circulante nete in suma de 77.799.621 lei, ceea ce reflecta o pozitie financiara solida si un nivel ridicat al lichiditatii.

Disponibilitatile banesti si echivalentele de numerar ale Societatii se ridicau la data de 31.12.2025 la suma de 77.386.816 lei. Din aceasta suma, depozitele bancare constituite in cursul exercitiului financiar cumuleaza 76.404.250 lei si includ si profitul repartizat la alte rezerve aferent exercitiului financiar 2024.

La data de 31.12.2025, Societatea nu avea contractate credite bancare, ceea ce plaseaza Bucur Obor intr-o pozitie neta de numerar pozitiva (net cash position). Aceasta structura financiara reflecta o politica prudenta de administrare a lichiditatilor si asigura Societatii flexibilitatea necesara pentru finantarea investitiilor si a proiectelor de modernizare.

CASA SI CONTURI LA BANCII

	Sold la 31 decembrie 2024	Sold la 31 decembrie 2025
Conturi la banci in lei	1.218.992	982.173
Conturi la banci in valuta	1.302	401
Conturi depozit in lei	47.500.000	31.078.688
Conturi depozit in valuta	13.136.086	45.325.562
Numerar in casierie	67	7
Alte echivalente de numerar	-80	-15
Total	61.856.367	77.386.816

1.5.2. Evaluarea nivelului tehnic al societatii

a) Produse si servicii principale

In contextul celor prezentate anterior, in anul 2025 BUCUR OBOR S.A. a desfasurat activitati de inchiriere a spatiilor comerciale proprii, in baza contractelor negociate si agreeate cu partenerii comerciali. La sfarsitul anului de raportare, Societatea avea in derulare peste 237 de contracte de inchiriere, majoritatea acestora fiind incheiate cu persoane juridice distincte.

Structura diversificata a bazei de chiriasi contribuie la limitarea riscului de concentrare si sustine stabilitatea veniturilor din exploatarea spatiilor comerciale. Prin varietatea activitatilor comerciale desfasurate de chiriasi si prin numarul ridicat de contracte active, Societatea mentine un echilibru operational care favorizeaza continuitatea activitatii comerciale si adaptarea mixului de chiriasi la specificul zonei si la evolutia cererii din piata.

Pietele principale de desfacere pentru fiecare produs sau serviciu si metodele de distributie

Nu este cazul.

b) Evolutia veniturilor companiei in ultimii trei ani si analiza categoriilor de venituri

Clasa de venituri	2023 (Lei)	2024 (Lei)	2025 (Lei)
Venituri din chirii	29.461.397	29.435.111	26.371.130
Alte venit din exploatare	221	895	35.637
Refacturare utilitati	5.932.406	6.072.847	5.729.771
Venituri din refacturare deseuri	5.924	127.161	103.852

Venituri din despagubiri si penalitati	0	6.110	42.111
Venituri din dobanzi	2.973.179	3.198.215	2.621.508

In situatiile financiare aferente exercitiului financiar 2025, respectiv in contul de profit si pierdere, veniturile totale ale Societatii sunt in suma de 35.992.147 lei. Acestea nu sunt influentate de reluarea provizioanelor si a ajustarilor pentru deprecierea activelor circulante in suma de 717.136 lei, ajustari efectuate anterior pe seama cheltuielilor.

Principala sursa de venit a Societatii o reprezinta veniturile din chirii. In anul 2025, acestea au fost in suma de 26.371.130 lei, reprezentand 73,27% din totalul veniturilor realizate.

Veniturile din refacturarea utilitatilor catre societatile partenere, conform prevederilor contractelor de inchiriere incheiate, au fost in suma de 5.729.771 lei, reprezentand 15,92% din totalul veniturilor.

Societatea a mai inregistrat venituri din activitati conexe exploatarei complexului comercial, respectiv venituri din lucrari executate in favoarea chiriasilor in suma de 172.440 lei, venituri din valorificarea deseurilor reciclabile in suma de 103.852 lei, venituri din furnizarea serviciilor de internet catre chiriasi in suma de 41.452 lei, venituri din punerea la dispozitie a spatiilor publicitare in suma de 10.336 lei, venituri destinate dezvoltarii vadului comercial in suma de 483.638 lei, precum si alte venituri din activitati de exploatare in suma de 35.637 lei.

In anul 2025, Societatea a realizat venituri financiare din dobanzi aferente depozitelor bancare constituite in suma de 2.621.508 lei, acestea reprezentand 7,28% din totalul veniturilor realizate.

Veniturile din chirii aferente anului 2025 au fost realizate pe o suprafata inchiriata de aproximativ 22.000 mp. La sfarsitul anului de raportare, suprafata ocupata conform contractelor de inchiriere reprezenta aproximativ 85% din totalul spatiului inchiriabil.

Gradul de ocupare trebuie analizat in contextul lucrarilor de modernizare si reconfigurare a spatiilor comerciale derulate in cadrul complexului, lucrari realizate concomitent cu exploatarea acestuia prin inchiriere. Aceste investitii au ca obiectiv cresterea atractivitatii comerciale a complexului, optimizarea mixului de chiriasi si valorificarea superioara a activului imobiliar pe termen mediu si lung.

Procesul de modernizare si reconfigurare a spatiilor comerciale are ca obiectiv nu doar imbunatatirea conditiilor de exploatare a complexului, ci si cresterea potentialului economic al proprietatii. Prin adaptarea configuratiei spatiilor si prin imbunatatirea infrastructurii tehnice si comerciale, Societatea urmareste cresterea atractivitatii complexului pentru chiriasi si optimizarea nivelului chiriilor practicate pe unitatea de suprafata.

Pe termen mediu, aceste investitii sunt de natura sa sustina cresterea veniturilor din inchirierea spatiilor comerciale, prin atragerea unor chiriasi cu activitati comerciale complementare si prin imbunatatirea mixului de chiriasi. In acelasi timp, modernizarea complexului contribuie la consolidarea pozitiei Bucur Obor in zona comerciala Obor - Colentina si la valorificarea superioara a activului imobiliar detinut de Societate.

In baza Hotararilor Adunarilor Generale Ordinare ale Actionarilor din datele de 28.04.2021, 11.04.2022, 20.04.2023 si 18.04.2024, Societatea a inregistrat in contabilitate, la categoria „Alte venituri din exploatare”, dividendele neridicate pentru care dreptul la actiune s-a stins prin prescriptie, in conformitate cu prevederile legale aplicabile.

Astfel, au fost reluate la venituri dividende aferente unor exercitii financiare anterioare, dupa cum urmeaza:

- in anul 2021, dividende stabilite prin Hotararea nr. 2 a Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor din data de 22.03.2018, neridicate pana la data de 27.04.2021, in suma de 463.129 lei,
- in anul 2022, dividende stabilite prin Hotararea nr. 3 a Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor din data de 29.03.2019, neridicate pana la data de 06.05.2022, in suma de 544.383 lei,
- in anul 2023, prin Hotararea AGOA din data de 20.04.2023, dividende stabilite prin Hotararea Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor din data de 26.03.2020, neridicate pana la data de 10.06.2023, in suma de 594.826 lei,
- in anul 2024, prin Hotararea AGOA din data de 18.04.2024, dividende stabilite prin Hotararea Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor din data de 28.04.2021, neridicate pana la data de 27.10.2024, in suma de 480.969 lei.

Reluarea acestor sume la venituri reprezinta o operatiune contabila realizata in conformitate cu reglementarile contabile aplicabile si nu genereaza fluxuri suplimentare de numerar pentru Societate.

In anul 2025 nu s-a stins prin prescriptie niciun drept la actiune aferent dividendelor neridicate din anii precedenti, motiv pentru care nu au fost reluate sume la categoria „Alte venituri din exploatare”.

Dividende reluate la „Alte venituri din exploatare” pentru care dreptul la actiune a fost prescris	2021	2022	2023	2024	2025
AGOA stabilire dividende	22.03.2018	29.03.2019	26.03.2020	28.04.2021	-
Termenul limita de exercitare a dreptului de actiune	27.04.2021	06.05.2022	10.06.2023	27.10.2024	-
AGOA reluate la venituri	28.04.2021	11.04.2022	20.04.2023	18.04.2024	-
Suma reluata la „Alte venituri din exploatare”	463.129 RON	544.383 RON	594.826	480.969	0

c) Litigii

Litigiile care au intrat pe rolul instantelor de judecata in cursul anului 2025, precum si evolutia litigiilor aflate in derulare la data de 31.12.2025, prezentate in Raportul administratorilor aferent exercitiului financiar 2025, au facut obiectul unor rapoarte curente transmise Autoritatii de Supraveghere Financiara si publicate pe site-ul Societatii si al Bursei de Valori Bucuresti. Situatia detaliata a litigiilor este prezentata in Anexa 1 la prezentul raport.

1.5.3. Evaluarea activitatii de aprovizionare tehnico-materiala

Avand in vedere specificul activitatii Societatii, constand in principal in inchirierea de spatii comerciale, BUCUR OBOR S.A. nu realizeaza in mod curent operatiuni de aprovizionare cu materii prime sau materiale specifice unor activitati de productie. In cursul anului 2025, Societatea a efectuat achizitii curente de materiale necesare intretinerii spatiilor comerciale, materiale si piese de schimb pentru echipamentele si instalatiile aferente complexului comercial, precum si produse de papetarie si birotica. De asemenea, au fost realizate achizitii de materiale destinate lucrarilor prevazute in Programul de investitii al Societatii, in principal pentru modernizarea fatadei complexului comercial si pentru realizarea unor compartimentari interioare, in conformitate cu cerintele si normele aplicabile in domeniul securitatii la incendiu.

1.5.4. Prezentarea activitatii de vanzari

a) Evolutia vanzarilor pe piata interna si a perspectivelor vanzarilor pe termen mediu si lung

BUCUR OBOR S.A. isi desfasoara activitatea in principal in cadrul Complexului Comercial Bucur Obor, imobil aflat in proprietatea exclusiva a Societatii. Activitatile realizate in anul 2025 au constat preponderent in inchirierea de spatii comerciale si spatii de depozitare catre parteneri comerciali.

La sfarsitul anului de raportare, suprafata totala contractata era de aproximativ 22.000 mp, aceasta fiind aferenta exclusiv contractelor de inchiriere incheiate de Societate. Activitatea Societatii s-a desfasurat intr-un context macroeconomic caracterizat de incetinirea semnificativa a cresterii economice la nivel national. Economia Romaniei a inregistrat in anul 2025 o crestere economica modesta, estimata la aproximativ 0,6% - 0,7% din PIB, evolutie asociata unei dinamici reduse a consumului si unui nivel ridicat al inflatiei. In acelasi timp, inflatia s-a mentinut la un nivel ridicat comparativ cu media Uniunii Europene, iar presiunile asupra finantelor publice au ramas semnificative, deficitul bugetar fiind estimat la aproximativ 8,4% din PIB. Acest context macroeconomic a generat un mediu economic caracterizat de incertitudine pentru mediul de afaceri, inclusiv pentru sectorul de retail si serviciile conexe, in care isi desfasoara activitatea chiriei Societatii.

Previziunile pentru anul 2026 indica o evolutie economica moderata, caracterizata de o crestere economica limitata si de continuarea procesului de ajustare fiscala la nivel national. Desi se anticipeaza o reducere treptata a inflatiei, nivelul acesteia este estimat sa ramana peste media Uniunii Europene pe termen scurt. In acest context, managementul Societatii ramane prudent in estimarea unui trend favorabil al valorii chiriilor pe termen scurt, avand in vedere presiunile macroeconomice asupra mediului de afaceri si asupra consumului. Totodata, specificul comercial al Complexului Bucur Obor si amplasarea acestuia intr-o zona urbana cu trafic pietonal ridicat contribuie la mentinerea unui nivel constant al activitatii comerciale. Retailul de proximitate si activitatile comerciale orientate catre consumul curent tind sa manifeste un grad mai ridicat de rezilienta in perioade de incertitudine economica, comparativ cu alte segmente de retail. Prin urmare, pozitionarea complexului in zona Obor, una dintre cele mai active zone comerciale ale Capitalei, precum si mixul diversificat de chiriasi, contribuie la mentinerea atractivitatii comerciale a proprietatii si la sustinerea activitatii operationale a Societatii pe termen mediu si lung.

b) Situatia concurentiala in comercializarea cu amanuntul a marfurilor

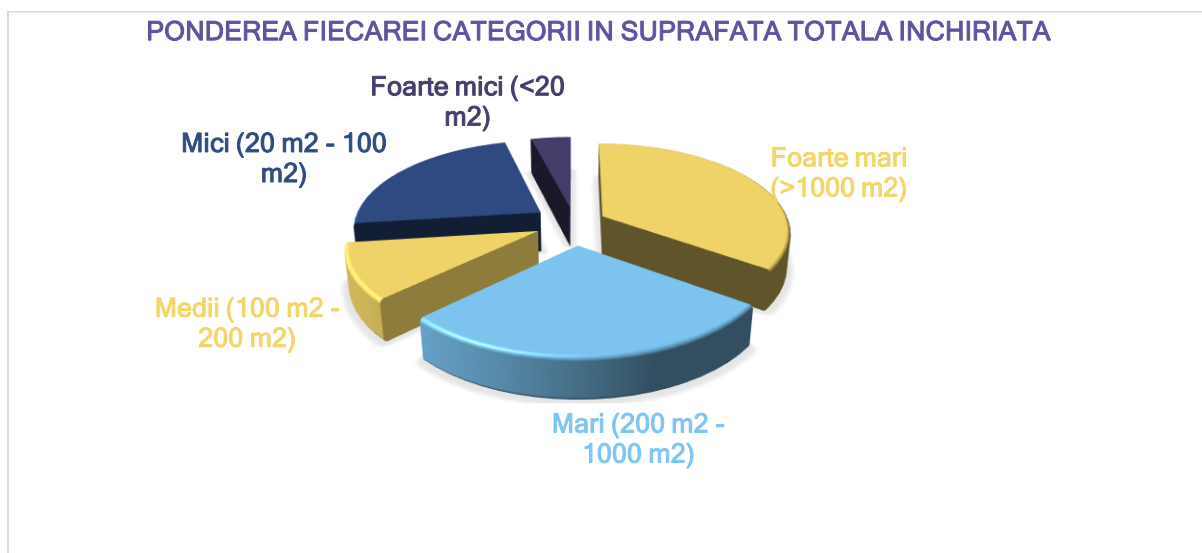
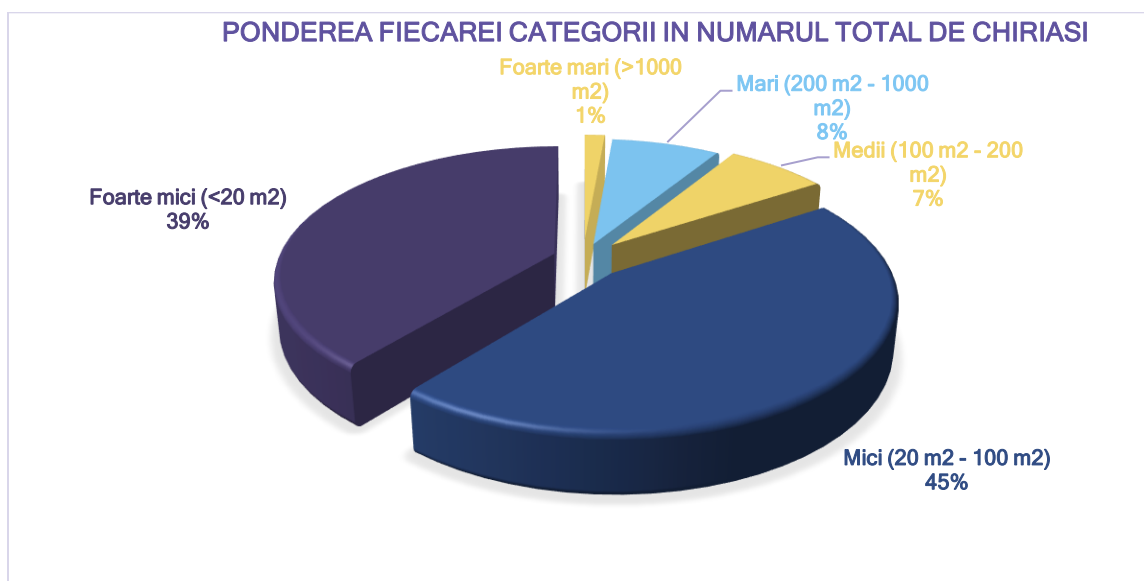
Si in anul 2025 activitatea de comercializare a marfurilor cu amanuntul a inregistrat o usoara scadere, pe fondul diminuarii apetitului pentru consum al populatiei. In acest context, principalii operatori din sectorul de retail si-au temperat politicile de expansiune, iar configuratia concurentei comerciale la nivel zonal a ramas, in linii mari, neschimbata. Avand ca activitate principala inchirierea de spatii comerciale, Bucur Obor S.A. depinde in mod direct de evolutia activitatii economice a chiriasilor sai, care desfasoara in principal activitati de comert cu amanuntul. In cursul anului 2025, pe fondul scaderii consumului si al cresterii costurilor operationale, o parte dintre partenerii comerciali ai Societatii au inregistrat scaderi ale cifrei de afaceri, ceea ce a determinat, in unele cazuri, ajustarea strategiilor comerciale sau reconsiderarea prezentei acestora in cadrul complexului comercial.

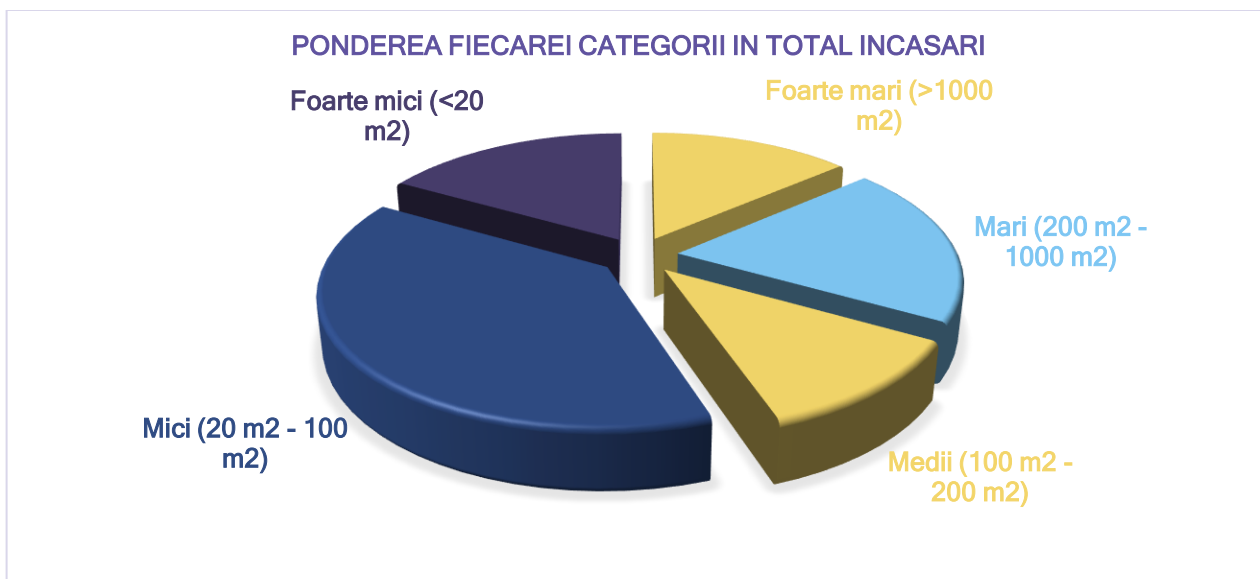
In acest context, managementul Societatii a continuat procesul de adaptare a mixului de chiriasi, urmarind mentinerea unui echilibru comercial si atragerea unor activitati compatibile cu specificul zonei si cu profilul vizitatorilor Complexului Comercial Bucur Obor. Evolutiile din mediul economic si ajustarile realizate de o parte dintre chiriasi trebuie analizate si in contextul procesului de modernizare si reconfigurare a spatiilor comerciale derulat de Societate. Aceste investitii au ca obiectiv adaptarea treptata a complexului la cerintele actuale ale pietei de retail urban si imbunatatirea configuratiei comerciale a spatiilor inchiriate. In acest cadru, modificarile aparute in structura chiriasilor reprezinta, in anumite situatii, un proces natural de ajustare a mixului comercial, care permite atragerea unor activitati mai bine adaptate profilului zonei si nevoilor vizitatorilor. Prin acest proces, managementul Societatii urmareste consolidarea atractivitatii comerciale a complexului, cresterea calitatii ofertei comerciale si valorificarea superioara a spatiilor detinute de Bucur Obor S.A. pe termen mediu si lung.

c) Dependente semnificative fata de un singur client sau un grup de clienti a carui/caror pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor societatii

Bucur Obor S.A. nu este dependenta de un singur client prin a carui pierdere sa se reduca semnificativ veniturile societatii. In portofoliul societatii raman peste 237 de contracte de inchiriere, marea majoritate a acestora incheiate cu persoane juridice distincte. Acest fapt asigura pastrarea stabilitatii financiare a companiei.

Categoria societati partenere	Foarte mari (>1000 m ²)	Mari (200 m ² - 1000 m ²)	Medii (100 m ² - 200 m ²)	Mici (20 m ² - 100 m ²)	Foarte mici (<20 m ²)
Pondereea fiecarei categorii in numarul total de chiriasi	1.40%	7.44%	6.98%	45.12%	39.07%
Pondereea fiecarei categorii in suprafata totala inchiriata	34.85%	28.03%	10.11%	23.00%	4.02%
Pondereea fiecarei categorii in total incasari	13.69%	19.52%	11.52%	38.50%	16.78%





Politica managementului a avut in vedere si in 2025 faptul ca Bucur Obor, ca si complex comercial, s-a consacrat ca o destinatie adresata clientilor cu venituri mici si medii.

Branduri ancora prezente:

Domeniu de activitate		
Electrocasnice		
Financiar-Bancar		
Farma		
		

Retail	   
Food	  
Health & wellness	
Plafar	

1.6. Aspecte privind personalul societatii

1.6.1. Numarul si nivelul de pregatire a angajatilor societatii si gradul de sindicalizare a fortei de munca

In cursul anului 2025, Societatea BUCUR OBOR S.A. si-a desfasurat activitatea cu un numar mediu de 26 salariati, structura personalului fiind urmatoarea:

- 2 directori
- 5 salariati in cadrul personalului de administratie
- 19 salariati incadrati ca personal auxiliar.

Personalul de administratie este format din 5 salariati, dintre care 4 au studii superioare, respectiv 1 absolvent de studii juridice, si 3 absolventi de studii economice, iar 1 salariat este absolvent de liceu cu diploma de bacalaureat.

In cadrul personalului auxiliar, nivelul de pregatire este urmatorul:

- 1 absolvent de liceu cu diploma de bacalaureat
- 3 absolventi de scoli profesionale
- 15 salariati detin cursuri de atestare pentru activitati de pompieri si operator statie PSI.

Structura personalului reflecta specificul activitatii Societatii si necesitatea asigurarii functionarii in conditii de siguranta a complexului comercial. Avand in vedere dimensiunea activului imobiliar exploatat si caracterul preponderent operational al activitatii, nivelul personalului este dimensionat astfel incat sa permita administrarea eficienta a complexului comercial si mentinerea unui nivel adecvat al costurilor de exploatare.

1.6.2. Raporturile dintre manager si angajati

La data de 31.12.2025, relatiile de munca din cadrul Societatii s-au desfasurat in conditii normale, nefiind inregistrate conflicte de munca intre conducerea executiva si salariatii Societatii. La momentul raportarii nu exista in derulare un contract colectiv de munca. Conducerea executiva a Societatii este asigurata de Directorul General si Directorul adjunct, care coordoneaza activitatea structurilor functionale ale Societatii prin intermediul sefilor de servicii. Relatiile de serviciu dintre conducerea executiva, personalul de conducere si salariatii Societatii s-au desfasurat in conditii de colaborare profesionala, nefiind inregistrate conflicte semnificative in cadrul organizatiei. Stabilitatea echipei de management si colaborarea functionala dintre structurile organizatorice ale Societatii contribuie la asigurarea continuitatii operationale si la administrarea eficienta a activitatii desfasurate in cadrul Complexului Comercial Bucur Obor.

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

In anul 2025, Societatea BUCUR OBOR S.A. nu a desfasurat activitati care sa genereze un impact semnificativ asupra mediului inconjurator. Societatea detine Autorizatia de mediu nr. 475 din data de 02.11.2020, emisa pentru activitatile specifice desfasurate in cadrul Complexului Comercial Bucur Obor. Valabilitatea acestei autorizatii a fost confirmata prin Decizia nr. 1358 din 09.08.2023, cu viza valabila pana la data de 02.11.2024, ulterior fiind prelungita prin Decizia nr. 1539 din 19.08.2024, cu valabilitate pana la data de 02.11.2025. In anul 2025, autorizatia de mediu a fost prelungita prin Decizia nr. 1732 din 26.08.2025, cu viza valabila pana la data de 02.11.2026. Societatea respecta cerintele legislatiei in vigoare privind protectia mediului si

desfasoara activitatile operationale in conformitate cu prevederile autorizatiei de mediu aplicabile.

1.8. Activitatea de cercetare/dezvoltare

Datorita specificului activitatii entitatii, aceea de inchiriere spatii comerciale, in anul 2025 nu a fost necesara realizarea de activitati de cercetare- dezvoltare.

1.9. Activitati privind managementul riscului

Bucur Obor S.A. este expusa unui ansamblu de riscuri specifice activitatii economice desfasurate, generate atat de factori interni, cat si de factori externi care influenteaza sectorul de retail si economia in ansamblu. Potrivit Codului de Guvernanta Corporativa pentru Piata AeRO emis de Bursa de Valori Bucuresti, Consiliul de Administratie al BUCUR OBOR S.A. adopta reguli si proceduri menite sa asigure un management adecvat si eficient al riscurilor la nivelul Societatii.

Consiliul de Administratie si conducerea executiva monitorizeaza permanent aceste riscuri si implementeaza masuri menite sa limiteze impactul potential asupra activitatii Societatii. Managementul riscurilor se realizeaza prin monitorizarea continua a portofoliului de contracte de inchiriere, evaluarea solvabilitatii partenerilor contractuali si mentinerea unui grad ridicat de diversificare a bazei de chiriasi. Structura portofoliului de chiriasi include societati de dimensiuni diferite, care desfasoara activitati comerciale intr-o gama larga de domenii, precum articole pentru copii, artizanat, bijuterii, birotica si papetarie, mercurie si galanterie, electronice si electrocasnice, mobilier si decoratiuni interioare, produse de fierarie si chimicale, articole din piele si blanuri, cosmetica si infrumusetare, precum si activitati de alimentatie. Aceasta diversificare contribuie la limitarea riscului de concentrare si la mentinerea stabilitatii veniturilor din exploatarea spatiilor comerciale.

a) Riscul de piata

Societatea Bucur Obor S.A. este expusa riscului de piata, generat atat de factori interni specifici activitatii comerciale desfasurate in cadrul Complexului Comercial Bucur Obor, cat si de factori externi care influenteaza sectorul de retail si economia in ansamblu. Acest risc este determinat in principal de evolutia consumului populatiei, de dinamica sectorului de retail, de modificarile comportamentului de consum si de nivelul concurentei existente in zona comerciala in care isi desfasoara activitatea Societatea. Pentru limitarea expunerii la riscul de piata, Consiliul de

Administratie si conducerea executiva monitorizeaza permanent dinamica portofoliului de contracte de inchiriere, urmarind mentinerea unui grad ridicat de diversificare a bazei de chiriasi, precum si evaluarea permanenta a solvabilitatii partenerilor contractuali. Portofoliul de chiriasi al Societatii include societati de dimensiuni diferite care desfasoara activitati comerciale intr-o gama variata de domenii, precum este precizat mai sus.

b) Riscul valutar

Riscul valutar este limitat prin politica Societatii de a negocia si incheia majoritatea contractelor de inchiriere in moneda euro. Aceasta practica permite mentinerea unei stabilitati a veniturilor din chirii in raport cu evolutia cursului de schimb. In acelasi timp, garantiile contractuale sunt negociate in lei, ceea ce reduce expunerea Societatii la riscul generat de eventuale fluctuatii nefavorabile ale cursului de schimb in momentul restituirii acestora.

c) Riscul de pret

Societatea este expusa riscului de variatie a preturilor utilitatilor, in special a energiei electrice, apei si energiei termice, acestea reprezentand o componenta importanta a costurilor operationale. Consiliul de Administratie si conducerea executiva monitorizeaza permanent evolutia preturilor utilitatilor si analizeaza impactul acestora asupra rezultatelor financiare ale Societatii. In acest context, au fost initiate negocieri periodice cu furnizorii de utilitati in vederea obtinerii unor conditii contractuale avantajoase, iar costurile aferente utilitatilor sunt refacturate chiriasilor conform prevederilor contractuale. Incepand cu perioada 2019-2021 si continuand in anii urmasori, Societatea a implementat un program de modernizare a sistemelor de iluminat prin instalarea unor echipamente eficiente energetic, in locul celor existente. Aceasta masura a contribuit la reducerea consumului de energie electrica si la optimizarea costurilor operationale. In contextul liberalizarii pietei energiei si al eliminarii treptate a mecanismelor de plafonare a preturilor, volatilitatea pietei energiei electrice ramane ridicata, ceea ce poate genera presiuni suplimentare asupra costurilor operationale ale companiilor.

d) Riscul operational

Activitatea Societatii se desfasoara in cadrul unui portofoliu de active imobiliare cu o vechime semnificativa, ceea ce presupune realizarea permanenta de lucrari de intretinere, modernizare si mentenanta pentru asigurarea functionarii in conditii optime a instalatiilor si infrastructurii tehnice. O atentie deosebita este acordata riscurilor legate de siguranta in situatii de urgenta, Societatea mentinand un program constant de aliniere a instalatiilor si procedurilor interne la

cerintele legislatiei aplicabile in domeniul securitatii la incendiu. In anul 2020, Societatea a obtinut Autorizatia de securitate la incendiu nr. 500/20/SU/B-IF-AUZ pentru Centrul Comercial Bucur Obor, amplasat in Bucuresti, Sos. Colentina nr. 2, cu o suprafata desfasurata de 48.694,28 mp, certificand implementarea masurilor de securitate la incendiu prevazute de legislatia aplicabila.

e) Riscul de credit

Riscul de credit deriva din posibilitatea ca anumiti parteneri contractuali sa intampine dificultati in indeplinirea obligatiilor de plata asumate prin contractele de inchiriere. Pentru limitarea acestui risc, managementul Societatii monitorizeaza permanent situatia financiara a partenerilor contractuali si aplica politici prudente privind constituirea garantiilor contractuale, precum si proceduri de urmarire a incasarilor si de recuperare a creantelor.

f) Riscul de lichiditate

Societatea monitorizeaza permanent evolutia fluxurilor de numerar si nivelul lichiditatilor disponibile, in vederea asigurarii capacitatii de a-si indeplini obligatiile financiare la scadenta. In anul 2025, pozitia de lichiditate a Societatii s-a consolidat semnificativ, pe fondul nivelului ridicat al disponibilitatilor banesti si al absentei creditelor bancare contractate. Cu toate acestea, in contextul economic actual, se observa in continuare in randul unor parteneri comerciali dificultati in respectarea termenelor de plata aferente obligatiilor contractuale, aspect monitorizat permanent de managementul Societatii.

g) Riscul de neocupare a spatiilor comerciale (vacancy risk)

Activitatea Societatii este influentata in mod direct de gradul de ocupare al spatiilor comerciale din cadrul Complexului Comercial Bucur Obor. Reducerea nivelului de ocupare sau cresterea perioadelor de neocupare a unor spatii poate avea un impact negativ asupra veniturilor din exploatare ale Societatii. Riscul de neocupare poate fi determinat de factori economici generali, precum evolutia consumului populatiei sau dinamica sectorului de retail, dar si de factori specifici pietei locale, precum nivelul concurentei comerciale sau modificarile strategiei comerciale ale chiriasilor. Pentru limitarea acestui risc, managementul Societatii monitorizeaza permanent gradul de ocupare al spatiilor comerciale si mentine o politica activa de administrare a portofoliului de chiriasi. Aceasta include adaptarea configuratiei spatiilor comerciale, atragerea unor activitati comerciale complementare si imbunatatirea mixului de chiriasi in functie de profilul vizitatorilor si de evolutiile pietei de retail. Procesul de modernizare si reconfigurare a unor zone din cadrul complexului poate genera temporar spatii neocupate, insa aceste situatii sunt

parte a strategiei de imbunatatire a configuratiei comerciale si de crestere a atractivitatii complexului pe termen mediu si lung.

h) Riscul de depreciere a activelor imobiliare

Societatea detine in patrimoniu active imobiliare cu o valoare semnificativa, principalul activ fiind Complexul Comercial Bucur Obor. Valoarea acestor active poate fi influentata de evolutia pietei imobiliare, de modificarile cererii pentru spatii comerciale, de evolutia veniturilor din chirii, precum si de factori economici generali. Modificarile conditiilor economice, evolutia sectorului de retail sau cresterea concurentei in segmentul spatiilor comerciale pot influenta nivelul chiriilor practicate si gradul de ocupare al spatiilor comerciale, ceea ce poate avea impact asupra valorii economice a activelor imobiliare detinute de Societate. Pentru limitarea acestui risc, managementul Societatii deruleaza in mod constant programe de modernizare si reconfigurare a spatiilor comerciale, avand ca obiectiv mentinerea competitivitatii complexului comercial si cresterea atractivitatii acestuia pentru chiriasi si vizitatori. Prin investitiile realizate in infrastructura tehnica, modernizarea fatadelor si adaptarea configuratiei spatiilor comerciale la cerintele actuale ale pietei, Societatea urmareste mentinerea valorii economice a activelor imobiliare si valorificarea acestora pe termen lung.

g) Riscul macroeconomic si de reglementare

Activitatea Societatii este influentata si de evolutiile mediului macroeconomic si ale cadrului de reglementare aplicabil sectorului economic in care aceasta isi desfasoara activitatea. In anul 2025, economia Romaniei a evoluat intr-un context caracterizat de crestere economica moderata, nivel ridicat al inflatiei si presiuni semnificative asupra finantelor publice. Aceste evolutii pot influenta indirect activitatea Societatii prin impactul asupra consumului populatiei si asupra performantelor economice ale chiriasilor care isi desfasoara activitatea in cadrul Complexului Comercial Bucur Obor. In acelasi timp, modificarile legislative si fiscale pot genera ajustari ale costurilor operationale pentru companii, inclusiv pentru chiriiasi Societatii, ceea ce poate avea efecte asupra capacitatii acestora de a sustine activitatea comerciala sau de a-si extinde operatiunile. Managementul Societatii monitorizeaza permanent evolutia mediului economic si a cadrului legislativ aplicabil, urmarind adaptarea politicilor comerciale si operationale la noile conditii de piata. Totodata, amplasarea complexului comercial intr-o zona urbana cu trafic pietonal ridicat si caracterul diversificat al activitatilor comerciale desfasurate de chiriasi contribuie la mentinerea unui grad relativ ridicat de rezilienta a activitatii Societatii in raport cu fluctuatiile economice.

Matricea riscurilor

Categoria de risc	Descriere	Probabilitate	Impact potential	Masuri de diminuare
Risc de piata	Evolutia consumului populatiei si a sectorului de retail poate influenta activitatea chiriasilor si veniturile din chirii	medie	mediu	diversificarea portofoliului de chiriasi si monitorizarea permanenta a activitatii comerciale
Risc de neocupare a spatiilor	Reducerea gradului de ocupare al spatiilor comerciale poate afecta veniturile din exploatare	medie	mediu	administrarea activa a portofoliului de chiriasi si adaptarea configuratiei spatiilor comerciale
Risc valutar	Fluctuatiile cursului EUR-RON pot influenta valoarea veniturilor sau a garantiilor contractuale	scazuta	redus	contracte de inchiriere negociate in euro si garantii contractuale stabilite in lei
Risc de pret	Variatia preturilor utilitatilor, in special energia electrica, apa si energia termica	ridicata	mediu	refacturarea utilitatilor catre chiriasi si implementarea masurilor de eficienta energetica
Risc operational	Costuri de mentenanta si modernizare generate de exploatarea unor active imobiliare cu vechime ridicata	medie	mediu	programe de investitii si mentenanta tehnica continua
Risc de credit	Intarzieri sau dificultati in plata obligatiilor contractuale de catre chiriasi	medie	mediu	garantii contractuale si monitorizarea permanenta a incasarilor
Risc de lichiditate	Posibile intarzieri in incasarea creantelor comerciale	scazuta	redus	mentinerea unui nivel ridicat al lichiditatilor si absenta creditelor bancare
Risc macroeconomic si de reglementare	Evolutii economice sau modificari legislative care pot influenta mediul de afaceri	medie	mediu	monitorizarea mediului economic si adaptarea politicilor comerciale
Risc de depreciere a activelor imobiliare	Modificarile pietei imobiliare sau ale cererii pentru spatii comerciale pot influenta valoarea activelor detinute	scazuta	mediu	programe de modernizare si cresterea atractivitatii comerciale a complexului
Risc de piata	Evolutia consumului populatiei si a sectorului de retail poate influenta activitatea chiriasilor si veniturile din chirii	medie	mediu	diversificarea portofoliului de chiriasi si monitorizarea permanenta a activitatii comerciale

1.10. Elemente de perspectiva privind activitatea societatii

1.10.1 Tendinte, elemente, evenimente sau factori de incertitudine ce afecteaza sau ar putea afecta lichiditatea societatii comparativ cu 2025

Managementul Societatii monitorizeaza permanent evolutia mediului economic si a principalilor factori care pot influenta lichiditatea si fluxurile de numerar ale Societatii. Printre elementele de incertitudine relevante pentru perioada urmatoare se numara evolutia preturilor utilitatilor, in special a energiei electrice, precum si perspectivele macroeconomice privind consumul populatiei. Un factor important de risc il reprezinta evolutia preturilor energiei electrice in contextul eliminarii treptate a mecanismelor de plafonare si compensare. Intr-o piata post-plafonare caracterizata prin volatilitate ridicata, alegerea unor contracte de furnizare cu pret fix poate reprezenta o masura de diminuare a riscului asociat variatiilor semnificative ale pretului energiei. Evolutia pretului energiei electrice poate influenta indirect activitatea chiriasilor Societatii, prin cresterea costurilor operationale ale acestora.

Perspectivile macroeconomice pentru anul 2026 indica o crestere economica moderata in Romania, estimata la aproximativ 1%, concomitent cu persistenta unor presiuni inflationiste peste tinta stabilita de Banca Nationala a Romaniei. In aceste conditii, analizele economice anticipeaza o reducere a veniturilor reale ale populatiei, pe fondul masurilor de ajustare fiscala si al evolutiei preturilor bunurilor si serviciilor. Desi salariul mediu brut este prognozat sa inregistreze o crestere nominala, impactul inflatiei si al eventualelor ajustari fiscale poate limita cresterea reala a veniturilor disponibile ale populatiei. Aceasta evolutie poate conduce la o temperare a consumului privat, cu efecte indirecte asupra activitatii comerciale desfasurate de chiriasii Societatii.

Un alt factor de incertitudine il reprezinta expirarea unor masuri temporare de plafonare a preturilor la anumite utilitati si produse de baza, ceea ce poate genera presiuni suplimentare asupra costurilor suportate de consumatori si de mediul de afaceri. In acelasi timp, necesitatea reducerii deficitului bugetar poate determina implementarea unor masuri suplimentare de ajustare fiscala, cu potential impact asupra consumului si asupra activitatii economice in ansamblu. La nivel global, se estimeaza o moderare a ritmului de crestere economica, ceea ce poate influenta indirect economiile europene, inclusiv economia Romaniei, prin efecte asupra investitiilor si fluxurilor comerciale.

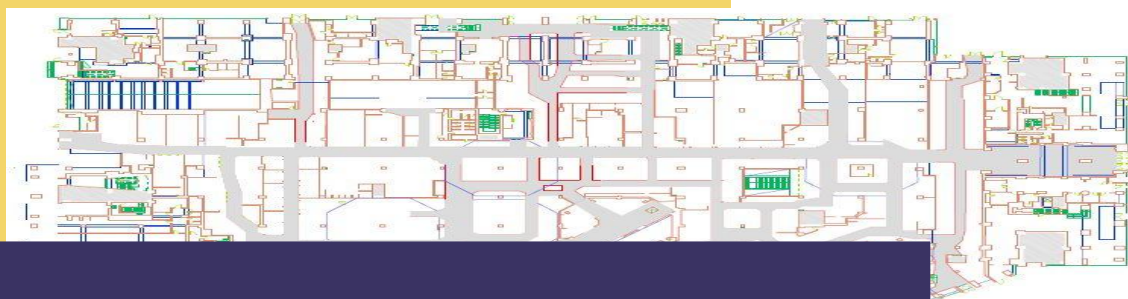
In acest context macroeconomic caracterizat de incertitudine, managementul Societatii adopta o abordare prudenta in administrarea lichiditatilor si monitorizeaza permanent evolutia fluxurilor de numerar, mentinand un nivel adecvat al disponibilitatilor banesti si o politica conservatoare de gestionare a riscurilor financiare.

1.10.2. Efectele cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situatiei financiare a societatii comparativ cu anul precedent

Societatea Bucur Obor S.A. continua procesul de modernizare si adaptare a infrastructurii tehnice a Complexului Comercial Bucur Obor, in baza Autorizatiei de construire nr. 141 din anul 2023, lucrarile fiind demarate in luna noiembrie 2023. Aceste investitii fac parte dintr-un program mai amplu de modernizare si conformare tehnica a complexului comercial. In perioada 2017-2020 a fost derulat un proces complex de avizare, proiectare si adaptare a sistemelor de securitate la incendiu, in vederea alinierii acestora la cerintele legislatiei in vigoare. In urma acestor demersuri, in anul 2020 Societatea a obtinut Autorizatia de securitate la incendiu nr. 500/20/SU/B-IF-AUZ, care certifica realizarea masurilor de securitate la incendiu pentru Centrul Comercial Bucur Obor S+Si+P+Mez+Ep, cu o suprafata desfasurata de 48.694,28 mp, amplasat in Bucuresti, Sos. Colentina nr. 2. In prima parte a anului 2021 au fost executate lucrari prevazute in Programul de urmarire in timp stabilit prin autorizatia de securitate la incendiu, iar in ultimul trimestru al aceluiasi an investitiile realizate au fost capitalizate din contul „Imobilizari in curs”, fiind ulterior supuse amortizarii conform reglementarilor contabile aplicabile.

Investitiile realizate in perioada recenta, respectiv cele derulate in baza Autorizatiei de construire nr. 141/2023, au ca obiectiv modernizarea infrastructurii tehnice, imbunatatirea configuratiei comerciale a spatiilor si adaptarea complexului la cerintele actuale ale pietei de retail urban. Prin aceste lucrari, managementul Societatii urmareste consolidarea competitivitatii Complexului Comercial Bucur Obor, cresterea atractivitatii acestuia pentru chiriasi si vizitatori, precum si optimizarea utilizarii spatiilor comerciale disponibile. Pe termen mediu si lung, investitiile realizate sunt de natura sa contribuie la cresterea valorii economice a activului imobiliar detinut de Societate si la consolidarea potentialului de generare a veniturilor din inchirierea spatiilor comerciale. Modernizarea infrastructurii si reconfigurarea anumitor zone comerciale fac parte dintr-un proces gradual de repositionare comerciala a complexului, orientat spre imbunatatirea mixului de chiriasi si adaptarea ofertei comerciale la cerintele actuale ale pietei.

Din perspectiva evolutiei veniturilor din activitatea de baza, principalul factor de incertitudine il reprezinta evolutia puterii de cumparare a populatiei. In conditiile in care veniturile reale ale populatiei pot fi afectate de persistenta inflatiei si de eventuale masuri de ajustare fiscala, exista posibilitatea unei temperari a consumului, in special in segmentul bunurilor nealimentare si al bunurilor de larg consum. Avand in vedere faptul ca o mare parte dintre chirasii Societatii se adreseaza unui segment de consumatori cu venituri mici si medii, o eventuala reducere a consumului ar putea influenta nivelul vanzarilor realizate de acestia, generand presiuni asupra renegocierii contractelor de inchiriere sau asupra nivelului chiriilor practicate. Previziunile macroeconomice pentru perioada urmatoare indica totusi o crestere moderata a produsului intern brut comparativ cu dinamica economica din anul 2025. In acest context, managementul Societatii monitorizeaza permanent evolutia factorilor economici relevanti si impactul potential al acestora asupra veniturilor din activitatea de baza, mentinand o abordare prudenta in administrarea activitatii comerciale si a investitiilor realizate.



2. ACTIVELE CORPORALE ALE BUCUR OBOR S.A.



2.1. Amplasarea si caracteristicile principalelor capacitati de productie in proprietatea societatii

BUCUR OBOR S.A. isi desfasoara activitatea in cadrul Complexului Comercial Bucur Obor, situat in Bucuresti, Sos. Colentina nr. 2, in imobilul din Sos. Mihai Bravu nr. 2 si in imobilul din Sos. Colentina nr. 6A. Toate aceste imobile sunt in proprietatea societatii.

2.2. Gradul de uzura a proprietatilor societatii

Valoarea de inventar a imobilelor societatii a fost stabilita la 31.12.2021 in urma evaluarii de catre un evaluator autorizat ANEVAR - Savaliuc Roxana cu legitimatia nr. 15972, pentru prezentarea in situatiile financiare a unei imagini fidele/conforme cu realitatea a patrimoniului societatii. Dupa aceasta evaluare societatea a decis sa modifice politica contabila privind imobilizarile corporale asa incat acestea sa fie prezentate la cost astfel evaluarea imobilizărilor corporale la data bilanțului se efectuează la cost, mai puțin amortizarea și ajustările cumulate din depreciere.

IMOBIL	Valoare de inventar (Lei)
Imobil ALMO 1 COLENTINA 2	11.909.800
Imobil ALMO 2 COLENTINA 2	5.363.285
Imobil ALMO 3 COLENTINA 2	10.742.962
Imobil ALMO 4 COLENTINA 2	1.917.907
Imobil ALMO 5 COLENTINA 2	1.197.907
Imobil ZONA CENTRALA COLENTINA 2	30.814.670
Imobil MIRAJ MIHAI BRAVU 2	3.406.623
Imobil COLENTINA 6 A	864.551
TOTAL	66.937.705

TEREN (Localizare)	Teren (Suprafata m ²)	Valoare de inventar (Lei)
Sos. Colentina nr. 2, sector 2, Bucuresti	14.695 din care: - 12.790 proprietate exclusiva - 1.905 proprietate in cota parte indiviza cu asociatiile de proprietari	45.952.324
Sos. Mihai Bravu nr. 2, sector 2, Bucuresti	17,85	
Sos. Colentina nr. 6A, sector 2, Bucuresti	431	1.488.234
TOTAL		47.440.558

Din analiza documentelor de atestare a dreptului de proprietate asupra imobilelor societatii reiese urmatoarea situatie privind gradul de uzura al acestora:

- **Imobilul ALMO 1** are numarul de inventar 1001 si ocupa latura dinspre Sos. Colentina, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+10 si P+12. Imobilul a fost pus in functiune in luna mai 1977. Durata de amortizare conform prevederilor legale este de 48 de ani, cu 40 luni durata ramasa de amortizat la data capitalizarii din anul 2021.

In urma capitalizarii investitiilor in anul 2021 din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2025 este de 49 luni.

La 31.12.2025 valoarea justa de inventar a imobilului este de 11.909.800 lei.

- **Imobilul ALMO 2** are numarul de inventar 1002 si ocupa latura dinspre Sos. Mihai Bravu, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+14, P+15 si P+16. Imobilul a fost pus in functiune in luna august 1975. Durata de amortizare conform prevederilor legale este de 48 de ani, iar durata ramasa de amortizat era de 19 luni la data capitalizarii din anul 2021. In urma capitalizarii investitiilor in anul 2021 din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata ramasa de amortizat la 31.12. 2025 este de 28 luni.

La 31.12.2025 valoarea justa de inventar a imobilului este de 5.363.285 lei.

- **Imobilul ALMO 3** are numarul de inventar 1003 si ocupa latura dinspre parcaj si Primaria Sector 2, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+10, P+11 si P+12. Imobilul a fost pus in functiune in luna iunie 1976. Durata

de amortizare conform prevederilor legale este de 48 de ani, iar durata ramasa de amortizat era de 29 luni la data capitalizarii din anul 2021. In urma capitalizarii investitiilor in anul 2021 din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2025 este de 38 luni. La 31.12.2025 valoarea justa de inventar a imobilului este de 10.742.962 lei.

- **Imobilul ALMO 4** are numarul de inventar 1004 si ocupa latura dinspre Aleea Campul Mosilor, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+12. Imobilul a fost pus in functiune in luna aprilie 1977.

Durata normata ramasa de amortizat era de 40 luni la data capitalizarii din anul 2021. In urma capitalizarii investitiilor in anul 2021 din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2025 este de 49 luni.

La 31.12.2025 valoarea justa de inventar a imobilului este de 1.917.907 lei.

- **ALMO 5** are numarul de inventar 1008 si ocupa latura dinspre Aleea Campul Mosilor, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+12. Imobilul a fost dat in folosinta in luna aprilie 1977. Acest imobil are durata normata de functionare de 48 de ani, rezultand astfel o durata ramasa de amortizat de 40 luni la data capitalizarii din anul 2021. In urma capitalizarii investitiilor in anul 2021 din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2025 este de 49 luni.

La 31.12.2025 valoarea justa de inventar a imobilului este de 1.917.907 lei.

Imobilul Zona Centrala are numarul de inventar 1005 si este marginit de imobilele ALMO 1 – 5, fiind constituit din subsol, parter si partial mezanin, fara bloc de locuinte deasupra. Imobilul Zona Centrala a fost pus in functiune in luna aprilie 1977. Durata de amortizare conform prevederilor legale de 48 de ani, iar durata ramasa de amortizat era de 40 luni la data capitalizarii din anul 2021. In urma capitalizarii investitiilor in anul 2021 din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2025 este de 49 luni.

La 31.12.2025 valoarea justa de inventar a imobilului este de 30.814.670 lei.

- **Imobilul Miraj** are numarul de inventar 1006 si face parte din lantul de magazine aflat la parterul blocului de locuinte din Sos. Mihai Bravu nr. 2. Imobilul a fost pus in functiune in luna noiembrie 1979 si are o durata de amortizare conform prevederilor legale de 48 de ani. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2025 este de 23 luni.

La 31.12.2025 valoarea justa de inventar a imobilului este de 3.406.623 lei.

- **Imobilul din Sos. Colentina nr. 6A** are numarul de inventar 1007 si este compus din demisol, parter, etaj si mansarda partiala, fiind pus in functiune in luna noiembrie 1915.

La 31.12.2025 valoarea justa de inventar a imobilului este de 864.551 lei. Acest imobil a fost amortizat integral.

2.3. Potentialele probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societatii

La data prezentului raport, Bucur Obor S.A. nu are si nici nu preconizeaza aparitia unor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societatii. Asociatia de Proprietari Bloc Almo 1 a formulat in anul 2019 o cerere de chemare in judecata referitoare la subsolul blocului ALMO 1, obiect al Dosarului nr. 20317/300/2019, care s-a finalizat intr-un prim ciclu procesual cu respingerea definitiva a actiunii in ceea ce priveste capetele de cerere 1 si 4. Se afla in continuare pe rolul Judecatoriei sectorului 2 Bucuresti, pentru rejudecare in fond, capetele de cerere 2 si 3 ale actiunii initiale, obiect al Dosarului nr. 22699/300/2023, cu termen de judecata la 20.03.2026.



3. PIATA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE BUCUR OBOR S.A.

3.1. Precizarea pietelor din Romania pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise de BUCUR OBOR S.A.

Actiunile emise de Societatea BUCUR OBOR S.A. sunt ordinare, nominative si dematerializate si se tranzactioneaza pe sistemul multilateral de tranzactionare administrat de Bursa de Valori Bucuresti S.A., denumit AeRO, segmentul Premium. Prin Decizia nr. 1460 din data de 03.07.2015, Autoritatea de Supraveghere Financiara a aprobat admiterea la tranzactionare pe sistemul alternativ de tranzactionare AeRO administrat de Bursa de Valori Bucuresti a actiunilor emise de Societatea BUCUR OBOR S.A. Valoarea de piata a actiunilor este determinata de raportul dintre cererea si oferta existente pe piata la momentul efectuarii tranzactiilor.

In data de 30.08.2017, Societatea a obtinut codul de identificare al entitatii juridice, Legal Entity Identifier, in vederea alinierii la cerintele impuse de cadrul legislativ adoptat la nivelul Uniunii Europene pentru cresterea transparentei si integritatii pietelor financiare. Codul LEI al Societatii BUCUR OBOR S.A. este 2138008PF4H4B6SSBT29.

In cursul anului 2025, Societatea a derulat o operatiune de majorare a capitalului social prin aport in numerar, aprobata prin Hotararea Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 13.08.2025. Operatiunea a fost realizata prin emiterea de actiuni noi oferite spre subscriere actionarilor existenti, prin exercitarea dreptului de preferinta. In urma acestei operatiuni, capitalul social al Societatii a crescut de la 1.337.575 lei la 11.116.263 lei, fiind divizat in

111.162.630 actiuni nominative, cu o valoare nominala de 0,10 lei fiecare. Majorarea capitalului social a fost operata in registrul actionarilor tinut de Depozitarul Central in cursul anului 2025. Fondurile atrase prin majorarea capitalului social sunt destinate sustinerii programului de investitii al Societatii, in principal lucrarilor de modernizare si reconfigurare a Complexului Comercial Bucur Obor, precum si proiectelor de modernizare si valorificare a activului imobiliar detinut de Societate in Bucuresti, Sos. Colentina nr. 6A. Prin aceste investitii, managementul Societatii urmareste cresterea atractivitatii comerciale a activelor detinute, optimizarea configuratiei spatiilor disponibile pentru inchiriere si cresterea potentialului de generare a veniturilor din exploatarea acestora pe termen mediu si lung. Operatiunea de majorare a capitalului social reprezinta un pas important in strategia de dezvoltare a Societatii, contribuind la consolidarea bazei de capital si la sustinerea investitiilor necesare modernizarii activelor imobiliare si consolidarii pozitiei comerciale a Bucur Obor pe piata de retail urban.

In ceea ce priveste evolutia pretului actiunii BUCU, acesta a atins un maxim de 7,15 lei pe actiune in perioada premergatoare operarii majorarii capitalului social din anul 2025. Ulterior finalizarii operatiunii de majorare a capitalului social si ajustarii corespunzatoare a pretului de tranzactionare, actiunea BUCU a fost cotata la 1,94 lei pe actiune in ultima sedinta de tranzactionare a anului 2025.

Cotatii zilnice si volume tranzactionate



TradingView

3.2. Politica de dividend a BUCUR OBOR S.A.

Repartizarea profitului aferent anului 2020 sub forma de dividende a fost aprobată de acționari prin Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din data de 28.04.2021, când s-a decis distribuirea sumei de 18.284.652 lei. Din această sumă s-a achitat impozitul aferent dividendelor în cuantum de 416.503 lei, rezultând o sumă netă distribuibilă către acționari de 17.868.149 lei. Din această sumă au fost încasate dividende în valoare de 17.241.549 lei până la sfârșitul anului 2021, rămânând neincasată suma de 626.600 lei.

În cursul anului 2022 au fost ridicate dividende în sumă de 75.756 lei, iar la sfârșitul anului suma rămasă neridicată era de 550.844 lei. În cursul anului 2023 au mai fost încasate dividende în sumă de 45.917 lei, suma rămasă neridicată la sfârșitul anului fiind de 504.927 lei.

În anul 2024 au fost încasate dividende în sumă de 23.958 lei aferente anului 2020, iar diferența de 480.969 lei reprezentând dividende neridicate a fost reluată la venituri ca urmare a prescrierii dreptului de a fi solicitate, conform hotărârii Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din data de 18.04.2024. Profitul nerepartizat aferent exercitiului financiar 2021, în sumă de 17.507.098 lei, a fost repartizat integral la alte rezerve, conform Hotărârii Adunării Generale Ordinare a Acționarilor nr. 4 din data de 11.04.2022, aceste sume fiind utilizate ca surse proprii de finanțare a activității Societății. Profitul aferent exercitiului financiar 2022, în sumă de 18.863.744 lei, a fost de asemenea repartizat la alte rezerve, conform Hotărârii Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din data de 20.04.2023. Profitul aferent exercitiului financiar 2023, în sumă de 21.986.952 lei, a fost repartizat la alte rezerve conform Hotărârii Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din data de 18.04.2024. Profitul aferent exercitiului financiar 2024, în sumă de 21.836.812 lei, a fost repartizat la alte rezerve prin Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din data de 30.04.2025, ca surse proprii de finanțare a activității. La data prezentului raport, Societatea nu are stabilită o politică formală de dividend. Repartizarea profitului net anual, fie sub forma de dividende, fie pentru alte destinații prevăzute de lege, se realizează anual prin hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor. Consiliul de Administrație supune aprobării Adunării Generale Ordinare a Acționarilor mai multe variante privind repartizarea profitului net aferent exercitiului financiar 2025, în sumă de 18.402.297 lei, respectiv distribuirea a 724.553 către rezerva legală în conformitate cu prevederile art. 183 alin. (1) din Legea societăților nr. 31/1990, iar diferența de 17.677.744 să fie distribuită sub forma de dividende, repartizată la alte rezerve sau menținută ca profit nerepartizat. Decizia finală privind destinația profitului net aferent

exercitiului financiar 2025 va fi adoptata de Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor, in conformitate cu prevederile legale si cu strategia de dezvoltare a Societatii.

3.3. Descrierea oricaror activitati ale societatii de achizitionare a propriilor actiuni

Adunarea Generala a Actionarilor BUCUR OBOR S.A. **nu a adoptat pana in prezent hotarari de achizitionare a propriilor actiuni.**

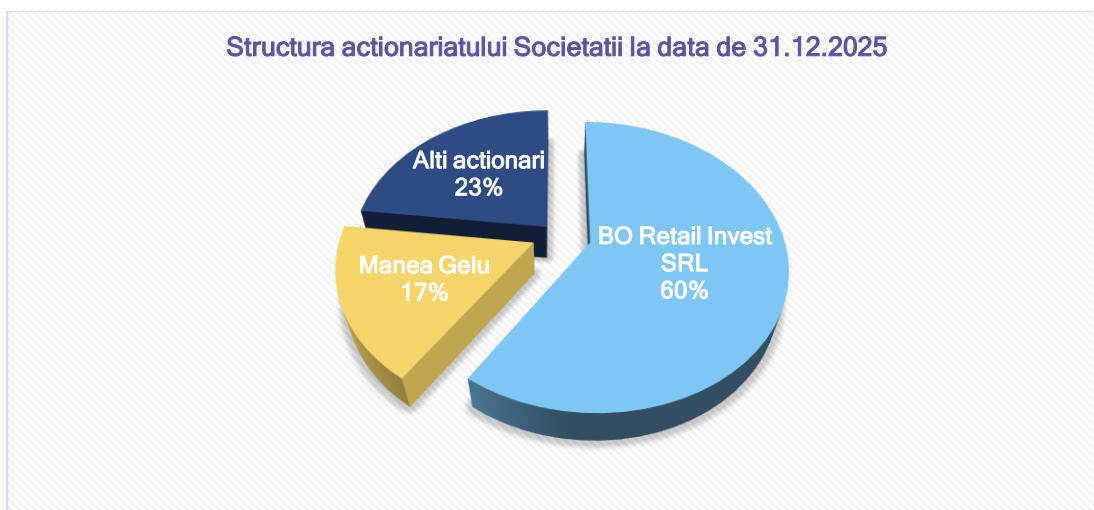
Societatea **nu detine actiuni proprii.**

BUCUR OBOR S.A. **nu are filiale.**

BUCUR OBOR S.A. **nu a emis obligatiuni sau alte titluri de creanta.**

Incepand cu data de 19.11.2021, actionarul majoritar al Bucur Obor S.A. este B.O. Retail Invest S.R.L. In data de 09.02.2022, in urma avizului favorabil primit de la Consiliul Concurentei, Societatea ONE UNITED PROPERTIES S.A. a informat cu privire la achizitia unui numar de 20 de parti sociale, reprezentand 100% din capitalul social si drepturile de vot in BO Retail Invest S.R.L., preluand astfel controlul indirect asupra Bucur Obor S.A., ca societate-mama.

Structura actionariatului Societatii la data de 31.12.2025



4. CONDUCEREA SOCIETATII BUCUR OBOR S.A.



4.1. Guvernanta Corporativa

Prin aplicarea principiilor prevazute in Codul de Guvernanta Corporativa pentru Piata AeRO emis de Bursa de Valori Bucuresti si intrat in vigoare in anul 2016, Societatea urmareste cresterea transparentei procesului decizional si consolidarea increderii actionarilor si investitorilor in activitatea companiei. Implementarea progresiva a principiilor acestui Cod contribuie la protejarea drepturilor actionarilor si la imbunatatirea cadrului de guvernanta corporativa, cu efecte pozitive asupra performantei generale a Societatii. Bucur Obor S.A. isi adapteaza in mod continuu practicile de guvernanta corporativa, in vederea alinierii la cerintele si recomandarile prevazute de Codul de Guvernanta Corporativa pentru Piata AeRO. Informatii detaliate privind gradul de conformare al Societatii cu prevederile Codului sunt prezentate in Declaratia „Aplici sau Explici”, anexata Raportului financiar anual pentru exercitiul financiar 2025. Documentul va fi pus la dispozitia actionarilor si investitorilor in forma finala dupa aprobarea prezentului raport in Adunarea Generala Ordinara anuala.

4.2. Administratorii Societatii & participatiile administratorilor la capitalul Societatii

In anul de referinta, Societatea BUCUR OBOR S.A. a fost condusa de un Consiliu de Administratie avand urmatoarea structura:

	Exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024 (Functia)	Exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2025 (Functia)
Samoila Valentin Cosmin	Presedinte CA si Administrator	Presedinte CA si Administrator
Manea Gelu	Administrator	Administrator
Alexandru Victor Savi-Nims	Administrator	Administrator

In cursul anului 2025, structura Consiliului de Administratie al Societatii BUCUR OBOR S.A. a ramas neschimbata. Presedintele Consiliului de Administratie a fost domnul Samoila Valentin-Cosmin.

La data de 31.12.2025, Consiliul de Administratie al Societatii avea urmatoarea componenta:

- Domnul Samoila Valentin-Cosmin, cetatean roman, nascut la data de 05.07.1982 in Calarasi, judetul Calarasi, in varsta de 43 ani, este absolvent al Facultatii de Finante Banci din cadrul Academiei de Studii Economice Bucuresti. Nu detine actiuni BUCU si ocupa functia de Presedinte al Consiliului de Administratie incepand cu data de 11.04.2022.
- Domnul Alexandru Victor Savi-Nims, cetatean roman, nascut la data de 11.11.1977 in Bucuresti, in varsta de 48 ani, este absolvent al Facultatii de Drept din cadrul Universitatii Titu Maiorescu Bucuresti. Nu detine actiuni BUCU si ocupa functia de Membru al Consiliului de Administratie incepand cu data de 11.04.2022.
- Domnul Gelu Manea, cetatean roman, nascut la data de 19.03.1962 in Bucuresti, in varsta de 63 ani, este absolvent al Facultatii de Drept din cadrul Universitatii Bucuresti si detine un numar de 19.325.448 actiuni BUCU, reprezentand 17,3848% din capitalul social al Bucur Obor S.A. Acesta ocupa functia de Membru al Consiliului de Administratie incepand cu data de 11.04.2022.

Conducerea executiva a Societatii este asigurata de Directorul General si de Directorul Adjunct.

- Domnul Tiripa Gabriel-Ciprian, cetatean roman, nascut la data de 16.10.1982 in Braila, judetul Braila, in varsta de 43 ani, este absolvent al Facultatii de Finante Banci din cadrul Academiei de Studii Economice Bucuresti si detine 1 actiune BUCU. Acesta ocupa functia de Director General al Societatii incepand cu data de 10.08.2021.

- Functia de Director Adjunct este detinuta de domnul Hau Mihai Gabriel.

Nu exista acorduri, intelegeri sau legaturi de familie intre membrii Consiliului de Administratie si alte persoane, in baza carora acestia sa fi fost numiti in functiile detinute in cadrul Societatii.

4.3. Activitatea Consiliului de Administratie

Evaluarea activitatii Consiliului de Administratie in 2025 a fost facuta sub supravegherea Presedintelui Consiliului de Administratie. Atat Consiliul de Administratie, ca si organ colectiv statutar, cat si membrii Consiliului, si-au exercitat atributiile in conformitate cu prevederile Actului Constitutiv, legislatia aplicabila si hotararile Adunarii Generale. In anul 2025, consiliul s-a intrunit in conditiile legii in 10 sedinte in componenta: Samoila Valentin-Cosmin, Manea Gelu si Alexandru Victor Savi -Nims.

4.4. Conducerea executiva & participatiile Directorilor la capitalul Societatii

Prin Hotararea nr. 3 /25.03.2025, Consiliului de Administratie a aprobat prelungirea mandatului de Director General al dlui. Tiripa Gabriel-Ciprian pana in data de 01.05.2026. In anul 2025 functia de Director General a fost detinuta de Tiripa Gabriel Ciprian si cea de Director Adjunct de Hau Mihai-Gabriel. Domnul Hau Mihai-Gabriel nu detine actiuni emise de Bucur Obor S.A.

4.5. Veniturile membrilor CA si ale Directorilor societatii Bucur Obor S.A. in 2025

In 2025 membrii Consiliului de Administratie au beneficiat de indemnizatii nete conform hotararilor AGOA, dupa cum urmeaza:

IMOBIL	Funcție	Indemnizație lunară medie netă (Lei)	Indemnizații totale nete încasate în 2025 (lei)
Samoila Valentin Cosmin	Membru al Consiliului de Administratie si Presedinte CA	7.500	90.000

Manea Gelu	Membru al Consiliului de Administratie	7.500	90.000
Savi -Nims Alexandru Victor	Membru al Consiliului de Administratie	7.500	90.000
TOTAL			270.000
Tiripa Gabriel-Ciprian	Director General	20.817	249.800
Hau Mihai-Gabriel	Director Adjunct	14.119	169.427

4.6. Auditorii Societatii

Auditul situatiilor financiare ale Societatii BUCUR OBOR S.A. este asigurat de Societatea de Contabilitate, Expertiza si Consultanta Contabila SOCECC S.R.L., cu sediul in Municipiul Bucuresti, Sos. Mihai Bravu nr. 90-96, bl. D17, sc. C, ap. 114, sector 2, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti sub nr. J40/23240/1994, CIF RO6636954, avand autorizatia Camerei Auditorilor Financieri din Romania nr. 227. Societatea de audit este reprezentata prin domnul Emanuel Zegrea, auditor financiar, detinator al legitimatiei CAFR nr. 2783. Numirea auditorului financiar a fost aprobata initial prin hotararea Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor din data de 20.04.2023, si reconfirmata prin hotararea Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor din data de 30.04.2025.

Auditul intern al Societatii BUCUR OBOR S.A. pentru anul 2025 a fost asigurat de societatea SHILO AUDIT FINANCE S.R.L., cu sediul social in Municipiul Bucuresti, Strada Eroii Sanitari nr. 37, sector 5, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti sub nr. J40/4572/2007, CIF RO21279510, membra a Camerei Auditorilor Financieri din Romania, avand autorizatia nr. 899/2009. Societatea este reprezentata legal de doamna Mariana Stoica.

5. SITUATIA FINANCIAR-CONTABILA A BUCUR OBOR S.A.

5.1. Bilant

Active care reprezinta cel putin 10% din total active

Denumire activ	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Imobile	36.642.764	66.937.705	50.297.867	49.574.396	40.892.741	32.211.087
Numerar si alte disponibilitati lichide	6.764.690	9.368.343	33.828.110	54.063.747	61.856.367	77.386.816
Total Active	108.868.013	131.353.459	142.596.643	157.442.912	172.822.083	193.549.328
Datorii Totale	7.161.487	6.924.931	5.462.257	5.077.168	5.454.894	4.662.602

lei

Provizioane

Provizioanele constituite de Societate au urmatoarea structura la data de 31 decembrie 2025:

Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	Sold la 31.12.2020	Sold la 31.12.2021	Sold la 31.12.2022	Sold la 31.12.2023	Sold la 31.12.2024	Sold la 31.12.2025
Provizioane pentru litigii	0	260.008	762.357	502.349	502.349	502.349
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	79.209	98.326	123.257	216.580	188.722	204.102
TOTAL	79.209	358.334	885.614	775.016	691.071	706.451

Provizioanele pentru riscuri si cheltuieli identificate pentru recunoastere la data de 31.12.2025 sunt

in suma de 706.451 RON, astfel:

- Provizionul pentru concedii de odihna in suma initiala de 188.722 lei s-a diminuat in cursul anului cu 81.649 lei prin reluarea la venituri a sumelor ramase fara obiect datorita efectuarii concediilor de odihna si s-a constituit altul la sfarsitul anului aferent concediilor de odihna neefectuate in suma de 97.029 lei, astfel ca la sfarsitul anului 2025 provizionul pentru concedii de odihna este in valoare de 204.102 lei.
- In cursul anului 2025 provizionul pentru Dosarul nr. 8797/3/2021 in suma de 502.349 lei **nu a suferit modificari**. Astfel la sfarsitul anului 2025 este un sold privind provizionul pentru litigii in suma 502.349 de lei.

5.2. Cont de Profit si Pierdere

Pozitie cont de Profit Pierdere	2021	2022	2023	2024	2025
Cifra de Afaceri	33.764.601	34.346.340	36.246.479	36.258.905	32.912.619
Venituri Brute	34.621.177	36.255.505	40.037.466	39.983.395	35.992.147

lei

Cash-flow

Situatia disponibilitatilor banesti	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Numerar in casierie	0	47	4	88	67	7
Disponibilitati bancare si alt echivalent de numerar	6.764.690	9.368.296	33.828.106	54.063.659	61.856.300	77.386.809

lei

An	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Situatia investitiilor	2.787.932	709.402	348.807	1.276.442	16.179.432	13.663.455

lei

5.3. Indicatori financiari

5.3.1. Indicatori de gestiune

Viteza de rotatie a activelor imobilizate:

$$\frac{\text{Cifra de Afaceri}}{\text{Active Imobilizate}} = \frac{32.912.619}{111.758.994} = 0,29$$

Viteza de rotatie a activelor circulante:

$$\frac{\text{Cifra de Afaceri}}{\text{Active Circulante}} = \frac{32.912.619}{81.790.334} = 0,40$$

Viteza de rotatie a activului total:

$$\frac{\text{Cifra de Afaceri}}{\text{Activ Total}} = \frac{\text{Cifra de Afaceri}}{\text{Active Imobilizate} + \text{Active Circulante} + \text{Cheltuieli in Avans}} = \frac{32.912.619}{193.591.046} = 0,17$$

Indicatorii au valori foarte bune, reflectand capacitatea companiei de a rula intr-un an:

- 29% din Activele Imobilizate,
- 40% din Activele Circulante,
- 17% din Totalul Activelor.

5.3.2. Indicatori de lichiditate

Lichiditate curenta:

$$\frac{\text{Active Circulante}}{\text{Datorii Curente}} = \frac{81.790.334}{1.795.611} = 45.55\%$$

Lichiditate imediata (quick ratio) :

$$\frac{\text{Active Circulante} - \text{Stocuri}}{\text{Datorii Curente}} = \frac{81.790.334 - 82.352}{1.802.195} = \frac{81.707.982}{1.795.611} = 45.5\%$$

Lichiditatea reflecta capacitatea firmei de a-si onora obligatiile pe termen scurt prin transformarea activelor curente (stocuri, creante, investitii pe termen scurt) in numerar. In general, finantatorii considera bune valorile mai mari de 2, din motivele expuse mai sus. Valoarea indicatorilor de lichiditate de 45,55 si 45,5 in contextul mai sus analizat, reprezinta siguranta ca societatea poate genera suficient cash din afacere, prin transformarea operatiunilor in cash, pentru a-si onora fara probleme platile curente exigibile.

5.3.3. Indicatori de solvabilitate

Rata de solvabilitate generala (Debt-to asset ratio):

$$\frac{\text{Datorii Totale}}{\text{Activ Total}} = \frac{\text{Datorii Curente} + \text{Datorii}(>1\text{an}) + \text{Provizioane} + \text{Venituri in Avans}}{\text{Active Imobilizate} + \text{Active Circulante} + \text{Cheltuieli in Avans}} = \frac{7.608.373}{193.591.046} = 0,0393$$

Avand in vedere ca o solvabilitate de 70% reprezinta un nivel acceptabil, valoarea de 3,93% pe care o inregistreaza Bucur Obor S.A. reflecta o stare de fapt in care doar 3,93% din activele societatii sunt finantate prin datorii. De asemenea, presiunea pe profitabilitatea si lichiditatea firmei (pentru a genera volumul de cash necesar platii obligatiilor fata de furnizori/creditori) este foarte mica.

Gradul de indatorare generala (Debt-to-equity ratio):

$$\frac{\text{Datorii Totale}}{\text{Capitaluri proprii}} = \frac{\text{Datorii curente} + \text{Datorii}(> 1\text{an}) + \text{Provizioane} + \text{Venituri in avans}}{\text{Capitaluri Proprii}} \\ = \frac{7.608.373}{185.982.673} = 0,0409$$

Societatea Bucur Obor nu are contractate credite bancare sau alte forme de finantare de la institutii financiare de credit.

Valentin – Cosmin SAMOILA

Presedinte al Consiliului de Administratie,

5. ANEXE

1. Situatia litigiilor la data de 31.12.2025;
2. Bilantul la 31.12.2025;
3. Note la situatiile financiare;
4. Cash-Flow la 31.12.2025;
5. Buget de venituri si cheltuieli pentru anul 2026/Programul de activitate pentru 2026;
6. Actul constitutiv actualizat al Societatii Bucur Obor S.A. la data de 27.10.2025;
7. Declaratia de Guvernanta Corporativa „Aplici sau explici” pentru anul 2025;
8. Declaratia persoanelor responsabile pentru exercitiul financiar 2025;
9. Raportul Auditorului financiar SOCECC S.R.L. catre actionarii BUCUR OBOR S.A.



ANEXA 1

LA „RAPORTUL ANUAL AL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE PENTRU ANUL 2025”

SITUATIA LITIGIILOR LA DATA DE 31.12.2025

BUCUR OBOR S.A.

Societatea Bucur Obor S.A. este parte in urmatoarele litigii care au fost solutionate si/sau sunt sau au intrat pe rolul instantelor de judecata **in semestrul II al anului 2025:**



Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J1991000365402, RO19



Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
LITIGII PRETENTII LEGATE DE SENTINTA PENALA 172/2011									
1	Manea Carmen si altii	Bucur Obor S.A., Depozitarul Central S.A.	6411/300/2018** 6411/300/2018*	pretentii	CAB (CAB,TMB, JS2)	RECURS	IN REGULARIZARE	APEL REJUDECARE 19.06.2025 - Admite apelurile. Schimba in tot sentinta apelata, in sensul ca: Respinge cererea de chemare in judecata ca neintemeiata. Respinge cererile de interventie voluntara principala ca neintemeiate. Obliga reclamantii si intervenientii in solidar sa achite paratei Depozitarul Central SA suma de 5548,02 lei, cu titlu de cheltuieli de judecata. Cu recurs in 30 de zile de la comunicare. Recursul se depune la Tribunalul Bucuresti. Document 5193/19.06.2025 RECURS 08.03.2034 - Admite recursurile. Caseaza decizia recurata si trimite cauza spre rejudecare instantei de apel. Definitiva. Hotarare 75/08.03.2024. APEL 31.05.2022 – Respinge apelurile, ca nefondate Admite cererea intimatilor si obliga apelantii la plata catre fiecare dintre intimatii (nume, prenume conform portal) a sumei de 595 de lei cu titlu de cheltuieli de judecata reprezentand onorariu de avocat. Cu recurs in termen de 30 de zile de la comunicare. Recursul se va depune la Tribunalul Bucuresti sectia a VI-a Civila. Hotarare 2938/31.05.2022, comunicata la 13.09.2023. Societatea a depus recurs la 18.10.2023, iar Depozitarul Central S.A. la 16.10.2023. FOND 19.11.2021 - Admite exceptia necompetentei functionale a Sectiei a V-a civila a Tribunalului Bucuresti. Scoate cauza de pe rol si o inainteaza	se va fixa primul termen de judecata.

Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J1991000365402, RO19



Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
								Sectiei a VI-a civila a Tribunalului Bucuresti, spre competenta solutionare. Fara cale de atac. FOND - Obliga paratele, in solidar, la plata catre reclamanti si catre intervenienti a despagubirilor constand in dividende si actualizare cu rata inflatiei calculata pana la data de 31.07.2020 astfel cum s-au stabilit prin anexa 2 la raportul de expertiza contabila, respectiv: (nume, prenume si sume conform portal). Obliga paratele, in solidar, la plata dobanzii legale penalizatoare aplicabile raporturilor dintre neprofesionisti aferente despagubirilor constand in dividende incepand cu data stabilita pentru plata acestora, respectiv 02.11.2015 si 04.05.2017, si pana la plata efectiva, precum si la plata sumei reprezentand actualizarea cu rata inflatiei, datorata in continuare, incepand cu data de 01.08.2020 si pana la achitarea despagubirii. Obliga paratele, in solidar, la plata catre reclamanti a urmatoarelor sume: (nume, prenume si sume conform portal). Respinge ca neintemeiata cererea paratei Depozitarul Central de acordare a cheltuielilor de judecata.	
2	Manea Carmen si altii	Bucur Obor S.A., Depozitarul Central S.A.	8797/3/2021*	pretentii	TMB	APEL	SUSPENDAT	APEL 29.11.2023 - In temeiul art. 413 alin. (1) pct. 1 din C.proc.civ. suspenda judecata pana la solutionarea definitiva a dosarului 6411/300/2018*. Cu recurs pe toata perioada suspendarii, cererea urmand a se depune la Tribunalul Bucuresti, sectia a VI-a Civila. FOND 22.07.2022 - Respinge exceptiile	suspendat (pt. Dosarul 6411/300/2018*)

Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J1991000365402, RO19



Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
								lipsei calitatii procesuale active a reclamantilor, lipsei de interes, lipsei de obiect, lipsei calitatii procesuale pasive si prescriptiei dreptului la actiune, ca neintemeiate. Admite cererea modificata si obliga paratii, in solidar, sa plateasca despagubiri reclamantilor, ce urmeaza a fi actualizate cu rata inflatiei, precum si dobanda legala penalizatoare aferenta pe perioada intre data stabilita pentru plata dividendelor si data platii integrale a sumelor reprezentand despagubiri, respectiv: (nume, prenume si sume conform portal). Obliga paratele, in solidar, la plata catre reclamanti a cheltuielilor de judecata, dupa cum urmeaza: (nume, prenume si sume conform portal). Cu drept de a formula cerere de apel in termen de 30 de zile de la data comunicarii. Cererea de apel se va depune la Judecatoria Sectorului 2 Bucuresti. Hotarare 9825/22.07.2022.	
LITIGII CREANTE ACTIVITATE COMERCIALA									
3	Bucur Obor S.A.	Cumulus Architecture S.R.L.	16237/299/2024	pretentii	JS1	FOND	04.02.2026		pe rol
4	Bucur Obor S.A.	Next Link Real Estate S.R.L.	22111/299/2024	pretentii	JS1	FOND	06.03.2026		pe rol
5	Hunting Fun S.R.L.	Bucur Obor S.A.	27592/300/2021	actiune in constatare	TMB (JS2)	APEL	IN REGULARIZARE	APEL 19.12.2024 FOND 04.05.2023 - Respinge exceptia inadmisibilitatii invocata de parata, ca neintemeiata. Respinge exceptia autoritatii de lucru judecat invocata de parata, ca neintemeiata. Respinge cererea de chemare in judecata, astfel cum a fost modificata, formulata de reclamanta Hunting Fun S.R.L., in	pe rol

Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J1991000365402, RO19



Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
								contradictoriu cu parata Bucur Obor S.A., ca neintemeiata. Cu drept de apel in termen de 30 de zile de la comunicare. Cererea de apel se depune la Judecatoria Sectorului 2 Bucuresti. Hotarare 5406/04.05.2023.	
6	Bucur Obor S.A.	Elarom Exim 94 S.R.L.	5167/2/2024	actiune in anularea hotararilor arbitrale	ICCJ (CAB)	RECURS	SOLUTIONAT DEFINITIV (INCHIS)	RECURS 09.12.2025 - Respinge, ca nefondat, recursul declarat de recurenta-reclamanta-parata BUCUR OBOR S.A. impotriva sentintei civile nr. 33 din 28 martie 2025 pronuntate de Curtea de Apel Bucuresti - Sectia a V-a Civila. Obliga recurenta-reclamanta-parata sa plateasca intimatei-parate-reclamante ELAROM EXIM '94 S.R.L. suma de 13.899,95 lei, cu titlu de cheltuieli de judecata. Definitiva. FOND 28.03.2025 – Respinge cererea in anulare ca nefondata. Obliga pe reclamanta la plata catre parata a sumei de 20.000 lei cu titlu de cheltuieli de judecata. Cu recurs in termen de 30 de zile de la comunicare. Recursul se depune la Curtea de Apel Bucuresti. Hotarare 33/28.03.2025	solutionat definitiv
7	Bucur Obor S.A.	Damiany Trans Activ S.R.L.	3622/93/2020	faliment	T.Ilfov	FOND	14.05.2026	FOND – continuare procedura	pe rol
8	Bucur Obor S.A.	Adriana Trading S.R.L.	35006/3/2020	faliment	TMB	FOND	SOLUTIONAT FOND	FOND 03.12.2025 - Aproba raportul final al lichidatorului judiciar. In baza art.175 alin 2 din Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolventei si de insolventa inchide procedura insolventei impotriva debitorului. Radiaza societatea debitoare din Registrul Comertului Bucuresti. In baza art.179 din lege sentinta de inchidere a procedurii va fi notificata DIRECTIEI GENERALE A	cu apel

Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J1991000365402, RO19



Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
								FINANTELOR PUBLICE Bucuresti si OFICIULUI REGISTRULUI COMERTULUI Bucuresti de pe langa Tribunalul Bucuresti, pentru efectuarea mentiunii. In baza art. 180 din Legea 85/2014 descarca lichidatorul judiciar de orice indatori ori responsabilitati fata de procedura, debitoare si averea sa, creditor, titulari de drepturi de preferinta, actionari sau asociati. Dispune plata catre lichidator, din fondul de lichidare constituit conform art. 39 alin.4 din Legea nr.85/2014, a sumei de 10.000 lei exclusiv TVA, reprezentand remuneratie majorata, precum si a cheltuielilor de procedura in limita prevederilor statutare. Cu drept de apel in termen de 7 zile de la comunicare prin BPI. Cererea de apel se va depune la Tribunalul Bucuresti. Hotarare 5528/03.12.2025	
9	Bucur Obor S.A.	Cris-Len Style S.R.L.	9619/3/2021	faliment	TMB	FOND	29.04.2026	FOND – continuare procedura	pe rol
10	Bucur Obor S.A.	Sercom Impex Diag S.R.L.	176/93/2021*	faliment	T.Ilfov	FOND	16.04.2026	FOND – continuare procedura	pe rol
11	Bucur Obor S.A.	Florifan Compimpex Company 93 S.R.L.	17019/3/2023	faliment	TMB	FOND	27.02.2026	FOND – continuare procedura	pe rol
12	Bucur Obor S.A.	Kusadasi S.R.L.	26681/3/2023	faliment	TMB	FOND	13.01.2026	FOND – continuare procedura 08.10.2024 - In temeiul art. 145 alin. 1 lit. A pct. c si lit. B din Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolventei si de insolventa dispune intrarea in faliment prin procedura generala a debitoarei Kusadasi S.R.L. In temeiul art. 145 alin. 2 din Legea nr. 85/2014 ridica dreptul de administrare al debitorului si dispune dizolvarea societatii debitoare. Dispune sigilarea	pe rol

Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J1991000365402, RO19



Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
								bunurilor din averea debitoarei, in sarcina lichidatorului judiciar. Da dispozitie tuturor bancilor la care debitorul are disponibil in conturi sa nu dispuna de acestea fara un ordin al judecatorului sindic sau al lichidatorului judiciar, obligatia de instiintare a bancilor revenindu-i lichidatorului judiciar. Stabileste termen de maxim 5 zile de la data notificarii deschiderii procedurii falimentului, de predare a gestiunii averii de la debitor/administratorul judiciar catre lichidatorul judiciar, impreuna cu lista actelor si operatiunilor efectuate dupa deschiderea procedurii prevazute la art. 84 alin. 2 din Legea nr. 85/2014. Dispune intocmirea si predarea de catre administratorul judiciar sau de administratorul special, dupa caz, catre lichidatorul judiciar, in termen de maxim 5 zile de la intrarea in faliment, a unei liste cuprinzand numele si adresele creditorilor si toate creantele acestora la data intrarii in faliment, cu indicarea celor nascute dupa data deschiderii procedurii, a tabelului definitiv al creantelor si a oricaror alte tabele intocmite in procedura, a oricaror rapoarte de distributie, a listei actelor si operatiunilor efectuate dupa data deschiderii procedurii.. Fixeaza urmatoarele termene limita: a) termenul limita pentru inregistrarea cererii de admitere a creantelor prevazut la art. 146 alin. 3 din Legea nr. 85/2014, in vederea intocmirii tabelului suplimentar – 22.11.2024; b) termenul	

Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J1991000365402, RO19



Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
								de verificare a creantelor mentionate la art. 146 alin. 3 din lege, de intocmire si publicare a tabelului suplimentar al acestora – 23.12.2024; c) termenul de depunere la tribunal a contestatiilor – 7 zile de la publicarea tabelului suplimentar in Buletinul procedurilor de insolventa; d) termenul de intocmire a tabelului definitiv consolidat – 22.01.2025. Numeste in calitate de lichidator judiciar provizoriu pe Alpha Insolvency IPURL, care va indeplini atributiile prevazute de art. 64 din Legea nr. 85/2014 si stabileste onorariu de 5000 de lei din averea debitoarei. In temeiul art. 146, alin. (1) si (2) din Legea nr. 85/2014, dispune ca lichidatorul judiciar sa trimita o notificare, in conditiile art. 99 alin. 3 din aceiasi lege, privind intrarea debitorului in procedura falimentului prin procedura generala, ridicarea dreptului de administrare si dizolvarea acestuia, tuturor creditorilor mentionati in lista depusa de debitor/administratorul judiciar, mentionata la art. 145 alin. 2, lit. e), debitorului si oficiului registrului unde debitorul este inmatriculat, pentru efectuarea mentiunii. Pune in vedere lichidatorului judiciar prevederile art. 252 din Legea nr. 31/1990, republicata si dispune indeplinirea formalitatilor privind mentionarea la registrul comertului a reprezentantilor permanenti ai sai. Pune in vedere lichidatorului judiciar sa ia masuri de arhivare a documentelor contabile ale societatii debitoare in	

Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J1991000365402, RO19



Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
								conformitate cu dispozitiile Legii 16/1996 cu modificarile ulterioare, respectiv gruparea pe unitati arhivistice, pastrarea si inventarierea pe durata procedurii reorganizarii si lichidarii judiciare, iar ulterior de selectare si intocmire a procesului verbal prevazut de art. 11 din lege, predarea documentelor conform art. 18 indice 1 cu incunostiintarea directiilor judetene ale Arhivelor Nationale asupra masurilor dispuse. Pune in vedere lichidatorului judiciar sa depuna lunar la dosar raportul prevazut de art. 59 alin. 1 din Legea nr. 85/2014. Fixeaza termen 11.02.2025, ora 09, cu citarea creditorilor cu mentiunile de la art. 174 din Legea nr. 85/2014. Executorie. Cu apel, in termen de 7 zile de la comunicarea hotararii prin publicare in Buletinul Procedurilor de Insolventa, ce va fi depus la Tribunalul Bucuresti Sectia a VII-a Civila. Hotarare intermediara 4651/08.10.2024. 19.09.2023 - Admite cererea formulata de societatea debitoare Kusadasi SRL. In temeiul art. 71 alin. 1 din Legea 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolventei si de insolventa deschide procedura generala impotriva debitoarei Kusadasi SRL. Fixeaza urmatoarele termene limita: a) termenul limita pentru inregistrarea cererii de admitere a creantelor asupra averii debitorului – 03.11.2023; b) termenul de verificare a creantelor, de intocmire si publicare in BPI a tabelului preliminar de creante – 23.11.2023; c)	

Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J1991000365402, RO19



Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
								termenul de definitivare a tabelului creantelor – 18.12.2023; e) data primei sedinte a adunarii generale a creditorilor – 28.11.2023. Numeste administrator judiciar provizoriu Alpha Insolvency IPURL, cu o remuneratie de 10.000 lei din averea debitoare, care va indeplini atributiile prevazute de art. 58 din Legea 85/2014. Incheiere de sedinta 19.09.2023.	
13	Bucur Obor S.A.	Madescu Ion Mades Shoes S.R.L.	36462/3/2021	faliment	TMB	FOND	SOLUTIONAT FOND SOLUTIONAT DEFINITIV (INCHIS)	FOND 02.10.2024 - In temeiul art. 174 alin.1 din Legea nr. 85/2014, dispune inchiderea procedurii insolventei debitorului S.C. MADES SHOES S.R.L. Dispune notificarea prezentei hotarari Directiei Regionale a Finantelor Publice si Oficiului Registrului Comertului. Dispune radierea debitorului din Registrul Comertului. In temeiul art. 180 din Legea nr. 85/2014, descarca lichidatorul judiciar de orice indatoriri si responsabilitati. Majoreaza onorariul cuvenit lichidatorului judiciar EUROM INSOLV S.P.R.L. pentru intreaga activitate aferenta procedurii la suma de 7000 de lei, exclusiv TVA si dispune efectuarea platii onorariului lichidatorului judiciar EUROM INSOLV S.P.R.L., in cuantum de 7000 de lei, exclusiv TVA si a cheltuielilor de procedura din fondul prevazut de art. 39 din Legea nr. 85/2014, conform si in limita prevederilor statutare. Cu drept de apel in termen de 7 zile de la comunicare prin publicare in Buletinul Procedurilor de Insolventa, apel care se depune la Tribunalul Bucuresti, Sectia a VII a Civila. Hotarare 4444/02.10.2024	solutionat fond (HJ nu a fost publicata in BPI)

Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J1991000365402, RO19



Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
14	Bucur Obor S.A.	Pharma 1 Health Concept S.R.L.	4658/3/2025	faliment	TMB	FOND	28.04.2026	FOND 02.12.2025 - In temeiul art. 97 din Legea nr. 85/2014 aproba concluziile raportului administratorului judiciar. In temeiul art. 97 alin. 5 raportat la art. 145 alin. 1 lit. D din Legea nr. 85/2014 dispune intrarea in faliment prin procedura generala a debitoarei Pharma 1 Health Concept S.R.L. In temeiul art. 145 alin. 2 din Legea nr. 85/2014 dispune dizolvarea societatii debitoare. Dispune sigilarea bunurilor din averea debitoarei, in sarcina lichidatorului judiciar. Stabileste termen de maxim 5 zile de la data notificarii deschiderii procedurii falimentului, de predare a gestiunii averii de la debitor/administratorul judiciar catre lichidatorul judiciar, impreuna cu lista actelor si operatiunilor efectuate dupa deschiderea procedurii prevazute la art. 84 alin. 2 din Legea nr. 85/2014. Dispune intocmirea si predarea de catre administratorul judiciar sau de administratorul special, dupa caz, catre lichidatorul judiciar, in termen de maxim 5 zile de la intrarea in faliment, a unei liste cuprinzand numele si adresele creditorilor si toate creantele acestora la data intrarii in faliment, cu indicarea celor nascute dupa data deschiderii procedurii, a tabelului definitiv al creantelor si a oricaror alte tabele intocmite in procedura, a oricaror rapoarte de distributie, a listei actelor si operatiunilor efectuate dupa data deschiderii procedurii.. Fixeaza urmatoarele termene limita: a)	pe rol

Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J1991000365402, RO19



Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
								termenul limita pentru inregistrarea cererii de admitere a creantelor prevazut la art. 146 alin. 3 din Legea nr. 85/2014, in vederea intocmirii tabelului suplimentar – 16.01.2026; b) termenul de verificare a creantelor mentionate la art. 146 alin. 3 din lege, de intocmire si publicare a tabelului suplimentar al acestora – 16.02.2026; c) termenul de depunere la tribunal a contestatiilor – 7 zile de la publicarea tabelului suplimentar in Buletinul procedurilor de insolventa; d) termenul de intocmire a tabelului definitiv consolidat – 18.03.2026. Numeste in calitate de lichidator judiciar provizoriu Turmac Insolvency SPRL, care va indeplini atributiile prevazute de art. 64 din Legea nr. 85/2014 si stabileste onorariu de 5000 de lei din averea debitoarei. In temeiul art. 146, alin. (1) si (2) din Legea nr. 85/2014, dispune ca lichidatorul judiciar sa trimita o notificare, in conditiile art. 99 alin. 3 din aceiasi lege, privind intrarea debitorului in procedura falimentului prin procedura generala, ridicarea dreptului de administrare si dizolvarea acestuia, tuturor creditorilor mentionati in lista depusa de debitor/administratorul judiciar, mentionata la art. 145 alin. 2, lit. e), debitorului si oficiului registrului unde debitorul este inmatriculat, pentru efectuarea mentiunii. Pune in vedere lichidatorului judiciar prevederile art. 252 din Legea nr. 31/1990, republicata si dispune indeplinirea formalitatilor privind	

Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J1991000365402, RO19



Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
								mentionarea la registrul comertului a reprezentantilor permanenti ai sai. Pune in vedere lichidatorului judiciar sa depuna lunar la dosar raportul prevazut de art. 59 alin. 1 din Legea nr. 85/2014. Fixeaza termen administrativ de control 28.04.2026. Executorie. Cu apel, in termen de 7 zile de la comunicarea hotararii prin publicare in Buletinul Procedurilor de Insolventa, ce va fi depus la Tribunalul Bucuresti Sectia a VII-a Civila. Hotarare intermediara 5468/ 02.12.2025	
15	Bucur Obor S.A.	Hunting Fun S.R.L.	14993/279/2024	Contestatie la executare – plangere BEJ Ciobanu Vasile Bogdan	Judecatoria Piatra Neamt	FOND	12.02.2026		pe rol
16	Bucur Obor S.A.	Hunting Fun S.R.L.	10027/300/2025	Contestatie la executare – intoarcerea executarii	JS2	FOND	FOND SOLUTIONAT	FOND 25.07.2025 - Respinge, ca inadmisibil, capatul de cerere avand ca obiect suspendarea executarii silite. Admite in parte contestatia la executare formulata de contestatoarea Bucur Obor SA, in contradictoriu cu intimata Hunting Fun SRL. Anuleaza actele de executare efectuate in dosarul de executare nr. 73/S/2024 al BEJA Miu si Partenerii. Obliga intimata la plata catre contestatoare a sumei de 309,40 lei, cu titlu de cheltuieli de judecata. Dispune restituirea catre contestatoare, la data ramanerii definitive a prezentei hotarari, a sumei de 1000 lei achitata cu titlu de taxa	solutionat fond (HJ nu a fost comunicata)

Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J1991000365402, RO19



Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
								judiciara de timbru la data de 11.06.2025 cu OP nr.677. Respinge, ca neintemeiata, in rest, contestatia la executare. Cu drept de apel in termen de 10 zile de la comunicare. Cererea de apel se depune la Judecatoria Sectorului 2 Bucuresti. Hotarare 11322/25.07.2025	
17	Bucur Obor S.A.	Noodle Pack S.R.L.	475/1285/2025	faliment	T. Cluj	FOND	20.01.2026		pe rol
ALTE PRETENTII CIVILE									
18	Asociatia de Proprietari Bl. Almo 1	Bucur Obor S.A.	22699/300/2023 20317/300/2019	revendicare imobiliara, obligatie de a face, pretentii	JS2 (CAB)	FOND REJUDECARE	16.01.2026	REJUDECARE IN FOND RECURS 21.04.2022 - Respinge cererea recurente reclamante de sesizare a I.C.C.J. in vederea pronuntarii unei hotarari prealabile pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, ca neintemeiata. Respinge ambele recursuri, ca nefondate. Definitiva. Hotarare 342/21.04.2022. APEL 27.01.2021 - Prin Hotararea – completare dispozitiv 986/07.04.2021, instanta a admis cererea si a dispus completarea dispozitivului deciziei civile 250 BIS/A/27.01.2021 in sensul ca respinge cererea de acordare a cheltuielilor de judecata ca neintemeiata. Prin Hotararea 250bis/27.01.2021, instanta a admis apelul si a anulat in parte sentinta primei instante. A respins exceptia lipsei calitatii procesuale active in ceea ce priveste capetele de cerere 2 si 3 si a trimis cauza la aceasi instanta pentru judecarea acestora. A mentinut solutia in ceea ce priveste admiterea exceptiei lipsei calitatii procesuale active pentru	pe rol

Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J1991000365402, RO19



Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
								capetele de cerere 1 si 4. FOND - Prin Hotararea 565/30.01.2020, instanta a admis exceptia lipsei calitatii procesuale active a reclamantei Asociatia de Proprietari Bloc Almo 1. A respins, fiind formulata de o persoana fara calitate procesuala activa, cererea reclamantei Asociatia de Proprietari Bloc Almo 1, in contradictoriu cu parata Bucur Obor S.A.	
19	Bucur Obor S.A.	Rotaru Cristinel Ionel	32066/94/2023	pretentii	J Buftea	APEL	SOLUTIONAT FOND	FOND - 18.12.2025 Admite cererea de completare a hotararii, formulata de creditoarea BUCUR OBOR S.A in contradictoriu cu debitoarea ROTARU CRISTINEL IONEL. Dispune completarea Sentintei civile nr. 10279/22.09.2025, pronuntata de Judecatoria Buftea in dosarul nr. 32066/94/2023, in sensul ca obliga pe parat la plata catre reclamanta a cheltuielilor de judecata in cuantum de 7.140,00 lei, reprezentand onorariu avocatial. Cu drept de a formula apel, in termen de 30 zile de la comunicare, cererea urmand a se depune la Judecatoria Buftea. Hotarare 12656/18.12.2025 22.09.2025 Admite cererea formulata de reclamantul BUCUR OBOR S.A., in contradictoriu cu paratul ROTARU CRISTINEL-IONEL. Obliga paratul sa plateasca reclamantului suma de 51.389 lei, reprezentand plata nedatorata. Obliga paratul sa plateasca reclamantului dobanda legala aferenta debitului mentionat anterior, incepand cu data de 28.12.2023, data inregistrarii cererii de chemare in judecata, pana in momentul platii. Obliga paratul sa	Bucur Obor S.A. a formulat apel la data de 04.12.2025 pentru a nu decada din termenul de apel pentru acordarea onorariului avocatial, pentru care s-a formulat cerere de completare dispozitiv, prim termen dupa data de 04.12.2025 . Avand in vedere ca

Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J1991000365402, RO19



Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
								plateasca reclamantei suma de 2.132,78 lei, cu titlu de cheltuieli de judecata, constand in taxa judiciara de timbru. Cu apel in 30 de zile de la comunicarea hotararii. Cererea de apel se depune la Judecatoria Buftea. Hotarare 10279/22.09.2025	intre timp a fost admisa cererea de completare de dispozitiv, Societatea va renunta la apel prin neplata taxei de timbru.
20	Boeru Maria	Bucur Obor S.A.	1735/300/2025	Contestatie la executare	JS2	FOND	SUSPENDAT	FOND 15.12.2025 - In temeiul art. 412 alin. (1) pct. 1 Codul de procedura civila, suspenda judecarea cauzei. Cu drept de recurs, in mod separat, pe durata suspendarii procesului. Cererea de recurs se depune la Judecatoria Sectorului 2 Bucuresti. Incheiere - Suspendare 15.12.2025	Suspendat Reclamanta a decedat.
21	Boeru Maria	Bucur Obor S.A.	2983/3/2025	Ridicare sechestrului asigurator	TMB	FOND	SOLUTIONAT FOND	FOND 16.07.2025 - Admite cererea si dispune ridicarea sechestrului asigurator. Cu drept de apel in termen de 5 zile de la pronuntare, cererea urmand a se depune la Tribunalul Bucuresti. Hotarare 950/16.07.2025	solutionat fond

ANEXA 2

LA „RAPORTUL ANUAL AL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE PENTRU ANUL 2025”

SITUATIA FINANCIARA LA DATA DE 31.12.2025

BILANT, CONT PROFIT-PIERDERE

BUCUR OBOR S.A.

Elaborat în conformitate cu Anexa nr. 15 din Regulamentul nr. 5/2018 emis
de Autoritatea de Supraveghere Financiară



Bifati numai dacă este cazul: ☐ Mari Contribuabili care depun bilanțul la Bucuresti ☐ Sucursala ☐ GIE - grupuri de interes economic ☐ Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris		S1002_A1.0.0 / 27.01.2026		Tip situație financiară : BL		
Versiuni Atenție !		☒ An ☐ Semestru		Anul 2025		
				Precizări MFP		
		Suma de control		11.116.263		
Entitatea BUCUR OBOR SA						
Adresa	Județ Bucuresti		Sector 2		Localitate Bucuresti	
	Strada Sos Colentina		Nr. 2		Bloc Scara Ap. Telefon 0212525935	
Număr din registrul comerțului J1991000365402		Cod unic de inregistrare		19		
Forma de proprietate 34--Societati pe actiuni		Cod LEI (Legal Entity Identifier , conform ISO 17442)		2138008PF4H4B6SBT29		
☐ CAEN 2024 ☒ CAEN 2025		Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN)		Activitatea preponderenta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)		
6820		Alege CAEN		6820		
☒ Situatii financiare anuale (entitați al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic) ☒ Entități mijlocii, mari si entități de interes public ☐ Entități mici ☐ Microentități ☐ Entități de interes public ?		☐ Raportări anuale ☐ 1. entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, cf.art. 27 din Legea contabilității nr. 82/1991 ☐ 2. persoanele juridice aflate în lichidare, potrivit legii ☐ 3. subunitățile deschise în România de societăți rezidente în state aparținând Spațiului Economic European ☐ 4. sediile permanente ale persoanelor juridice cu sediul în Spațiul Economic European ☐ 5 . persoanelor juridice străine cu sediul în Spațiul Economic European, care au locul de exercitare a conducerii efective în Români				
Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2025 de către entitățile de interes public si de entitățile prevazute la pct.9 alin.(4) din Reglementarile contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificarile și completările ulterioare, al caror exercitiu financiar corespunde cu anul calendaristic F10 - BILANT F20 - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE F30 - DATE INFORMATIVE F40 - SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE						
Instrucțiuni Corelatii Import fisier XML - F10,F20 an precedent Import 'balanta.txt' Import fisier XML creat cu alte aplicații VALIDARE DEBLOCARE ANULARE LISTARE						
REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),			INTOCMIT,			
Numele si prenumele Tiripa Gabriel Ciprian			Numele si prenumele EC. Scarlat Nicolae Alin			
Semnătura			Calitatea 12--CONTABIL SEF			
Entitatea are obligația legală de auditare a situatiilor financiare anuale?			Nr.de inregistrare in organismul profesional			
Entitatea a optat voluntar pentru auditarea situatiilor financiare anuale?			CIF/CUI membru CECCAR			
AUDITOR ?						
Nume si prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit SOCECC SRL			Semnătura			
Nr.de inregistrare in Registrul ASPAAS			CIF/ CUI 6636954			
Entitatea are organizată activitate de audit intern, potrivit legii?			Situatiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii			
Entitatea are obligația legală de verificare a situatiilor financiare anuale de catre cenzori ?			SEMNATURA DEVINE VIZIBILA DUPA O VALIDARE CORECTA			
Formular VALIDAT						

BILANT

la data de 31.12.2025

Cod 10

- lei -

Denumirea elementului (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)	Nr. rd.	Sold la:	
		01.01.2025	31.12.2025
A	B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE			
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE			
1.Cheltuieli de constituire (ct.201-2801)	01	01	
2.Cheltuielile de dezvoltare (ct.203-2803-2903)	02	02	
3. Concesiuni, brevete, licențe, mărci comerciale, drepturi și active similare și alte imobilizări necorporale (ct. 205 + 208 - 2805 - 2808 - 2905 - 2908)	03	03	6.944 5.653
4. Fond comercial (ct.2071-2807)	04	04	
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale (ct. 206-2806-2906)	05	05	
6. Avansuri (ct.4094 - 4904)	06	06	
TOTAL (rd.01 la 06)	07	07	6.944 5.653
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE			
1. Terenuri și construcții (ct. 211 + 212 - 2811 - 2812 - 2911 - 2912)	08	08	
2. Instalații tehnice și mașini (ct. 213 + 223 - 2813 - 2913)	09	09	1.020 513.870
3. Alte instalații, utilaje și mobilier (ct. 214 + 224 - 2814 - 2914)	10	10	192 19.395
4. Investiții imobiliare (ct. 215 - 2815 - 2915)	11	11	88.333.299 79.651.644
5. Imobilizări corporale în curs de execuție (ct. 231-2931)	12	12	17.866.275 31.529.730
6.Investiții imobiliare în curs de execuție (ct. 235-2935)	13	13	
7.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale (ct. 216-2816-2916)	14	14	
8.Active biologice productive (ct.217+227-2817-2917)	15	15	
9. Avansuri (ct. 4093 - 4903)	16	16	
TOTAL (rd. 08 la 16)	17	17	106.200.786 111.714.639
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE			
1. Acțiuni deținute la filiale (ct. 261 - 2961)	18	18	
2. Împrumuturi acordate entităților din grup (ct. 2671 + 2672 - 2964)	19	19	
3. Acțiunile deținute la entitățile asociate și la entitățile controlate în comun (ct. 262+263 - 2962)	20	20	
4. Împrumuturi acordate entităților asociate și entităților controlate în comun (ct. 2673 + 2674 - 2965)	21	21	
5. Alte titluri imobilizate (ct. 265 - 2963)	22	22	
6. Alte împrumuturi (ct. 2675* + 2676* + 2677 + 2678* + 2679* - 2966* - 2968*)	23	23	1.294 38.702
TOTAL (rd. 18 la 23)	24	24	1.294 38.702
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 07 + 17 + 24)	25	25	106.209.024 111.758.994
B. ACTIVE CIRCULANTE			

F10 - pag. 2				
I. STOCURI				
1. Materii prime și materiale consumabile (ct. 301 + 302 + 303 +/- 308 + 321 + 322 + 323 + 328 + 351 + 358 + 381 +/- 388 - 391 - 392 - 3951 - 3958 - 398)	26	26	83.733	82.352
2. Producția în curs de execuție (ct. 331 + 332 + 341 +/- 348* - 393 - 3941 - 3952)	27	27		
3. Produse finite și mărfuri (ct. 345 + 346 + 347 +/- 348* + 354 + 356 + 357 + 361 + 326 +/- 368 + 371 + 327 +/- 378 - 3945 - 3946 - 3947 - 3953 - 3954 - 3955 - 3956 - 3957 - 396 - 397 - din ct. 4428)	28	28		
4. Avansuri (ct. 4091- 4901)	29	29		
TOTAL (rd. 26 la 29)	30	30	83.733	82.352
II. CREANȚE				
1. Creanțe comerciale 1) (ct. 2675* + 2676* + 2678* + 2679* - 2966* - 2968* + 4092 + 411 + 413 + 418 - 4902- 491)	31	31	3.717.739	3.654.696
2. Sume de încasat de la entitățile afiliate (ct. 451** - 495*)	32	32		
3. Sume de încasat de la entitățile asociate si entitatile controlate in comun (ct. 453** - 495*)	33	33		
4. Alte creanțe (ct. 425+4282+431**+436** + 437**+ 4382+ 441**+4424+ din ct.4428**+ 444**+445+446**+447**+4482+4582+4662+ 461 + 473** - 496 + 5187)	34	34	955.220	666.470
5. Capital subscris și nevărsat (ct. 456 - 495*)	35	35		
6. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	36	35a (301)		
TOTAL (rd. 31 la 35 +35a)	37	36	4.672.959	4.321.166
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT				
1. Acțiuni deținute la entitățile afiliate (ct. 501 - 591)	38	37		
2. Alte investiții pe termen scurt (ct. 505 + 506 + 507 + din ct. 508 - 595 - 596 - 598 + 5113 + 5114)	39	38	60.636.086	76.404.250
TOTAL (rd. 37 + 38)	40	39	60.636.086	76.404.250
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (din ct. 508+ct. 5112 + 512 + 531 + 532 + 541 + 542)	41	40	1.220.281	982.566
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 30 + 36 + 39 + 40)	42	41	66.613.059	81.790.334
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.43+44)	43	42	39.410	41.718
Sume de reluat într-o perioada de pana la un an (din ct. 471*)	44	43	39.410	41.718
Sume de reluat într-o perioada mai mare de un an (din ct. 471*)	45	44		
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA 1 AN				
1. Împrumuturi din emisiunea de obligațiuni, prezentându-se separat împrumuturile din emisiunea de obligațiuni convertibile (ct. 161 + 1681 - 169)	46	45		
2. Sume datorate instituțiilor de credit (ct. 1621 + 1622 + 1624 + 1625 + 1627 + 1682 + 5191 + 5192 + 5198)	47	46		
3. Avansuri încasate în contul comenzilor (ct. 419)	48	47	1.000	1.482
4. Datorii comerciale - furnizori (ct. 401 + 404 + 408)	49	48	1.401.605	1.320.908
5. Efecte de comerț de plătit (ct. 403 + 405)	50	49		
6. Sume datorate entităților din grup (ct. 1661 + 1685 + 2691 + 451***)	51	50		
7. Sume datorate entităților asociate si entitatilor controlate in comun (ct. 1663+1686+2692+2693+ 453***)	52	51		

8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale (ct. 1623 + 1626 + 167 + 1687 + 2695 + 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281 + 431*** + 436*** + 437*** + 4381 + 441*** + 4423 + 4428*** + 444*** + 446*** + 447*** + 4481 + 455 + 456*** + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 473*** + 509 + 5186 + 5193 + 5194 + 5195 + 5196 + 5197)					53	52	1.140.198	473.221
TOTAL (rd. 45 la 52)					54	53	2.542.803	1.795.611
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd. 41+43-53-70-73-76)					55	54	61.722.164	77.799.621
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 25+44+54)					56	55	167.931.188	189.558.615
G. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADA MAI MARE DE 1 AN								
1. Împrumuturi din emisiunea de obligațiuni, prezentându-se separat împrumuturile din emisiunea de obligațiuni convertibile (ct. 161 + 1681 - 169)					57	56		
2. Sume datorate instituțiilor de credit (ct. 1621 + 1622 + 1624 + 1625 + 1627 + 1682 + 5191 + 5192 + 5198)					58	57		
3. Avansuri încasate în contul comenzilor (ct. 419)					59	58		
4. Datorii comerciale - furnizori (ct. 401 + 404 + 408)					60	59		
5. Efecte de comerț de plătit (ct. 403 + 405)					61	60		
6. Sume datorate entităților din grup (ct. 1661 + 1685 + 2691 + 451***)					62	61		
7. Sume datorate entităților asociate și entităților controlate în comun (ct. 1663 + 1686 + 2692 + 2693 + 453***)					63	62		
8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale (ct. 1623 + 1626 + 167 + 1687 + 2695 + 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281 + 431*** + 436*** + 437*** + 4381 + 441*** + 4423 + 4428*** + 444*** + 446*** + 447*** + 4481 + 455 + 456*** + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 473*** + 509 + 5186 + 5193 + 5194 + 5195 + 5196 + 5197)					64	63	2.912.091	2.866.991
TOTAL (rd.56 la 63)					65	64	2.912.091	2.866.991
H. PROVIZIOANE								
1. Provizioane pentru beneficiile angajaților (ct. 1515+1517)					66	65	188.722	204.102
2. Provizioane pentru impozite (ct. 1516)					67	66		
3. Alte provizioane (ct. 1511 + 1512 + 1513 + 1514 + 1518)					68	67	502.349	502.349
TOTAL (rd. 65 la 67)					69	68	691.071	706.451
I. VENITURI ÎN AVANS								
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475)(rd. 70+71)					70	69		2.500
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)					71	70		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)					72	71		2.500
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.73 + 74)					73	72	2.387.502	2.236.820
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)					74	73	2.387.502	2.236.820
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)					75	74		
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)(rd.76+77)					76	75		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)					77	76		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)					78	77		
Fond comercial negativ (ct.2075)					79	78		
TOTAL (rd. 69 + 72 + 75 + 78)					80	79	2.387.502	2.239.320
J. CAPITAL ȘI REZERVE								
I. CAPITAL								
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)					81	80	1.337.575	11.116.263

2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	82	81		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	83	82		
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	84	83		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (1031)	85	84		
TOTAL (rd. 80 la 84)	86	85	1.337.575	11.116.263
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	87	86		
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	88	87	82.506.566	75.861.508
IV. REZERVE				
1. Rezerve legale (ct. 1061)	89	88	267.515	992.068
2. Rezerve statutare sau contractuale (ct. 1063)	90	89		
3. Alte rezerve (ct. 1068)	91	90	58.357.857	80.194.668
TOTAL (rd. 88 la 90)	92	91	58.625.372	81.186.736
Acțiuni proprii (ct. 109)	93	92		
Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	94	93		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	95	94		
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă) SOLD C (ct. 117)	96	95	6.666.759	6.785.480
SOLD D (ct. 117)	97	96	0	0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR				
SOLD C (ct. 121)	98	97	15.191.754	11.757.239
SOLD D (ct. 121)	99	98	0	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	100	99		724.553
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 85+86+87+91-92+93-94+95-96+97-98-99)	101	100	164.328.026	185.982.673
Patrimoniul public (ct. 1016)	102	101		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 2)	103	102		
CAPITALURI - TOTAL (rd.100+101+102) (rd.25+41+42-53-64-68-79)	104	103	164.328.026	185.982.673

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

**) Solduri debitoare ale conturilor respective.

***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

1) Sumele înscrise la acest rând și preluate din contul 2675 la 2679 reprezintă creanțele aferente contractelor de leasing financiar și altor contracte asimilate, precum și alte creanțe imobilizate, scadente într-o perioadă mai mică de 12 luni.

2) Se va completa de către entitățile cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare

REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE
ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),

INTOCMIT,

Numele si prenumele

Tiripa Gabriel Ciprian

Numele si prenumele

EC. Scarlat Nicolae Alin

Semnătura _____

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular
VALIDAT

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 31.12.2025

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
			2024	2025
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)				
A		B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+06)	01	01	36.258.905	32.912.619
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)		
din care, cifra de afaceri netă realizată din operațiuni desfășurate pe teritoriul național		01b (318)		
Producția vândută (ct. 701+702+703+704+705+706+708)	03	02	36.258.905	32.912.619
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	04	03		
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	05	04		
Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct. 766*)		05		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct. 7411)	06	06		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct. 711+712)				
Sold C	07	07		
Sold D	08	08		
3. Venituri din producția de imobilizari necorporale si corporale (ct. 721+ 722)	09	09		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	10	10		
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	11	11		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	12	12		
7. Alte venituri din exploatare (ct. 751+758+7815)	13	13	487.974	77.749
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct. 7584)	14	14		
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct. 7815)	15	15		
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)	16	16	36.746.879	32.990.368
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct. 601+602)	17	17	13.094	6.892
Alte cheltuieli materiale (ct. 603+604+606+608)	18	18	19.865	15.859
b) Cheltuieli privind utilitățile (ct. 605), din care:	19	19	3.289.642	3.071.485
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	20	19a (302)	3.096.467	2.925.336
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	21	19b (303)	-1	1.125
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct. 607)	22	20		
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	23	21		
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	24	22	2.816.465	2.958.303
a) Salarii și indemnizații (ct. 641+642+643+644)	25	23	2.725.984	2.866.918

b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	26	24	90.481	91.385
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 25a + 26 - 27)	27	25	8.704.436	8.688.315
a.1) Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor (ct. 6811)	28	25a (306)	8.704.436	8.688.315
a.2) Alte cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818)	29	26		
a.3) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	30	27		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	31	28	1.037.832	1.128.345
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	32	29	1.407.495	1.763.832
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	33	30	369.663	635.487
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32+33+33d+33f+33h+33j+34+35+36+37)	34	31	4.995.292	5.404.039
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+ 613+614+615+621*+622+623+624+625+626+627+628)	35	32	3.761.776	4.185.378
11.2. Cheltuieli cu redevențele, locațiile de gestiune și chiriile (ct. 612), din care:	36	33		
- cheltuieli cu redevențe (ct. 6121)	37	33a (307)		
- cheltuieli cu locațiile de gestiune (ct. 6122)	38	33b (308)		
- cheltuieli cu chiriile (ct. 6123)	39	33c (309)		
11.3. Cheltuieli aferente drepturilor de proprietate intelectuală (ct. 616), din care:	40	33d (310)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	41	33e (311)		
11.4. Cheltuieli de management (ct. 617), din care:	42	33f (312)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	43	33g (313)		
11.5. Cheltuieli de consultanță (ct. 618), din care:	44	33h (314)	310.411	315.397
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	45	33i (315)	310.411	315.397
11.6. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale (ct. 635 + 6586*)	46	33j (316)	641.108	654.698
11.7. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	47	34		
11.8. Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	48	35		
11.9. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	49	36		
11.10. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	50	37	281.997	248.566
Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666*)		38		
12. Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	51	39	-83.945	15.380
- Cheltuieli (ct.6812)	52	40	93.339	97.029
- Venituri (ct.7812)	53	41	177.284	81.649
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17+18+19+20 - 21+22+25+28+31+ 39)	54	42	20.792.681	21.288.618
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 16 - 42)	55	43	15.954.198	11.701.750
- Pierdere (rd. 42 - 16)	56	44	0	0
13. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	57	45		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	58	46		

14. Venituri din dobânzi (ct. 766)	59	47	3.198.215	2.621.508
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	60	48		
15. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	61	49		
16. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	62	50	38.301	380.271
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	63	51		
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)	64	52	3.236.516	3.001.779
17. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	65	53		
- Cheltuieli (ct.686)	66	54		
- Venituri (ct.786)	67	55		
18. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	68	56		
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	69	57		
19. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	70	58	41.592	212.476
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)	71	59	41.592	212.476
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):				
- Profit (rd. 52 - 59)	72	60	3.194.924	2.789.303
- Pierdere (rd. 59 - 52)	73	61	0	0
VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	74	62	39.983.395	35.992.147
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	75	63	20.834.273	21.501.094
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):				
- Profit (rd. 62 - 63)	76	64	19.149.122	14.491.053
- Pierdere (rd. 63 - 62)	77	65	0	0
20. Impozitul pe profit (ct.691)	78	66	3.957.368	2.733.814
21. Cheltuieli cu impozitul pe profit, respectiv impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri, rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit(ct.694)	79	66a (304)		
22. Venituri din impozitul pe profit, respectiv impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri, rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit(ct. 794)	80	66b (305)		
Impozitul specific unor activități (ct.695)		67		
23. Cheltuieli cu impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri (ct. 697)	81	67a (317)		
24. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	82	68		
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCITIULUI FINANCIAR:				
- Profit (rd. 64 + 66b) - (65 + 66 + 66a +67 + 67a + 68)	83	69	15.191.754	11.757.239
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 66a +67 + 67a + 68) - (64 + 66b)	84	70	0	0

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 35 (cf.OMF nr.2036/ 2025)- se cuprind și drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislației muncii, care se preiau din rulajul debitor al contului 621 „Cheltuieli cu colaboratorii”, analitic „Colaboratori persoane fizice”.

La rândul 46 (cf.OMF nr.2036/ 2025)- în contul 6586 „Cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale” se evidențiază cheltuielile reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale, altele decât cele prevăzute de Codul fiscal.

REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE
ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),

INTOCMIT,

Numele si prenumele

Tiripa Gabriel Ciprian

Numele si prenumele

EC. Scarlat Nicolae Alin

Semnătura _____

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnătura _____

Formular
VALIDAT

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Cod 30 (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)

- lei -

I. Date privind rezultatul inregistrat	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume
A		B	1		2
Unitați care au inregistrat profit	01	01	1		11.757.239
Unitați care au inregistrat pierdere	02	02			
Unitați care nu au inregistrat nici profit, nici pierdere	03	03			
II Date privind platile restante	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Total, din care:	Pentru activitatea curenta	Pentru activitatea de investitii
A		B	1=2+3	2	3
Plati restante – total (rd.05 + 09 + 15 la 17 + 18)	04	04			
Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08)	05	05			
- peste 30 de zile	06	06			
- peste 90 de zile	07	07			
- peste 1 an	08	08			
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total(rd.10 la 14)	09	09			
- contributii pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariati si alte persoane asimilate	10	10			
- contributii pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate	11	11			
- contribuția pentru pensia suplimentară	12	12			
- contributii pentru bugetul asigurarilor pentru somaj	13	13			
- alte datorii sociale	14	14			
Obligatii restante fata de bugetele fondurilor speciale si alte fonduri	15	15			
Obligatii restante fata de alti creditorii	16	16			
Impozite, taxe si contributii neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:	17	17			
- contributia asiguratorie pentru munca	18	17a (301)			
Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale	19	18			
III. Numar mediu de salariati	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	31.12.2024		31.12.2025
A		B	1		2
Numar mediu de salariati	20	19	26		26
Numarul efectiv de salariati existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20	29		27
IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante			Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)
A				B	1
Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, primite în concesiune, din care:			22	21	
- redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat			23	22	
Redevență minieră plătită la bugetul de stat			24	23	

Redevență petrolieră plătită la bugetul de stat	25	24		
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri 1)	26	25		
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente, din care:	27	26		
- impozitul datorat la bugetul de stat	28	27		
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	29	28		
- impozitul datorat la bugetul de stat	30	29		
Subvenții încasate în cursul perioadei de raportare, din care:	31	30		
- subvenții încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor	32	31		
- subvenții aferente veniturilor, din care:	33	32		
- subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă *)	34	33		
- subvenții pentru energie din surse regenerabile	35	33a (316)		
- subvenții pentru combustibili fosili	36	33b (317)		
Creanțe restante, care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, din care:	37	34		
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	38	35		
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	39	36		
V. Tichete acordate salariaților	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	1	
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	40	37	237.060	
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații	41	37a (302)		
VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :	42	38		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	43	38a (318)		
- după surse de finanțare (rd. 40+41)	44	39	0	0
- din fonduri publice	45	40		
- din fonduri private	46	41		
- după natura cheltuielilor (rd. 43+44)	47	42	0	0
- cheltuieli curente	48	43		
- cheltuieli de capital	49	44		
VII. Cheltuieli de inovare ***)	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Cheltuieli de inovare	50	45		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	51	45a (319)		
VIII. Alte informații	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094), din care:	52	46		

- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	53	46a (303)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	54	46b (304)		
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093), din care:	55	47		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	56	47a (305)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	57	47b (306)		
Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)	58	48		
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50 + 51 + 52 + 53)	59	49		
- acțiuni necotate emise de rezidenți	60	50		
- părți sociale emise de rezidenți	61	51		
- acțiuni și părți sociale emise de nerezidenți, din care:	62	52		
- dețineri de cel puțin 10%	63	52a (307)		
- obligațiuni emise de nerezidenți	64	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	65	54		
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	66	55		
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	67	56		
Creanțe comerciale, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 4091 + 4092 + 411 + 413 + 418), din care:	68	57	8.640.603	9.585.252
- creanțe comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	69	58		
- creanțe comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	70	58a (308)		
Creanțe neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	71	59		
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	72	60		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (din ct. 431+436+437+4382+ 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482) , (rd.62 la 66)	73	61	96.837	38.786
- creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4382)	74	62	82.780	26.385
- creanțe fiscale în legătură cu bugetul de stat (ct.436+441+4424+4428+444+446)	75	63	14.057	12.401
- subvenții de încasat(ct.445)	76	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	77	65		
- alte creanțe în legătură cu bugetul de stat(ct.4482)	78	66		
Creanțele entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	79	67		

- creanțe cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451), din care:	80	68		
- creanțe comerciale cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451)	81	69		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat neîncasate la termenul stabilit (din ct. 431+ din ct. 436 + din ct. 437 + din ct. 4382 + din ct. 441 + din ct. 4424 + din ct. 4428 + din ct. 444 + din ct. 445 + din ct. 446 + din ct. 447 + din ct. 4482)	82	70		
Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), din care:	83	71	247.119	224.058
- decontari privind interesele de participare ,decontari cu actionarii/ asociatii privind capitalul ,decontari din operatiuni in participatie (ct.453+456+4582)	84	72		
- alte creante in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat creantele in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) (din ct. 461 + din ct. 471 + din ct.473+4662)	85	73	247.119	224.058
- sumele preluate din contul 542 'Avansuri de trezorerie' reprezentând avansurile de trezorerie, acordate potrivit legii și nedecontate până la data de raportare (din ct. 461)	86	74		
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	87	75	775.670	545.448
- de la nerezidenti	88	76		
Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	89	76a (313)		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici ****)	90	77		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), din care:	91	78	60.636.086	76.404.250
- acțiuni necotate emise de rezidenti	92	79		
- părți sociale emise de rezidenti	93	80		
- actiuni emise de nerezidenti	94	81		
- obligatiuni emise de nerezidenti	95	82		
- dețineri de obligațiuni verzi	96	82a (320)		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	97	83		
Casa în lei și în valută (rd.85+86)	98	84	67	7
- în lei (ct. 5311)	99	85	67	7
- în valută (ct. 5314)	100	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	101	87	1.220.214	982.559
- în lei (ct. 5121), din care:	102	88	1.218.912	982.158
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	103	89		
- în valută (ct. 5124), din care:	104	90	1.302	401
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	105	91	1.302	401
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.93+94)	106	92		
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	107	93		
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	108	94		
Datorii (rd. 96 + 99 + 102 + 103 + 106 + 108 + 110 + 111 + 116 + 119 + 122 + 128)	109	95	5.454.894	4.662.602

Credite bancare externe pe termen scurt (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este <u>mai mica de 1 an</u>) (din ct. 519), (rd .97+98)	110	96		
- în lei	111	97		
- în valută	112	98		
Credite bancare externe pe termen lung (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este <u>mai mare sau egală cu 1 an</u>) (din ct. 162), (rd.100+101)	113	99		
- în lei	114	100		
- în valută	115	101		
Credite de la trezoreria statului si dobanzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	116	102		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 104+105)	117	103	2.912.091	2.866.991
- în lei si exprimate in lei, a caror decontare se face in functie de cursul unei valute	118	104	2.912.091	2.866.991
- în valută	119	105		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	120	106		
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	121	107		
- valoarea obligațiunilor verzi emise de entitate	122	107a (321)		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	123	108	1.402.605	1.322.390
- datorii comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	124	109		
- datorii comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	125	109a (309)		
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	126	110	12.068	12.410
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (ct. 431+436 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.112 la 115)	127	111	1.017.844	351.029
- datorii in legatura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	128	112	112.036	115.392
- datorii fiscale in legatura cu bugetul de stat (ct.436+441+4423+4428+444+446)	129	113	904.872	235.583
- fonduri speciale - taxe si varsaminte asimilate (ct.447)	130	114	936	54
- alte datorii in legatura cu bugetul de stat (ct.4481)	131	115		
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	132	116		
- datorii cu entități afiliate nerezidente 2) (din ct. 451), din care:	133	117		
- cu scadența inițială mai mare de un an	134	118		
- datorii comerciale cu entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct. 451)	135	118a (310)		
Sume datorate actionarilor / asociatilor (ct.455), din care:	136	119		

- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.fizice	137	120		
- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.juridice	138	121		
Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 472 + 473 + 478 + 509), din care:	139	122	110.286	109.782
-decontari privind interesele de participare , decontari cu actionarii /asociatii privind capitalul, dividende si decontari din operatii in participatie (ct.453+456+457+4581+467)	140	123	109.782	109.782
-alte datorii in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat datoriile in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) 3) (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473)	141	124	504	0
- subventii nereluate la venituri (din ct. 472)	142	125		
- varsaminte de efectuat pentru imobilizari financiare si investitii pe termen scurt (ct.269+509)	143	126		
- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)	144	127		
Dobânzi de plătit (ct. 5186), din care:	145	128		
- către nerezidenți	146	128a (311)		
Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	147	128b (314)		
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici ****)	148	129		
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	149	130		
- acțiuni cotate 4)	150	131		
- acțiuni necotate 5)	151	132		
- părți sociale	152	133		
- capital subscris varsat de nerezidenti (din ct. 1012)	153	134		
Brevete si licente (din ct.205)	154	135		
IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	155	136	461.526	461.520
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare	156	137		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune	157	138		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate	158	139		
XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii în conf. cu preved.art.356 din OUG nr.57/2019, coroborate cu preved. HG nr. 1176/2024	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	159	140		

F30 - pag 7						
XII. Capital social vărsat	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	31.12.2024		31.12.2025	
			Suma (lei)	% 7)	Suma (lei)	% 7)
A		B	Col.1	Col.2	Col.3	Col.4
Capital social vărsat (ct. 1012) 7), (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)	160	141		X		X
- deținut de instituții publice, (rd. 143+144)	161	142				
- deținut de instituții publice de subord. centrală	162	143				
- deținut de instituții publice de subord. locală	163	144				
- deținut de societățile cu capital de stat, din care:	164	145				
- cu capital integral de stat	165	146				
- cu capital majoritar de stat	166	147				
- cu capital minoritar de stat	167	148				
- deținut de regii autonome	168	149				
- deținut de societăți cu capital privat	169	150				
- deținut de persoane fizice	170	151				
- deținut de alte entități	171	152				
	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2024		2025	
XIII. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local, de repartizat din profitul exercițiului financiar de către companiile naționale, societățile naționale, societățile și regiile autonome, din care:	172	153				
- către instituții publice centrale;	173	154				
- către instituții publice locale;	174	155				
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale/instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	175	156				
	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2024		2025	
XIV. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local si virate în perioada de raportare din profitul reportat al companiilor naționale, societăților naționale, societăților și al regiilor autonome, din care:	176	157				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiului financiar al anului precedent, din care virate:	177	158				
- către instituții publice centrale	178	159				
- către instituții publice locale	179	160				
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	180	161				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:	181	162				
- către instituții publice centrale	182	163				

- către instituții publice locale	183	164		
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora	184	165		
XV. Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor din profitul reportat	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2024	2025
Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat	185	165a (312)		
XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2024	2025
- dividendele interimare repartizate 8)	186	165b (315)		
XVII. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2024	31.12.2025
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:	187	166		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	188	167		
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:	189	168		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	190	169		
XVIII. Venituri obținute din activități agricole *****)	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2024	31.12.2025
Venituri obținute din activități agricole	191	170		
XIX. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:	192	170a (322)		
- inundații	193	170b (323)		
- secetă	194	170c (324)		
- alunecări de teren	195	170d (325)		

**REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE
ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),**

INTOCMIT,

Numele si prenumele

Tiripa Gabriel Ciprian

Numele si prenumele

EC. Scarlat Nicolae Alin

Semnatura _____

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnatura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

**Formular
VALIDAT**

*) Subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă (transferuri de la bugetul de stat către angajator) – reprezintă sumele acordate angajatorilor pentru plata absolvenților instituțiilor de învățământ, stimularea șomerilor care se încadrează în muncă înainte de expirarea perioadei de șomaj, stimularea angajatorilor care încadrează în muncă pe perioadă nedeterminată șomeri în vârstă de peste 45 ani, șomeri întreținători unici de familie sau șomeri care în termen de 3 ani de la data angajării îndeplinesc condițiile pentru a solicita pensia anticipată parțială sau de acordare a pensiei pentru limita de vârstă, ori pentru alte situații prevăzute prin legislația în vigoare privind sistemul asigurărilor pentru șomaj și stimularea ocupării forței de muncă.

**) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de cercetare-dezvoltare, respectiv cercetarea fundamentală, cercetarea aplicativă, dezvoltarea tehnologică și inovarea, stabilite potrivit prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 57/2002 privind cercetarea științifică și dezvoltarea tehnologică, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 324/2003, cu modificările și completările ulterioare.

***) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de inovare. La completarea rândurilor corespunzătoare capitolelor VI și VII sunt avute în vedere prevederile Regulamentului de punere în aplicare (UE) 2020/1197 al Comisiei din 30 iulie 2020 de stabilire a specificațiilor tehnice și a modalităților în temeiul Regulamentului (UE) 2019/2152 al Parlamentului European și al Consiliului privind statisticile europene de întreprindere și de abrogare a 10 acte juridice în domeniul statisticilor de întreprindere, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 271 din 18 august 2020. Prin acest Regulament a fost abrogat Regulamentul de punere în aplicare (UE) nr. 995/2012 al Comisiei din 26 octombrie 2012 de stabilire a normelor de punere în aplicare a Deciziei nr. 1.608/2003/CE a Parlamentului European și a Consiliului privind producția și dezvoltarea statisticilor comunitare în domeniul științei și al tehnologiei.

****) În categoria operatorilor economici nu se cuprind entitățile care intra în sfera de reglementare contabilă a Bancii Naționale a României, respectiv a Autorității de Supraveghere Financiară, societățile reclassificate în sectorul administrației publice și instituțiile fără scop lucrativ în serviciul gospodăriilor populației.

*****) Pentru creanțele preluate prin cesionare de la persoane juridice se vor completa atât valoarea nominală a acestora, cât și costul lor de achiziție.

Pentru statutul de 'persoane juridice afiliate' se vor avea în vedere prevederile art. 7 pct. 26 lit. c) și d) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

*****) Conform art. 11 din Regulamentul Delegat (UE) nr. 639/2014 al Comisiei din 11 martie 2014 de completare a Regulamentului (UE) nr. 1307/2013 al Parlamentului European și al Consiliului de stabilire a unor norme privind plățile directe acordate fermierilor prin scheme de sprijin în cadrul politicii agricole comune și de modificare a anexei X la regulamentul menționat, '(1) ... veniturile obținute din activitățile agricole sunt veniturile care au fost obținute de un fermier din activitatea sa agricolă în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (c) din regulamentul menționat (R (UE) 1307/2013), în cadrul exploatației sale, inclusiv sprijinul din partea Uniunii din Fondul european de garantare agricolă (FEGA) și din Fondul european agricol pentru dezvoltare rurală (FEADR), precum și orice ajutor național acordat pentru activități agricole, cu excepția plăților directe naționale complementare în temeiul articolelor 18 și 19 din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

Veniturile obținute din prelucrarea produselor agricole în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013 ale exploatației sunt considerate venituri din activități agricole cu condiția ca produsele prelucrate să rămână proprietatea fermierului și ca o astfel de prelucrare să aibă ca rezultat un alt produs agricol în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

(2) În sensul alineatului (1), 'venituri' înseamnă veniturile brute, înaintea deducerii costurilor și impozitelor aferente. . '.

1) Se vor include chiriile plătite pentru terenuri ocupate (culturi agricole, pășuni, fânețe etc.) și aferente spațiilor comerciale (terase etc.) aparținând proprietarilor privați sau unor unități ale administrației publice, inclusiv chiriile pentru folosirea luciului de apă în scop recreativ sau în alte scopuri (pescuit etc.).

2) Valoarea înscrisă la rândul 'datorii cu entități afiliate nerezidente (din ct.451), din care:' NU se calculează prin însumarea valorilor de la rândurile „cu scadența inițială mai mare de un an” și 'datorii comerciale cu entități afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct.451)'.

3) În categoria 'Alte datorii în legătură cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datoriile în legătură cu instituțiile publice (instituțiile statului)' nu se vor înscrise subvențiile aferente veniturilor existente în soldul contului 472.

4) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care sunt negociabile și tranzacționate, potrivit legii.

5) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care nu sunt tranzacționate.

6) Se va completa de către operatorii economici cărora le sunt incidente prevederile art. 356 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art. 4 alin. (2) lit. b) din HG nr. 1176/2024 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea și actualizarea inventarului bunurilor din domeniul public al statului și ale inventarului bunurilor imobile din domeniul privat al statului

7) La secțiunea 'XII Capital social vărsat', cf. OMF 2036/ 2025, la rd. 161 - 171 (cf.OMF nr.2036/ 2025) în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrise procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat înscris la rd. 160 (cf.OMF nr.2036/ 2025).

8) La acest rând se cuprind dividendele repartizate potrivit Legii nr. 163/2018 pentru modificarea și completarea Legii contabilității nr. 82/1991, modificarea și completarea Legii societăților nr. 31/1990, precum și modificarea Legii nr. 1/2005 privind organizarea și funcționarea cooperăției.

9)-10)Se completeaza de către unitățile fără personalitate juridică din România care aparțin unor persoane juridice cu sediul în UE și sediile permanente din România care aparțin unor persoane juridice cu sediul în UE, din categoria entităților constitutive prevăzute la art. 18 alin. (10) din Legea nr. 431/2023 privind asigurarea unui nivel minim global de impozitare a grupurilor de întreprinderi multinaționale și a grupurilor naționale de mari dimensiuni, cu modificările și completările ulterioare.

SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

la data de 31.12.2025

Cod 40

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				
		Sold initial	Cresteri ¹⁾	Reduceri ²⁾		Sold final (col.5=1+2-3)
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
I.Imobilizari necorporale						
1.Cheltuieli de constituire	01				X	
2.Cheltuieli de dezvoltare	02				X	
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	03	40.569	419		X	40.988
4.Fond comercial	04				X	
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	05				X	
6.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	06				X	
TOTAL (rd. 01 la 06)	07	40.569	419		X	40.988
II.Imobilizari corporale						
1.Terenuri și amenajări de terenuri	08				X	
2.Constructii	09					
3.Instalatii tehnice si masini	10	3.337.877	514.675			3.852.552
4.Alte instalatii , utilaje si mobilier	11	486.838	22.329			509.167
5.Investitii imobiliare	12	114.378.263				114.378.263
6.Imobilizari corporale in curs de executie	13					
7.Investitii imobiliare in curs de executie	14	17.866.275	13.663.455			31.529.730
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	15					
9.Active biologice productive	16					
10.Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	17					
TOTAL (rd. 08 la 17)	18	136.069.253	14.200.459			150.269.712
III.Imobilizari financiare	19	1.294	38.240	832	X	38.702
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.07+18+19)	20	136.111.116	14.239.118	832		150.349.402

1) se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun debitarea conturilor de active imobilizate la reduceri

2) se cuprind și reducerile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor de active imobilizate

SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului ¹⁾	Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării ²⁾	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
I.Imobilizari necorporale					
1.Cheltuieli de constituire	21				
2.Cheltuieli de dezvoltare	22				
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	23	33.625	1.710		35.335
4.Fond comercial	24				
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	25				
TOTAL (rd.21 la 25)	26	33.625	1.710		35.335
II.Imobilizari corporale					
1.Amenajari de terenuri	27				
2.Constructii	28				
3.Instalatii tehnice si masini	29	3.336.857	1.825		3.338.682
4.Alte instalatii ,utilaje si mobilier	30	486.646	3.126		489.772
5.Investitii imobiliare	31	26.044.964	8.681.655		34.726.619
6.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	32				
7.Active biologice productive	33				
TOTAL (rd.27 la 33)	34	29.868.467	8.686.606		38.555.073
AMORTIZARI - TOTAL (rd.26+34)	35	29.902.092	8.688.316		38.590.408

¹⁾ se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor aferente amortizării activelor imobilizate la

Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării

²⁾ se cuprind și reducerile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun debitarea conturilor aferente amortizării activelor imobilizate

SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Ajustari constituite in cursul anului	Ajustari reluate la venituri	Sold final (col. 13=10+11-12)
A	B	10	11	12	13
I.Imobilizari necorporale					
1.Cheltuieli de dezvoltare	36				
2.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	37				
3.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	38				
4.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	39				
TOTAL (rd.36 la 39)	40				
II.Imobilizari corporale					
1.Terenuri și amenajări de terenuri	41				
2.Constructii	42				
3.Instalatii tehnice si masini	43				
4.Alte instalatii, utilaje si mobilier	44				
5.Investitii imobiliare	45				
6.Investitii corporale in curs de executie	46				
7.Investitii imobiliare in curs de executie	47				
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	48				
9.Active biologice productive	49				
10.Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	50				
TOTAL (rd. 41 la 50)	51				
III.Imobilizari financiare	52				
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.40+51+52)	53				

REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),

INTOCMIT,

Numele si prenumele

Tiripa Gabriel Ciprian

Semnătura _____

Numele si prenumele

EC. Scarlat Nicolae Alin

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular
VALIDAT

Solduri / Rulaje de preluat din balanta contabila in formularele F10 si F20 col.2 (an curent)

Atentie ! Selectati mai întâi tipul entității (mari si mijlocii/ mici/ micro) !

Nr.cr.	Cont	Suma	
1	Alege cont		-
			+

Preluare F10, F20 col.2

Sterge date incarcate



ANEXA 3
LA „RAPORTUL ANUAL AL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE
PENTRU ANUL 2025”

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL 2025

	Valoare bruta				Ajustari de valoare				Valoare contabila neta			
Denumirea activului imobilizat					(amortizari si ajustari pentru depreciere sau pierdere de valoare)							
	Sold la	Cresteri	Cedari, transferuri si alte reduceri	Sold la	Sold la	Ajustari inregistrate in cursul perioadei de raportare	Reduceri sau reluari	Sold la	Sold la	Sold la		
	31-Dec-24			31-Dec	31-Dec					31-Dec-25	31-Dec-24	31-Dec-25
				2025	2024							
0	1	2		4 = 1+ 2-3	5	6	7	8 = 5 + 6 -7	9=1-5	10=4-8		
a) Imobilizari necorporale												
Cheltuieli de constituire si dezvoltare, brevete, concesiuni, fond comercial												
Alte imobilizari necorporale	40,569	419	0	40,988	33,625	1,710	0	35,335	6,944	5,653		
Avansuri si imobilizari necorporale in curs					0	0	0	0	0	0		
Total imobilizari necorporale	40,569	419	0	40,988	33,625	1,710	0	35,335	6,944	5,653		
b) Imobilizari corporale												
Terenuri si amenajari teren			0									
Investitii imobiliare	114,378,263	0	0	114,378,263	26,044,964	8,681,655	0	34,726,619	88,333,299	79,651,644		
Echipamente tehnologice si masini	3,337,877	514,675		3,852,552	3,336,857	1,825		3,338,682	1,020	513,870		
Alte imobilizari corporale	486,838	22,329		509,167	486,646	3,126		489,772	192	19,395		
Imobilizari in curs	17,866,275	13,663,455		31,529,730	0	0	0	0	17,866,275	31,529,730		
Total imobilizari corporale	136,069,253	14,200,459	0	150,269,712	29,868,467	8,686,606	0	38,555,073	106,200,786	111,714,639		
				0				0	0	0		
c) Imobilizari financiare	1,294	38,240	832	38,702	0	0	0	0	1,294	38,702		
Total	136,111,116	14,239,118	832	150,349,402	29,902,092	8,688,316	0	38,590,408	106,209,024	111,758,994		

NOTA 1: ACTIVE IMOBILIZATE

Valoarea de piata a activelor imobilizate (constructii), in situatiile financiare, este determinata prin aplicarea metodei de evaluare bazata pe cost.

1.a. Imobilizari necorporale

La **31 decembrie 2025**, valoarea neta contabila a grupei de imobilizari necorporale este de 5.653 RON (31 decembrie 2024: 6.944 RON), reprezentand marca OSIM si licente informatice.

1.b. Imobilizari corporale

La sfarsitul exercitiului financiar 2021, Societatea a procedat la reevaluarea investitiilor imobiliare existente astfel incat acestea sa fie prezentate in contabilitate la valoarea justa, cu reflectarea rezultatelor acestei reevaluari in situatiile financiare intocmite pentru acel exercitiu. Reevaluarea la valoarea justa a investitiilor imobiliare din patrimoniul societatii a fost realizata de catre un evaluator autorizat ANEVAR, Savaliuc Roxana, cu legitimatia nr. 15972.

Dupa aceasta evaluare, societatea a decis sa modifice politica contabila privind imobiliarile corporale asa incat acestea sa fie prezentate la cost, astfel ca evaluarea imobilizărilor corporale la data bilanțului se efectuează la cost, mai puțin amortizarea și ajustările cumulate din depreciere.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2025

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Amortizarea calculata pentru imobilizarile corporale astfel reevaluate s-a inregistrat in contabilitate incepand cu data de 1 ianuarie 2022. Astfel, la sfarsitul anului 2025 imobilizarile corporale din patrimoniul societatii sunt prezentate in situatiile financiare la valoarea justa.

Conform pct. 109 din Reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare consolidate, aprobate prin OMFP 1802/2014, surplusul din reevaluare inclus in rezerva din reevaluare este capitalizat prin transferul direct in rezultatul reportat (contul 1175 "Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare"), atunci cand acest surplus reprezinta un castig realizat. O parte din castig poate fi realizat pe masura ce activul este folosit de entitate. In acest caz, valoarea rezervei transferate este diferenta dintre amortizarea calculata pe baza valorii contabile reevaluate si valoarea amortizarii calculate pe baza costului initial al activului.

Astfel cum prevede pct. 112, nicio parte din rezerva din reevaluare nu poate fi distribuita, direct sau indirect, cu exceptia cazului in care reprezinta un castig efectiv realizat. Cu exceptia cazurilor prevazute la pct. 109 - 112 din reglementari, rezerva din reevaluare nu poate fi reduisa

In conformitate cu prevederile pct. 418 alin. (4), rezervele din reevaluarea imobilizarilor corporale au caracter nedistribuibil. Diminuarea rezervelor din reevaluare se poate efectua numai cu respectarea prevederilor subsectiunii 3.4.1 "Reevaluarea imobilizarilor corporale" din reglementari.

Asadar, rezervele din reevaluare au caracter nedistribuibil. In ceea ce priveste sumele transferate in contul 1175 - "Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare", reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare consolidate, aprobate prin OMFP 1802/2014 nu prevad restrictii cu privire la repartizare.

Astfel, **exista modificari ale rezervei din reevaluare pe parcursul exercitiului financiar 2025:**

Rezerve din reevaluare	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2024	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2025
Rezerva din reevaluare la inceputul exercitiului financiar	89.151.624	82.506.566
Diferente din reevaluare inregistrate in cursul exercitiului financiar	-	-
Sume transferate din rezerva din reevaluare in cursul anului la Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve de reevaluare	6.645.058	6.645.058
Rezerva din reevaluare la finalul exercitiului financiar	82.506.566	75.861.508

1.c. Active detinute in leasing financiar sau achizitionate in rate

La 31 decembrie 2025 societatea nu are inregistrate mijloace fixe in cadrul unor contracte de leasing financiar.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2025

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

1.d. Imobilizari corporale vandute

Societatea nu a vandut in cursul anului 2025 imobilizari corporale.

1.e. Active grevate/ipotecate de garantii

Nu exista active corporale grevate de sarcini.

1.f. Altele

Pe parcursul anului 2025, in categoria imobilizarilor au avut loc „Cresteri”, precum si „Descresteri” prezentate in tabelul Active Imobilizate.

In cursul anului 2025 au avut loc cresteri ale imobilizarilor in curs cu suma de **13.663.455 RON** reprezentand investitii demarate de societate in compartimentari interioare si schimbare fatada Complex Comercial Bucur Obor, evolutia prezentandu-se astfel:

Imobilizari in curs	Valoare (lei)
Sold initial an 2025	17.866.275
Imobilizari in curs- investitii-cresteri	13.663.455
Total la 31.12.2025	31.529.730

Achizitia acestor imobilizari a fost facuta din sursele proprii ale societatii, in scopul asigurarii bunei derulari a planului de investitii demarat de Bucur Obor.

In luna decembrie 2019, in conformitate cu legislatia fiscala in vigoare, precum si ca urmare a investitiilor in curs realizate pentru obtinerea autorizatiei ISU, a fost efectuata reevaluarea in scop fiscal a activelor imobilizate din Sos. Colentina nr. 2, precum si a celorlalte doua imobile din Mihai Bravu nr.2 si Sos. Colentina 6a existente in patrimoniul Societatii, de catre un evaluator autorizat ANEVAR, Savaliuc Roxana, cu legitimatia nr. 15972.

In luna decembrie 2021, ca urmare a investitiilor realizate in cursul anului 2021 pentru conformarea la cerintele si necesitatile autorizarii ISU, a fost efectuata reevaluarea in scop fiscal a activelor imobilizate din Soseaua Colentina nr. 2 pentru a determina noua valoare de impunere pentru anul 2022, de catre un evaluator autorizat ANEVAR, Savaliuc Roxana, cu legitimatia nr. 15972.

In anul 2024 au fost efectuate evaluari in scop fiscal a celorlalte doua imobile pentru care expirase perioada legala de cinci ani, respectiv din Mihai Bravu nr. 2 si Sos. Colentina 6a, existente in patrimoniul Societatii, de catre un evaluator autorizat ANEVAR Anica-Popa Adrian Biroul Evaluare Imobiliara cu legitimatia ANEVAR nr .10224.

In anul 2025 nu au mai fost efectuate reevaluari in scop fiscal a imobilelor din patrimoniul societatii.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2025

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

1.g. Imobilizari financiare

Imobilizarile financiare au urmatoarea structura la data de 31 decembrie 2025 (RON):

Imobilizari financiare	Sold la 31 decembrie 2024 (lei)	Sold la 31 decembrie 2025 (lei)
Alte imobilizari financiare (garantii)	1.000	1.000
Garantie SGR	294	719
Depunere de afectatiune speciala la art.721 alin.4 CPC Dos EX 73/2024 Miu Stefan BEJ	0	36.983
Total	1.294	38.702

Imobilizarile financiare reprezinta cautiuni consemnate la instante.

La 31 decembrie 2025, valoarea Imobilizarilor financiare era de 38.702 RON. Pe parcursul anului 2025 nu s-au restituit cautiuni constituite pentru litigiile aflate pe rolul instantelor, astfel ca la 31 decembrie 2025 soldul cautiunilor constituite pentru litigiile aflate pe rolul instantelor a ramas neschimbat in suma de 1.000 RON.

Pe parcursul anului 2025 s-au constituit si returnat garantii SGR, dar au ramas in sold de recuperat la sfarsitul anului 719 lei.

Pe parcursul anului 2025 s-a constituit o Depunere de afectatiune speciala la art. 721 alin. 4 CPC Dos EX 73/2024 Miu Stefan BEJ in suma de 36.983 lei.

1.h. Subventii

Societatea nu a beneficiat de subventii pe parcursul anilor 2024 si 2025.

NOTA 2: PROVIZIOANE

Provizioanele constituite de Societate au urmatoarea structura la data de 31 decembrie 2025 (RON):

Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	Sold la 31 decembrie 2024	Sold la 31 decembrie 2025
Provizioane pentru litigii	502.349	502.349
Provizioane riscuri si cheltuieli	188.722	204.102
Total	691.071	706.451

Provizioanele pentru riscuri si cheltuieli identificate pentru recunoastere la data de 31.12.2025 sunt in suma de 706.451 RON, astfel:

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2025

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

1. Provizionul pentru concedii de odihna in suma initiala de 188.722 lei s-a diminuat in cursul anului cu 81.649 lei prin reluarea la venituri a sumelor ramase fara obiect datorita efectuarii concediilor de odihna si s-a constituit altul la sfarsitul anului aferent concediilor de odihna neefectuate in suma de 97.029 lei, astfel ca la sfarsitul anului 2025 provizionul pentru concedii de odihna este in valoare de 204.102 lei.
2. In cursul anului 2025 provizionul pentru Dosarul nr. 8797/3/2021 in suma de 502.349 lei **nu a suferit modificari**. Astfel, la sfarsitul anului 2025 este un sold privind provizionul pentru litigii in suma 502.349 de lei.

NOTA 3: REPARTIZAREA PROFITULUI

Repartizarea profitului	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2024	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2025
Rezultat reportat de repartizat la inceputul perioadei de raportare		
Profit net de repartizat:	15.191.754	11.757.239
- rezerva legala	-	724.553
- alte rezerve	58.357.857	80.194.669
- acoperirea pierderii contabile	-	-
- altele	-	-
Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve de reevaluare	6.645.058	6.645.058
Profit realizat nerepartizat/rezultat reportat nerepartizat la sfarsitul perioadei de raportare	21.836.812	17.677.744

lei

Repartizarea profitului aferent anului 2024 la alte rezerve a fost aprobata de actionari prin AGOA din 30.04.2025. Atunci s-a hotarat repartizarea sumei de **21.836.812** lei la alte rezerve. Din profitul contabil inregistrat in exercitiul financiar 2025 (18.402.297 RON) se propune repartizarea sumei de **724.553** lei la rezerva legala, in cota stabilita de lege raportat la capitalul social majorat al societatii. Rezultatul net realizat aferent exercitiului financiar 2025, dupa constituirea rezervei legale in suma de 724.553 lei, reprezentand 5% din profitul contabil brut al exercitiului, in conformitate cu prevederile art. 183 alin. (1) din Legea societatilor nr. 31/1990, este in suma de 17.677.744 lei, aceasta reprezentand suma posibil de repartizat in anul 2026.

NOTA 4: ANALIZA REZULTATULUI DIN EXPLOATARE

	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2024	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2025
1. Cifra de afaceri neta	36.258.905	32.912.619
2. Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate, din care (3 + 4 + 5)	16.720.494	16.787.843
3. Cheltuielile activitatii de baza	16.720.494	16.787.843



NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2025

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

4. Cheltuielile activitatilor auxiliare	-	-
5. Cheltuieli indirecte	-	-
6. Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete (1 - 2)	19.538.411	16.124.776
7. Cheltuieli de desfacere	-	-
8. Cheltuieli generale si de administratie	4.072.187	4.500.775
9. Alte venituri din exploatare	487.974	77.749
10. Rezultatul din exploatare (6 - 7 - 8 + 9)	15.954.198	11.701.750

lei

NOTA 5: SITUATIA CREANTELOR SI DATORIILOR

Creante

	Creante	Sold la 31 decembrie 2024	Sold la 31 decembrie 2025	Termen de lichiditate pentru soldul de la 31 decembrie 2025	
				Sub 1 an	Peste 1 an
	Creante comerciale				
1	Creante comerciale - cu entitatile afiliate/alte parti legate	-	-	-	-
2	Creante comerciale - terti	8.640.603	9.585.252	9.585.252	-
3=1+2	Total creante comerciale	8.640.603	9.585.252	9.585.252	-
4	Ajustari de valoare pentru creante comerciale	4.922.864	5.930.557	5.930.557	-
5=3-4	Creante comerciale, net	3.717.739	3.654.696	3.654.696	-
	Alte creante si debite				
6	Sume de incasat de la entitatile afiliate	-	-	-	-
7	Sume de incasat de la entitati cu interese de participare si alte parti legate	-	-	-	-
8	Alte creante	1.119.626	808.292	808.292	-
9	Ajustari de valoare pentru alte creante	164.406	141.822	141.822	-
10=8-9	Alte creante, net	955.220	666.470	666.470	-
11=5+10	Total creante comerciale si alte creante	4.672.359	4.321.166	4.321.166	-

Pentru conditii si termene privind creantele de la partile afiliate/legate, a se vedea Nota 14.

Creantele comerciale (chirii) sunt purtatoare de dobanda penalizatoare si au, in general, un termen de plata intre 30-90 de zile.

Linia de "Alte creante" este detaliata in tabelul urmator:

Creante	Sold la 31 decembrie 2024	Sold la 31 decembrie 2025	Termen de lichiditate pentru soldul de la 31 decembrie 2025	
			Sub 1 an	Peste 1 an



NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2025

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Alte creante cu personalul	0	0	0	-
Avansuri acordate personalului	0	0	0	-
Asigurari sociale	82.780	26.385	26.385	-
Taxa pe valoarea adaugata neexigibila	14.057	12.401	12.401	-
Decontari din operatii in participatie	-	-	-	-
Debitori diversi	247.119	224.058	224.058	-
Dobanzi de incasat	775.670	545.448	545.448	-
Total alte creante	1.119.626	808.292	808.292	-
Ajustari de valoare pentru alte creante	164.406	141.822	141.822	-
Alte creante, net	955.220	666.470	666.470	-

In cadrul sumelor incluse pe linia „**Debitori diversi**” exista sume care se refera la creante reprezentand sume (de 40.364 lei) platite ca avans salariu/indemnizatie si nerecuperate inca la aceasta data cu parti legate (fostul director general Rotaru Cristinel) aflate in proces civil de recuperare.

La 31 decembrie 2025, societatea a ajustat pentru depreciere toate creantele considerate ca ar avea un potential risc de incertitudine la incasare, avand o valoare 5.930.557 RON (2024: de 4.922.864 RON). Miscarile in ajustarile pentru depreciere a creantelor au fost urmatoarele:

	Sold la 31 decembrie 2024	Sold la 31 decembrie 2025
La 1 ianuarie	3.961.915	4.922.864
Cresteri in timpul anului	1.330.611	1.620.596
Reversari in timpul anului	369.663	612.903
La 31 decembrie	4.922.864	5.930.557

Din ajustarea pentru deprecierea debitorilor diversi in suma initiala de 164.406 lei s-au reluat la venituri ajustari privind debitorii diversi ramase fara obiect incasate/faliment in suma de 22.584 lei si astfel ajustarile pentru depreciere privind debitori diversi la sfarsitul anului 2025 sunt in suma de **141.822** lei.

Datorii

	Datorii	Sold la 31 decembrie 2024	Sold la 31 decembrie 2025	Termen de exigibilitate pentru soldul de la 31 decembrie 2025		
				Sub 1 an	1 - 5 ani	Peste 5 ani
1	Sume datorate institutiilor de credit	-	-	-	-	-
2	Avansuri incasate in contul comenzilor	1.000	1.482	1.482	-	-
3	Datorii comerciale - furnizori entitati afiliate si alte parti legate	-	-	-	-	-
4	Datorii comerciale - furnizori terti	1.401.605	1.320.908	1.320.908	-	-



NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2025

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

5=2+3+4	Total datorii comerciale	1.402.605	1.322.390	1.322.390	-	-
6	Efecte de comert de platit	-	-	-	-	-
7	Sume datorate entitatilor cu interese de participare si alte parti legate	-	-	-	-	-
8	Alte sume de plata, inclusiv datorii fiscale	4.052.289	3.340.212	473.221	2.866.991	-
10=5+...+8	Total	5.454.894	4.662.602	1.795.611	2.866.991	-

Linia de alte sume de plata este detaliata in tabelul urmator:

Datorii	Sold la 31 decembrie 2024	Sold la 31 decembrie 2025	Termen de exigibilitate		
			Sub 1 an	1 - 5 ani	Peste 5 ani
Datorii fata de personal	12.068	12.410	12.410	-	-
Datorii fata de bugetul asig sociale si bugetul de stat	1.017.844	351.029	351.029	-	-
Dividende de platit	109.782	109.782	109.782	-	-
Creditori diversi	504	0	0	-	-
Garantii primite terti	2.912.091	2.866.991	-	2.866.991	-
Garantii primite parti afiliate	-	-	-	-	-
TOTAL	4.052.289	3.340.212	473.221	2.866.991	-

NOTA 6: PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE

A. Bazele intocmirii situatiilor financiare

A.1. Informatii generale

Acestea sunt situatiile financiare individuale ale Societatii BUCUR OBOR S.A. intocmite in conformitate cu:

- Legea contabilitatii nr. 82/1991 (republicata 2009)
- Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 („OMF 1802/2014”), cu modificarile ulterioare.

Situatiile financiare se refera doar la societatea comerciala BUCUR OBOR S.A.

Societatea nu are filiale care sa faca necesara consolidarea propriilor situatii financiare, iar pentru anul 2025 aceasta intra in consolidare cu societatea-mama One United Properties S.A., care face aceste consolidari.

Inregistrările contabile pe baza carora au fost intocmite aceste situatii financiare sunt efectuate in lei ("RON") la cost istoric, cu exceptia situatiilor in care a fost utilizata valoarea justa, conform politicilor contabile ale Societatii si conform OMF 1802/2014.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2025

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Aceste situatii financiare sunt prezentate in lei ("RON") cu exceptia cazurilor in care nu este mentionata specific o alta moneda utilizata.

A.2. Utilizarea estimarilor contabile

Intocmirea situatiilor financiare ale Societatii in conformitate cu prevederile OMF 1802/2014, cu modificarile ulterioare, solicita conducerii Societatii realizarea de estimari si ipoteze care afecteaza valorile raportate pentru venituri, cheltuieli, active si pasive, ca si prezentarea datoriilor si activelor contingente la sfarsitul perioadei. Totusi, inerenta incertitudine existenta in legatura cu aceste estimari si ipoteze ar putea rezulta intr-o ajustare viitoare semnificativa asupra valorii contabile a activelor si pasivelor inregistrate.

Aceste estimari se refera in principal la:

- (a) clientii incerti;
- (b) duratele de viata utile ale activelor amortizabile;
- (c) uzura morala a imobilizarilor si a stocurilor;
- (d) provizioanele pentru riscuri si cheltuieli.

Utilizarea estimarilor rezonabile este o parte esentiala a intocmirii situatiilor financiare si nu le afecteaza fiabilitatea. O estimare poate necesita o revizuire daca au avut loc schimbari privind circumstantele pe care s-a bazat aceasta estimare, sau ca urmare a unor informatii noi sau evenimente ulterioare. Prin natura ei, revizuirea unei estimari nu are legatura cu perioadele anterioare si nu reprezinta corectarea unor erori.

A.3. Continuitatea activitatii

Conducerea Societatii a analizat problema oportunitatii intocmirii situatiilor financiare avand la baza principiul continuitatii activitatii. In cursul anului 2025, Societatea a inregistrat o scadere a afacerilor, cu **9,23%** fata de anul 2024, in conditii economico-financiare destul de deteriorate: rata inflatiei a ramas ridicata pe tot parcursul anului, la fel si rata dobanzii de politica monetara, conditiile de creditare inasprindu-se si reducand astfel apetitul pentru investitii si consumul populatiei.

La 31 decembrie 2025, Societatea inregistreaza capitaluri proprii de 185.982.673 RON. La 31 decembrie 2025, Societatea a inregistrat profit net in valoare de 11.757.239 RON si un rezultat net realizat de **18.402.297 RON** in scadere **cu 19,05%** fata de anul precedent (2024: de 21.836.812 RON). Activul net al societatii la 31 decembrie 2025 este de 185.982.673 RON (2024: de 164.328.026 RON), in crestere cu **13,18%**.

Conducerea Societatii considera ca activitatea comerciala curenta este suficienta pentru a permite continuarea activitatii si achitarea datoriilor in cursul normal al activitatii de exploatare, fara a fi nevoie de restructurari, vanzari substantiale de active, intrerupere fortata determinata de factori externi a operatiunilor sale sau alte actiuni similare.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2025

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

B. Conversii valutare

Tranzactiile realizate in valuta sunt transformate in lei la rata de schimb valabila la data tranzactiei.

Ratele de schimb folosite pentru conversia soldurilor exprimate in valuta la 31 decembrie 2025 a fost de **1 EUR= 5,0985 RON** (31 decembrie 2024: 1 EUR = **4,9741RON**), respectiv 1 USD=4,3417 RON (31 decembrie 2024: USD=4,7768 RON).

Activele si pasivele monetare exprimate in valuta (disponibilitati si alte elemente asimilate, cum sunt depozitele bancare, creante si datorii in valuta) trebuie evaluate si raportate utilizand cursul de schimb comunicat de Banca Nationala a Romaniei valabil la data incheierii perioadei de raportare. Diferentele de curs valutar, favorabile sau nefavorabile, intre cursul de la data inregistrarii creantelor sau datoriilor in valuta sau cursul la care au fost raportate in situatiile financiare anterioare si cursul de schimb de la data incheierii perioadei de raportare, se inregistreaza la venituri sau cheltuieli financiare, dupa caz.

C. Situatii comparative

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.

D. Active imobilizate

Activele imobilizate sunt active generatoare de beneficii economice viitoare si detinute pe o perioada mai mare de un an. Aceste active sunt inregistrate initial la costul de achizitie/costul de productie.

D.1. Imobilizari necorporale

Cheltuieli de constituire

Cheltuielile de constituire sunt inregistrate ca o cheltuiala in contul de profit si pierdere in momentul in care au fost realizate.

Programe informatice

Costurile aferente achizitionarii de softuri informatice sunt capitalizate si amortizate pe baza metodei liniare pe durata de 3 – 5 ani de durata utila de viata.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2025

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Concesiuni, brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare

Concesiunile, brevetele, licentele, marcele comerciale, drepturile si activele similare se inregistreaza in conturile de imobilizari necorporale la valoarea de aport sau costul de achizitie, dupa caz. In aceasta situatie, valoarea de aport se asimileaza valorii juste.

Brevetele, licentele si alte imobilizari necorporale sunt amortizate folosind metoda liniara pe o perioada de 1 an.

D.2. Mijloace fixe**Costul/Evaluarea**

Costul initial al imobilizarilor corporale consta in pretul de achizitie, incluzand taxele de import sau taxele de achizitie nerecuperabile, cheltuielile de transport, manipulare, comisioanele, taxele notariale, cheltuielile cu obtinerea de autorizatii si alte cheltuieli nerecuperabile atribuite direct imobilizarii corporale si orice costuri directe atribuite aducerii activului la locul si in conditiile de functionare. Cheltuielile survenite dupa ce mijlocul fix a fost pus in functiune, cum ar fi reparatiile, intretinerea si costurile administrative, sunt in mod normal inregistrate in cheltuielile din perioada in care au survenit. In situatia in care poate fi demonstrat ca aceste cheltuieli au avut ca rezultat o crestere in beneficiile economice viitoare asteptate a fi obtinute din utilizarea unui element de mijloace fixe peste standardele de performanta initial evaluate, cheltuiala este capitalizata ca si cost additional in valoarea activului.

Imobilizarile in curs includ costul constructiei, al imobilizarilor corporale si orice alte cheltuieli directe. Acestea nu se amortizeaza pe perioada de timp pana cand activele relevante sunt finalizate si puse in functiune.

Cheltuielile cu intretinerea si reparatia mijloacelor fixe sunt incluse in situatia veniturilor si cheltuielilor pe masura ce au fost efectuate. Sunt recunoscute ca o componenta a activului investitiile efectuate la imobilizarile corporale. Pentru a fi capitalizate trebuie sa aiba ca efect imbunatatirea parametrilor tehnici initiali ai acestora si sa conduca la obtinerea de beneficii economice viitoare, suplimentare fata de cele estimate initial.

In costul initial al unei imobilizari corporale pot fi incluse si costurile estimate initial cu demontarea si mutarea acesteia la scoaterea din evidenta, precum si cu restaurarea amplasamentului pe care este pozitionata imobilizarea, atunci cand aceste sume pot fi estimate credibil si Societatea are o obligatie legata de demontare, mutare a imobilizarii corporale si de refacere a amplasamentului. Costurile estimate cu demontarea si mutarea imobilizarii corporale, precum si cele cu restaurarea amplasamentului, se recunosc in valoarea activului imobilizat, in corespondenta cu un cont de provizioane.

Cheltuielile cu modernizarea unor active pe termen lung luate in chirie sunt capitalizate in contabilitatea locatarului si sunt amortizate pe durata contractului de chirie sau sunt recunoscute drept cheltuieli in perioada in care au fost

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2025

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

efectuate, in functie de beneficiile economice care ar putea rezulta din modernizare. La expirarea contractului de chirie, daca aceste active au fost capitalizate ele sunt transferate locatorului (vanzare sau alt mod de cedare).

In cazul inlocuirii unei componente a unui activ pe termen lung, Societatea recunoaste costul inlocuirii partiale, valoarea contabila a partii inlocuite fiind scoasa din evidenta, cu amortizarea aferenta, daca informatiile necesare sunt disponibile.

Cand Societatea stabileste ca o imobilizare corporala este destinata vanzarii sau se efectueaza imbunatatiri ale acesteia in perspectiva vanzarii, la momentul luarii deciziei privind modificarea destinatiei, activul este transferat din categoria imobilizarilor corporale in cea de stocuri. Valoarea de transfer este valoarea neamortizata la data transferului. Totusi, transferul poate fi efectuat daca si numai daca exista o modificare a utilizarii imobilizarii, evidentiata de inceperea modernizarii, in vederea vanzarii. Ca urmare, daca o entitate decide sa cedeze o imobilizare corporala fara a fi modernizata, ea continua sa o trateze ca o imobilizare corporala pana la scoaterea sa din evidenta, si nu ca element de stoc.

Societatea a inregistrat la data de 31 decembrie 2025 imobilizarile corporale la costul de achizitie sau valoarea reevaluată, mai putin amortizarea cumulata si pierderi cumulate de valoare.

Amortizarea

Durata de utilizare economica este perioada in care un activ este prevazut a fi disponibil pentru utilizare de catre o entitate.

Amortizarea este calculata folosind metoda amortizarii liniare pe intreaga durata de viata a activelor. Terenul nu se amortizeaza.

Duratele de viata pentru principalele categorii de imobilizari corporale sunt prezentate in tabelul de mai jos.

Categorie	Ani
Cladiri	20-52,8
Echipamente si instalatii	8-15
Vehicule de transport	4-6

Durata de viata si metoda de amortizare sunt revizuite periodic, astfel incat sa existe o concordanta intre metoda, perioada de depreciere si estimarile privind beneficiile economice aduse de respectivele active.

Investitii imobiliare

In cazul imobilizarilor corporale din grupa „Investitii imobiliare” Societatea BUCUR OBOR S.A. a optat pentru inregistrarea valorii acestora la valoarea lor justa, pe baza reevaluarilor, in conformitate cu reglementarile legale.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2025

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

emise in acest scop, evaluari efectuate, de regula, de profesionisti calificati in evaluare, membri ai unui organism profesional in domeniu recunoscut national si international. Metoda de reevaluare adoptata este cea bazata pe valori nete, respectiv la fiecare reevaluare amortizata cumulata la data reevaluării este eliminata din valoarea bruta a activului, si valoarea neta, determinata in urma corectării cu ajustările de valoare, este recalculata la valoarea reevaluată a activului (evaluarea este facuta la valoarea de piata).

Plusul sau minusul rezultat din reevaluare este reflectat in debitul sau creditul contului „Rezerve din reevaluare”, dupa caz. Cu toate acestea, majorarea constatata din reevaluare trebuie recunoscuta ca venit in masura in care aceasta compenseaza o descrestere din reevaluarea aceluiasi activ, recunoscuta anterior ca o cheltuiala.

In cazul in care valoarea contabila a unui activ este diminuată ca rezultat al reevaluării, aceasta diminuare trebuie recunoscuta ca o cheltuiala. Cu toate acestea, o diminuare rezultata din reevaluare trebuie scazuta direct din orice surplus din reevaluare corespunzator, in masura in care diminuarea nu depaseste valoarea inregistrata anterior ca surplus din reevaluare pentru acelasi activ.

La sfarsitul anului 2021 a fost efectuata reevaluarea pentru prezentarea in situatiile financiare la valoarea justa a „Investitiilor Imobiliare” respectiv a tuturor cladirilor care intra in patrimoniul Complexului Comercial, de catre un evaluator autorizat ANEVAR, Savaliuc Roxana, cu numarul legitimatiei 15972, si a avut ca deziderat determinarea valorii de piata a activelor imobilizate pentru prezentarea cat mai fidela a patrimoniului in situatiile financiare.

Dupa aceasta evaluare, societatea a decis sa modifice politica contabila privind imobilizarile corporale asa incat acestea sa fie prezentate la cost, astfel ca evaluarea imobilizărilor corporale la data bilanțului se efectuează la cost, mai puțin amortizarea și ajustările cumulate din depreciere.

Tot la sfarsitul anului 2021 a fost efectuata si reevaluarea in scop fiscal a cladirilor din Soseaua Colentina nr. 2, de catre un evaluator autorizat ANEVAR, Savaliuc Roxana, cu numarul legitimatiei 15972, si a avut ca deziderat determinarea valorii in scop fiscal ca urmare a investitiilor realizate in anul 2021 de Bucur Obor avand ca obiectiv conformarea la cerintele de autorizare ISU pentru intreg Complexul Comercial.

In anul 2024 au fost efectuate evaluari in scop fiscal a celorlalte doua imobile pentru care expirase perioada legala de cinci ani, respectiv din Mihai Bravu nr. 2 si Sos. Colentina 6a, existente in patrimoniul Societatii, de catre un evaluator autorizat ANEVAR Anica-Popa Adrian Biroul Evaluare Imobiliara cu legitimatia ANEVAR nr. 10224.

In anul 2025 nu au mai fost efectuate reevaluari in scop fiscal a imobilelor din patrimoniul societatii.

D.3. Imobilizari financiare

Imobilizarile financiare cuprind actiunile detinute la entitatile afiliate, imprumuturile acordate entitatilor afiliate, interesele de participare, imprumuturile acordate entitatilor de care compania este legata in virtutea intereselor de participare, precum si alte investitii detinute ca imobilizari si alte imprumuturi.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2025

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Imobilizarile financiare se inregistreaza initial la costul de achizitie sau valoarea determinata prin contractul de dobandire a acestora. Imobilizarile financiare se inregistreaza ulterior la valoarea de intrare, mai putin ajustarile cumulate pentru pierdere de valoare.

E. Deprecierea activelor imobilizate

Pentru elementele de activ, diferentele constatate in minus intre valoarea de inventar si valoarea contabila neta a elementelor de activ se inregistreaza in contabilitate pe seama unei amortizari suplimentare, in cazul activelor amortizabile pentru care deprecierea este ireversibila.

Valoarea contabila a activelor imobilizate este reprezentata de costul de achizitie/costul de productie diminuat cu amortizarea cumulata pana la acea data, precum si cu pierderile cumulate de valoare.

F. Stocuri

Principalele categorii de stocuri sunt materiile prime, productia in curs de executie, semifabricatele, produsele finite, marfurile, piesele de schimb, materialele consumabile si ambalaje.

Stocurile sunt evaluate conform metodei FIFO.

Costul stocurilor cuprinde toate costurile aferente achizitiei si prelucrarii, precum si alte costuri suportate pentru a aduce stocurile in forma si in locul in care se gasesc.

G. Creante comerciale

Creantele comerciale sunt recunoscute si inregistrate la suma initiala a facturilor minus ajustarile pentru depreciere pentru sumele necolectabile. Ajustarile pentru depreciere sunt constituite cand exista dovezi conform carora Societatea nu va putea incasa creantele la scadenta initial agreata. Creantele neincasabile sunt inregistrate pe cheltuieli atunci cand sunt identificate.

H. Investitii financiare pe termen scurt

Investitiile financiare pe termen scurt sunt active detinute de catre Societate in vederea realizarii unui profit intr-o perioada de timp mai mica decat un an. Acestea sunt depozite pe termen scurt, obligatiuni ca si valori mobiliare achizitionate pentru a fi revandute intr-o perioada scurta de timp. Investitiile pe termen scurt in titluri de participare admise la tranzactionare pe o piata reglementata sunt evaluate la valoarea de cotation din ultima zi de tranzactionare, in timp ce cele netranzactionate sunt inregistrate la valoarea de achizitie mai putin eventualele ajustari pentru pierdere in valoare.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2025

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

I. Numerar si echivalente numerar

Disponibilitatile banesti sunt formate din numerar, conturi la banci, depozite bancare pe termen scurt, cecuri si efecte comerciale depuse la banci. Descoperitul de cont este inclus in situatia activelor, datoriilor si capitalurilor proprii in cadrul sumelor datorate institutiilor de credit ce trebuie platite intr-o perioada de un an.

J. Imprumuturi

Imprumuturile pe termen scurt si lung sunt inregistrate la suma primita, net de costurile aferente obtinerii imprumuturilor.

Portiunea pe termen scurt a imprumuturilor pe termen lung este clasificata in „Datorii: Sumele care trebuie platite intr-o perioada de pana la un an” si inclusa impreuna cu dobanda preliminara la data situatiilor financiare in „Sume datorate institutiilor de credit” din cadrul datoriilor curente.

Societatea nu are initiate imprumuturi.

K. Datorii

Obligatiile comerciale sunt inregistrate la cost, care reprezinta valoarea obligatiei ce va fi platita in viitor pentru bunurile si serviciile primite, indiferent daca au fost sau nu facturate catre Societate.

L. Provizioane

Provizioanele sunt recunoscute atunci cand Societatea are o obligatie curenta (legala sau implicita) generata de un eveniment anterior, este probabil ca o iesire de resurse sa fie necesara pentru a onora obligatia, iar datoria poate fi estimata in mod credibil.

Societatea recunoaste in contabilitate un provizion pentru restructurare in masura in care urmatoarele conditii sunt indeplinite cumulativ:

- a) Societatea dispune de un plan oficial detaliat de restructurare care stipuleaza activitatea sau partea de activitate la care se refera, principalele locatii afectate de planul de restructurare, numarul aproximativ de angajati care vor primi compensatii pentru incetarea activitatii, distributia si posturile acestora, cheltuielile implicate si data de la care se va implementa planul de restructurare;
- b) Societatea a determinat aparitia unei asteptari privind realizarea restructurarii prin inceperea implementarii acelui plan sau prin anuntarea principalelor sale caracteristici celor afectati de acesta.

Un provizion aferent restructurarii va include numai costurile directe generate de restructurare, si anume cele care sunt generate in mod necesar de procesul de restructurare si nu sunt legate de continuarea activitatii entitatii.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2025

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Provizioanele pentru impozite se constituie pentru sumele de plata datorate bugetului de stat, in conditiile in care sumele respective nu apar reflectate ca datorie in relatia cu statul.

Provizioanele sunt revizuite la data situatiilor financiare si ajustate pentru a reflecta cea mai buna estimare curenta a Conducerii in aceasta privinta. In cazul in care pentru stingerea unei obligatii nu mai este probabila o iesire de resurse, provizionul trebuie anulat prin reluare la venituri.

M. Pensii si beneficii ulterioare angajarii

In cadrul activitatii curente pe care o desfasoara, Societatea efectueaza plati catre statul roman in beneficiul angajatilor sai, potrivit legii. Toti salariatii societatii sunt inclusi in planul de pensii al Statului Roman. Societatea nu opereaza nici o 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 salariati.

N. Subventii

Subventiile pentru active, inclusiv subventiile nemonetare la valoarea justa, se inregistreaza in contabilitate ca subventii pentru investitii si se recunosc in situatia activelor, datoriilor si capitalurilor proprii ca venit amanat. Venitul amanat se inregistreaza in situatia veniturilor pe masura inregistrarii cheltuielilor cu amortizarea sau la casarea ori cedarea activelor.

Subventiile aferente veniturilor cuprind toate subventiile, altele decat cele pentru active. Subventiile se recunosc, pe o baza sistematica, in perioada in care au fost recunoscute cheltuielile corespunzatoare acestor subventii.

O. Capital social

Capitalul social compus din parti sociale (actiuni) si este inregistrat la valoarea stabilita pe baza actelor de constituire si a actelor aditionale, dupa caz, ca si a documentelor justificative privind varsamintele de capital.

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/Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii”.

P. Rezultat reportat

Pierdere contabilă reportată este acoperită din profitul perioadelor viitoare de raportare, cât și din rezerve, prime de capital și capital social, potrivit hotărârii adunării generale a acționarilor.

Profitul contabil rămas după repartizarea cotei de rezerva legală realizată, în limita a 20% din capitalul social, se preia în cadrul rezultatului reportat la începutul perioadei de raportare următoare celei pentru care se întocmesc situațiile

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2025

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

financiare anuale, de unde urmeaza a fi repartizat pe celelalte destinatii legale, in functie de hotararea adunarii generale a actionarilor.

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

R. Instrumente financiare

Instrumentele financiare folosite de Societate sunt formate in principal din numerar, depozite la termen, creante, datorii si sumele datorate institutiilor de credit. Instrumentele de acest tip sunt evaluate in conformitate cu politicile contabile specifice prezentate in cadrul Notei 6 „Principii, politici si metode contabile”.

In conformitate cu OMF 1802/2014, instrumentele financiare pot fi inregistrate la valoarea justa numai in situatiile financiare consolidate.

S. Venituri

Veniturile sunt inregistrate in momentul in care riscurile semnificative si avantajele detinerii proprietatii asupra bunurilor sunt transferate clientului. Sumele reprezentand veniturile nu includ taxele de vanzare (TVA), dar includ discounturile comerciale acordate. Reducerile financiare acordate clientilor (sconturile) sunt inregistrate drept 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 angajament, 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.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2025

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

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

In conformitate cu OMF 1802/2014, o entitate este afiliata unei societati daca se afla sub controlul acelei societati.

Controlul exista atunci cand entitatea respectiva indeplineste unul din urmatoarele criterii:

- a) detine majoritatea drepturilor de vot asupra unei societati;
- b) este actionar sau asociat al unei societati iar majoritatea membrilor organelor de administratie, conducere si de supraveghere ale societatii in cauza, care au indeplinit aceste functii in cursul perioadei de raportare, in cursul perioadei de raportare precedenta si pana in momentul intocmirii situatiilor financiare anuale, au fost numiti doar ca rezultat al exercitarii drepturilor sale de vot;
- c) este actionar sau asociat al societatii si detine singura controlul asupra majoritatii drepturilor de vot ale actionarilor sau asociatilor, ca urmare a unui acord incheiat cu alti actionari sau asociati;
- d) este actionar sau asociat al unei societati si are dreptul de a exercita o influenta dominanta asupra acelei societati, in temeiul unui contract incheiat cu entitatea in cauza sau al unei clauze din actul constitutiv sau statut, daca legislatia aplicabila societatii permite astfel de contracte sau clauze;
- e) Societatea-mama detine puterea de a exercita sau exercita efectiv, o influenta dominanta sau control asupra Societatii;
- f) este actionar sau asociat al societatii si are dreptul de a numi sau revoca majoritatea membrilor organelor de administratie, de conducere si de supraveghere ale Societatii;
- g) Societatea-mama si entitatea afiliata sunt conduse pe o baza unificata de catre Societatea-mama.

O entitate este „legata” de o alta entitate daca:

- a) direct sau indirect, prin una sau mai multe entitati:
 - controleaza sau este controlata de cealalta entitate ori se afla sub controlul comun al celeilalte entitati (aceasta include societatile-mama, filialele sau filialele membre);
 - are un interes in respectiva entitate, care ii ofera influenta semnificativa asupra acesteia; sau
 - detine controlul comun asupra celeilalte entitati;
- b) reprezinta o entitate asociata a celeilalte entitati;

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2025

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

- c) reprezinta o asociere in participatie in care cealalta entitate este asociat;
- d) reprezinta un membru al personalului-cheie din conducere al entitatii sau al societatii-mama a acesteia;
- e) reprezinta un membru apropiat al familiei persoanei mentionate la lit. a) sau d);
- f) reprezinta o entitate care este controlata, controlata in comun sau influentata semnificativ ori pentru care puterea semnificativa de vot intr-o asemenea entitate este data, direct sau indirect, de orice persoana mentionata la lit. d) sau e); sau
- g) entitatea reprezinta un plan de beneficii postangajare pentru beneficiul angajatilor celeilalte entitati sau pentru angajatii oricarei entitati legata de o asemenea societate.

NOTA 7: PARTICIPATII SI SURSE DE FINANTARE**Capital social**

	Sold la 31 decembrie 2024	Sold la 31 decembrie 2025
Numar de actiuni	13.375.750	111.162.630
	<i>RON</i>	<i>RON</i>
Valoare nominala actiuni ordinare	0,10	0,10
Valoare nominala actiuni preferentiale	N/A	N/A
	<i>RON</i>	<i>RON</i>
Valoare capital social	1.337.575	11.116.263

Capitalul social al Societatii este integral varsat la 31 decembrie 2025.

Structura actionariatului

	31 decembrie 2024 (Numar de actiuni)	%	31 decembrie 2025 (Numar de actiuni)	%
BO Retail Invest SRL	7.281.098	54,4351	66.251.160	59,5984
Manea Gelu	2.147.272	16,0535	19.325.448	17,3848
Alti Actionari	3.947.380	29,5115	25.586022	23,0168
Total	13.375.750	100,0000	111.162.630	100,0000

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2025

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

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

8.a. Administratorii, directorii si comisia de supraveghere

In anul 2025, Societatea a fost administrata de Consiliul de Administratie format din 3 membri, astfel:

	Exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024 (Functia)	Exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2025 (Functia)
Samoila Valentin Cosmin	Presedinte CA si Administrator	Presedinte CA si Administrator
Manea Gelu	Administrator	Administrator
Alexandru Victor Savi-Nims	Administrator	Administrator

În cursul anului 2025 structura Consiliului de Administratie al Societatii BUCUR OBOR S.A. nu s-a schimbat.

La sfarsitul anului structura Consiliului de Administratie a fost cea mentionata anterior.

In perioada de raportare functia de Director General a fost detinuta de Tiripa Gabriel – Ciprian. Functia de Director Adjunct este detinuta de Hau Mihai Gabriel.

Auditul situatiilor financiare ale Societatii este asigurat de Societatea de Contabilitate, Expertiza si Consultanta Contabila -SOCECC S.R.L., cu sediul in Mun. Bucuresti, Sos. Mihai Bravu nr. 90-96 bl. D17, sc. C, ap. 114, sector 2, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti sub nr. J40/23240/1994, CIF RO6636954, avand Autorizatia C.A.F.R. nr. 227, reprezentata prin Dl. Emanuel Zegrea, cu Legitimatia C.A.F.R. nr. 2783, numita initial prin hotararile Adunarii Generale Ordinare a actionarilor din 20.04.2023 si reconfirmata prin hotararea Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor din data de 30.04.2025.

Auditul intern al BUCUR OBOR S.A. este asigurat de societatea de audit SHILO AUDIT FINANCE S.R.L., cu sediul social in Mun. Bucuresti, Strada Eroii Sanitari nr. 37, sector 5. inregistrata la Oficiul Registrului Comertului cu nr. J40/4572/2007, CIF RO21279510, membru al Camerei Auditorilor Financiari din Romania (CAFR) cu numar de autorizatie 899/2009, reprezentata legal de Dna. Mariana Stoica.

8.b. Salariati

Numarul mediu al salariatilor a evoluat dupa cum urmeaza:

	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2024	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2025
Directori	2	2
Personal administrativ	5	5
Personal auxiliar	19	19
TOTAL	26	26

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2025

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Cheltuielile cu salariile si taxele aferente inregistrate in cursul anilor 2024 si 2025 sunt urmatoarele:

	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2024	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2025
Cheltuieli cu salariile	2.479.064	2,629,858.00
Cheltuieli cu tichetele de masa	246.920	237.060
Alte chelt.privind asigurarile sociale	24.322	22.019
Contributie asiguratorie pentru munca	66.159	69.366
Total	2.816.465	2.958.303

In timpul anului 2025, societatea a platit urmatoarele indemnizatii nete membrilor Consiliului de Administratie („C.A.”) si conducerii executive:

	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2024	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2025
Membrii C.A.	270.000	270.000
Directorii	410.455	419.227
Total	680.455	689.227

La sfarsitul 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

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2025
	-	-
1. Indicatori de lichiditate	-	-
Indicatorul lichiditatii curente	26.19	45.55
Indicatorul lichiditatii imediate	26.16	45.5
	-	-
2. Indicatori de risc	-	-
Indicatorul gradului de indatorare	0.052	0.0409
Indicatorul privind acoperirea dobanzilor	-	-
	-	-
3. Indicatori de activitate		
Viteza de rotatie a stocurilor	-	-
Numarul de zile de stocare	-	-
Viteza de rotatie a debitelor clienti	61.62	77.62
Viteza de rotatie a creditelor furnizori	1.38	3.18
Viteza de rotatie a activelor imobilizate	0.34	0.29
Viteza de rotatie a activelor totale	0.21	0.17

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2025

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

	-	-
4. Indicatori de profitabilitate	-	-
Rentabilitatea capitalului angajat	0.154	0.112
5. Indicatori privind rezultatul pe actiune	-	-
Rezultatul pe actiune	1.6326	0.1590

Indicatorii prezentati mai sus sunt detaliati 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 Mun. Bucuresti, Sos. Colentina nr. 2, sector 2.

In exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2025, Societatea a inregistrat un profit de **11.757.239 RON**. Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare in anul 2025 este in suma de 6.645.058 RON.

Din rezultatul contabil aferent exercitiului financiar se constituie rezerva legala in suma de 724.553 RON, in contextul majorarii capitalului social. In urma acestei alocari, rezultatul net realizat disponibil pentru repartizare catre alte destinatii, altele decat rezerva legala, este in suma de 17.677.744 RON.

b) Auditori

Costurile contractuale pentru servicii de audit si consultanta platite auditorului financiar pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2025 sunt de 59.997 RON (2024: 59.663 RON). Mentionam ca in valoarea costurilor contractuale cu serviciile de audit ale anului 2025 sunt cuprinse atat auditarea situatiilor financiare semestriale, cat si auditarea celor anuale.

Costurile contractuale pentru servicii de audit si consultanta platite auditorului intern pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2025 sunt de 38.889 RON (2024: 41.796 RON).

c) Evenimente ulterioare

Nu este cazul.

d) Elemente extraordinare

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

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2025

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

In cursul anului 2025, Societatea a derulat o operatiune de majorare a capitalului social prin aport in numerar, aprobata prin Hotararea Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 13.08.2025. Operatiunea a fost realizata prin emiterea de actiuni noi oferite spre subscriere actionarilor existenti, prin exercitarea dreptului de preferinta. In urma acestei operatiuni, capitalul social al Societatii a crescut de la 1.337.575 lei la 11.116.263 lei, fiind divizat in 111.162.630 actiuni nominative, cu o valoare nominala de 0,10 lei fiecare. Majorarea capitalului social a fost operata in registrul actionarilor tinut de Depozitarul Central in cursul anului 2025.

e) Angajamente acordate

Nu este cazul.

f) Angajamente primite

Nu este cazul.

g) Contingente

Taxare

Toate sumele datorate Statului pentru taxe si impozite au fost platite sau inregistrate la data situatiilor 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 obligatiilor 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 a fost 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.

Pretul 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”.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2025

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

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.

In anul 2025, Societatea a derulat operatiuni cu o parte afiliata, anume cu societatea Gema Business Consulting S.R.L. in baza contractului nr. 186/24.03.2022, actului aditional nr. 858bis/28.10.2022 si actului aditional nr. 282/20.04.2023, in valoare totala de 378.494 lei (2024: 369.390 lei).

h) Sume in curs de clarificare

Nu este cazul.

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

		Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2024	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2025
Profit (pierdere) contabil(a)	1	19.149.122	14.491.053
Elemente similare veniturilor	2	6.645.058	6.645.058
Rezerva legala	3	-	724.553
Total venituri neimpozabile	4	526.083	694.359
Cheltuieli nedeductibile	5	1.685.780	1.896.873
Profit impozabil/Pierdere fiscala pentru anul de raportare	6=1+2- 3-4+5	26.953.878	21.614.072
Pierdere fiscala din anii precedenti	7	-	-



NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2025

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Pierdere fiscala de recuperat in anii urmatoari	8=6-7	-	-
Impozit pe profit curent	9=6*16 %	4.312.620	3.458.252
Reducere impozit pe profit sponsorizari	10	269.000	242.000
Alte elemente - bonificatie 2%+10%+3% (OUG 153/2020)	11	86.252	482.434
Impozit pe profit datorat la sfarsitul perioadei	12=9-10-11	3.957.368	2.733.814

f) Cheltuieli de audit

Costurile contractuale pentru servicii de audit si consultanta platite auditorului financiar si auditorului intern pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024 si la 31 decembrie 2025 sunt prezentate in tabelul urmator. Sumele platite cuprind:

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2025
Auditul situatiilor financiare individuale intocmite in conformitate cu OMF 1802/2014 (anual si semestrial)	59.663	59.997
Audit intern	41.796	38.889

NOTA 11: STOCURI

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2025
Materiale consumabile si piese schimb	83.607	82.226
Obiecte de inventar	0	0
Ambalaje	126	126
Total	83.733	82.352

NOTA 12: CASA SI CONTURI LA BANCII

	Sold la 31 decembrie 2024	Sold la 31 decembrie 2025
Conturi la banci in lei	1.218.992	982.173
Conturi la banci in valuta	1.302	401
Conturi depozit in lei	47.500.000	31.078.688
Conturi depozit in valuta	13.136.086	45.325.562
Numerar in casierie	67	7
Alte echivalente de numerar	-80	-15
Total	54.063.747	77.386.816

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2025

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

NOTA 13: LITIGII

Pretentii de natura juridica

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

NOTA 14: PARTI AFILIATE

In anul 2024, Societatea a derulat operatiuni cu o parte afiliata, anume cu societatea Gema Business Consulting S.R.L. in baza contractului nr. 186/24.03.2022, modificat prin actul aditional nr. 858bis/28.10.2022 si actul aditional nr. 282/20.04.2023, in valoare totala de 378.494 lei.

Situatiile financiare au fost aprobate la data de 12.03.2025 de catre:

Director General,
Tiripa Gabriel Ciprian

Sef Departament financiar – contabil si comercial
Scarlat Nicolae Alin



ANEXA 4

**LA „RAPORTUL ANUAL AL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE
PENTRU ANUL 2025”**

SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE

Pentru anul 2025

Metoda directa



BUCUR OBOR S.A.

ANEXA 4 la „Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru 2025”



DIN 1975

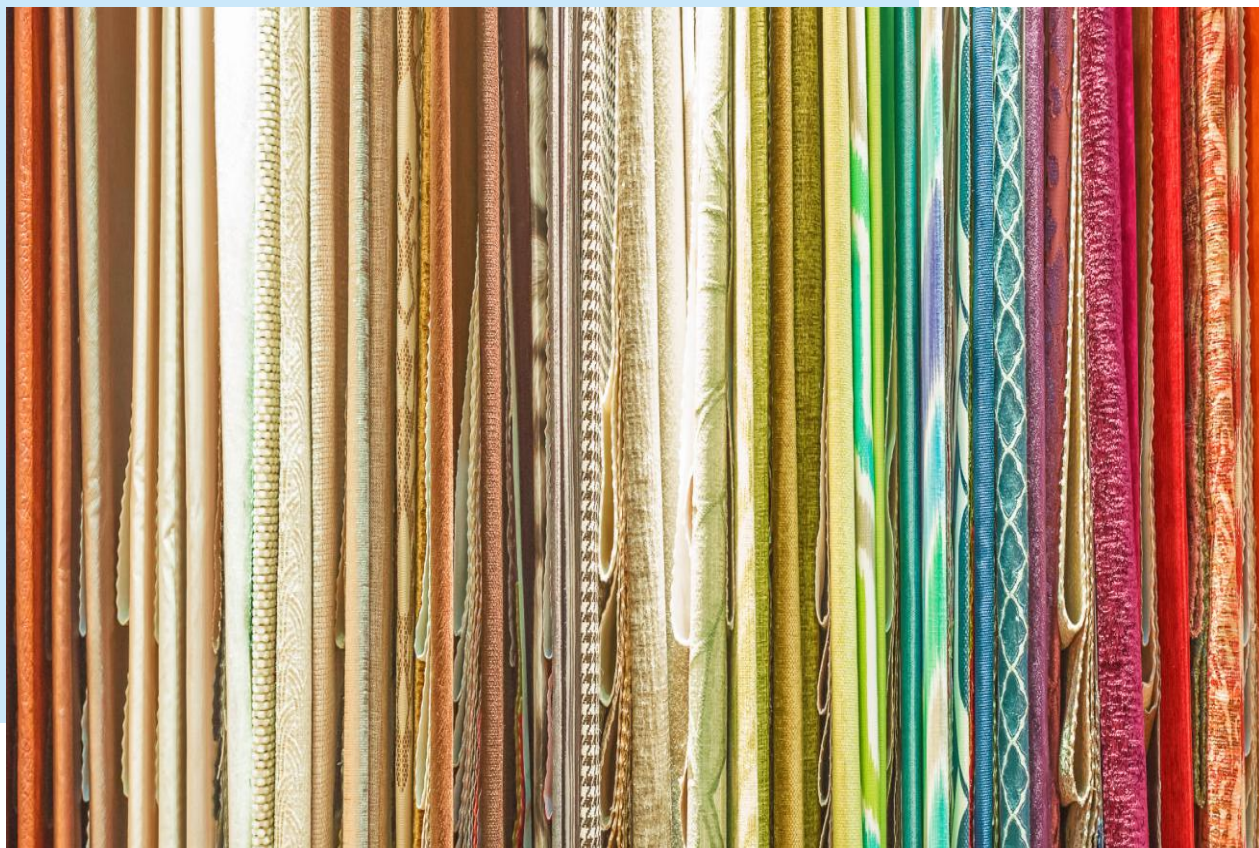
Situatia Fluxului de trezorerie in anul 2025

LEI

SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE	2024	2025
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	41,616,495	37,733,480
2. Plati in numerar catre furnizori de bunuri si servicii si alte cheltuieli	8,842,259	10,669,697
3. Plati in numerar catre si in numele angajatilor, plati efectuate de angajator in legatura cu personalul	2,757,295	2,922,984
4. Taxa pe valoarea adaugata	3,289,703	2,327,283
5. Alte impozite si varsaminte asimilate	638,180	651,006
6. Numerar generat de exploatare(1-2-3-4-5)	26,089,058	21,162,510
7. Dobanzi incasate	2,807,135	2,851,762
8. Dobanzi platite		
9. Impozit pe profit platit	3,964,290	3,237,856
10. Fluxuri de numerar nete din activitati de exploatare (6+7-8-9)	24,931,903	20,776,416
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 activitati de investitii	17,115,326	15,024,654
14. Dividende incasate		
15. Fluxuri de numerar nete din activitati de investitii (11+12-13-14)	-17,115,326	-15,024,654
III. Fluxuri de numerar din activitatea de finantare		
16. Incasari din majorare capital social	0	9,778,688
17. Rambursari din imprumuturi pe termen lung	0	0
18. Plati pentru imprumuturi pe termen lung dif de curs valutar	0	0
19. Dobanzi pentru imprumuturi pe termen lung	0	0
20. Dividende platite	23,958	0
21. Fluxuri de numerar nete din activitati de finantare (+/-16+/-17-18-19-20)	-23,958	9,778,688
22. Efectele variatiei ratei de schimb aferente numerarului		
23. Fluxuri de numerar TOTAL (10+15+21+22)	7,792,620	15,530,450
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)	61,856,367	77,386,816

Director General,
Tiripa Gabriel Ciprian

Sef Departament financiar – contabil si comercial
Scarlat Nicolae Alin



ANEXA 5

**LA „RAPORTUL ANUAL AL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE PENTRU
ANUL 2025”**

BUGET DE VENITURI SI CHELTUIELI 2026 -PROIECT-

BUCUR OBOR S.A.

ANEXA 5 la „Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru 2025”



CUPRINS

1. PROIECTII PENTRU ZONA EURO SI U.E. IN ANUL 2026	3
1.1.Principalii indicatori macroeconomici folositi de M.E.F. in constructia bugetara pe 2026	10
2. PROIECTII ALE PRINCIPALILOR INDICATORI FINANCIARI PENTRU 2026;	11
2.1.Venituri totale	16
2.2.Venituri din exploatare	16
2.3.Venituri financiare	16
2.4.Cheltuielile totale ale societatii Bucur Obor S.A.	16
2.5.Cheltuielile cu utilitatile	16
2.6.Cheltuielile cu prestarile servicii	16
2.7.Cheltuielile cu salariile si contributii si impozite aferente salariilor	16
2.8.Alte impozite si taxe (taxe locale etc)	17
2.9.Analiza patrimoniala a BUCUR OBOR S.A.	17
2.10. Contul de profit si pierdere	20
2.11. Rate de rentabilitate	22
3. TABLOU BVC	23



1. PROIECTII PENTRU ZONA EURO SI U.E. IN ANUL 2025¹

Context

Comisia Europeana publica in fiecare an doua seturi de previziuni economice detaliate, respectiv previziunile de primavara si cele de toamna, care includ o gama larga de variabile macroeconomice si fiscale pentru toate statele membre ale Uniunii Europene, precum si pentru unele economii candidate, state membre AELS si alte economii de piata majore, atat avansate, cat si emergente.

Aceste previziuni se bazeaza pe o serie de ipoteze tehnice referitoare la evolutia cursurilor de schimb, a ratelor dobanzilor si a preturilor produselor de baza si sunt elaborate pe baza informatiilor disponibile la momentul publicarii acestora. Totodata, pentru celelalte date integrate in previziuni, inclusiv ipotezele referitoare la politicile publice, sunt luate in considerare informatiile disponibile la data elaborarii documentului, iar in lipsa unor anunturi oficiale privind modificari ale politicilor economice, scenariile de baza pornesc de la ipoteza mentinerii politicilor existente.

La data redactarii prezentului document, cea mai recenta prognoza completa publicata de Comisia Europeana este **Economic Forecast – Autumn 2025**, prognoza de primavara pentru anul 2026 urmand a fi publicata in cursul lunii mai 2026. Aceasta prognoza reprezinta

principala referinta utilizata in elaborarea ipotezelor macroeconomice avute in vedere pentru proiectul de buget al societatii.

Previziunile economice publicate de Comisia Europeana se bazeaza, de asemenea, pe o serie de ipoteze privind evolutiile geopolitice si economice globale. In acest context, prognozele recente au avut in vedere continuarea conflictului declansat de Federatia Rusa impotriva Ucrainei si impactul acestuia asupra economiei europene, in special prin intermediul pietelor energetice, al fluxurilor comerciale si al evolutiei inflatiei.

In acelasi timp, contextul geopolitic international continua sa evolueze, fiind marcat de tensiuni suplimentare generate de conflictul din Orientul Mijlociu, care a determinat o crestere a volatilitatii pe pietele internationale ale energiei si ale materiilor prime. Evolutia acestor tensiuni poate influenta indirect economiile europene prin intermediul preturilor la energie, al costurilor de transport si al incertitudinilor din mediul economic global.

Totodata, **Banca Mondiala a publicat la 13 ianuarie 2026 cea mai recenta editie a raportului macroeconomic global „Global Economic Prospects”**, unul dintre principalele documente de referinta la nivel international pentru analiza evolutiilor economiei mondiale. Raportul include previziuni privind evolutia economiilor la nivel global si regional pe termen mediu, actualizate prin incorporarea celor mai recente evolutii ale indicatorilor macroeconomici si financiari. Potrivit acestei editii a raportului, economia globala continua sa evolueze intr-un context caracterizat de incertitudini geopolitice si de ajustari ale politicilor monetare si fiscale adoptate in ultimii ani pentru combaterea inflatiei. Banca Mondiala estimeaza pentru anul 2026 o crestere economica globala moderata, de aproximativ **2,6%**, urmata de o usoara accelerare in anul 2027.

Raportul evidentiaza totodata faptul ca perspectivele economice globale raman influentate de o serie de riscuri, dintre care cele mai relevante sunt persistenta tensiunilor geopolitice, volatilitatea pietelor energetice, nivelul ridicat al datoriei publice in numeroase economii emergente si incertitudinile privind evolutia politicilor economice la nivel international. In acelasi timp, evolutiile geopolitice recente, inclusiv tensiunile si conflictele din Orientul Mijlociu, au generat o crestere a volatilitatii pe pietele internationale ale energiei si ale materiilor prime, situatie care poate avea efecte indirecte asupra inflatiei si asupra perspectivelor de crestere economica la nivel global si european.

La nivelul mondial

Expertii World Bank estimează că economia mondială continuă să evolueze într-un context caracterizat de incertitudini geopolitice și de ajustări ale politicilor monetare implementate în ultimii ani pentru combaterea inflației. Potrivit celei mai recente ediții a raportului Global Economic Prospects, publicată în ianuarie 2026, ritmul de creștere al economiei mondiale este estimat la **2,6% în anul 2026**, urmând să înregistreze o ușoară accelerare la **2,7% în anul 2027**, după un ritm de aproximativ **2,6% în anul 2025**.

Evoluția economiei globale din ultimii ani a fost susținută de reducerea treptată a presiunilor inflaționiste și de stabilizarea condițiilor financiare internaționale, factori care au permis o normalizare graduală a politicilor monetare în principalele economii ale lumii. În același timp, economia globală continuă să resimtă efectele cumulate ale unor șocuri majore din ultimii ani, precum pandemia COVID-19, perturbările lanțurilor de aprovizionare și conflictul militar dintre Rusia și Ucraina.

În ceea ce privește comerțul internațional, raportul estimează o redresare graduală a volumului schimburilor comerciale, după încetinirea semnificativă din perioada recentă. Volumul comerțului mondial este prognozat să crească cu aproximativ 3,1% în anul 2025 și 3,2% în anul 2026, însă dinamica acestuia rămâne influențată de fragmentarea lanțurilor comerciale globale și de politicile industriale adoptate de mai multe economii majore.

Perspectivile de creștere economică la nivel mondial rămân însă moderate comparativ cu perioadele anterioare ciclului economic global, fiind influențate de o serie de factori structurali, printre care nivelul ridicat al datoriei publice în numeroase economii emergente, încetinirea investițiilor, schimbările demografice din economiile dezvoltate și volatilitatea piețelor energetice.

În același timp, evoluțiile geopolitice recente, inclusiv tensiunile și conflictele din Orientul Mijlociu, au determinat o creștere a volatilității pe piețele internaționale ale energiei și ale materiilor prime, situație care poate avea efecte indirecte asupra inflației și asupra perspectivelor de creștere economică la nivel global.

În ceea ce privește economiile dezvoltate, estimările indică o evoluție relativ modestă a activității economice. Astfel, economia Zonei Euro este prognozată să înregistreze o creștere de aproximativ 1,4% în anul 2025 și 0,9% în anul 2026, în contextul unei redresări lente a cererii interne și al ajustărilor fiscale implementate în mai multe state membre.

Principalii indicatori macroeconomici globali

Indicator macroeconomic	2024	2025	2026	2027
Crestere PIB mondial (%)	2,6	2,6	2,6	2,7
Crestere economii avansate (%)	1,5	1,4	1,2	1,5
Crestere economii emergente si in curs de dezvoltare (%)	4,0	4,0	4,1	4,2
Crestere volum comert international (%)	2,7	3,1	3,2	3,3

Zona Euro

Conform prognozei de toamnă a Comisiei Europene, economia Uniunii Europene este estimată să continue procesul de redresare într-un ritm moderat, în condițiile în care presiunile inflaționiste se diminuează treptat, iar condițiile financiare devin mai favorabile. Potrivit previziunilor Comisiei Europene, creșterea economică în Uniunea Europeană este estimată la aproximativ **1,4% în anul 2025**, urmând să se mențină la un nivel similar, de **1,4% în anul 2026**, și să accelereze ușor la **1,5% în anul 2027**. În zona euro, dinamica produsului intern brut este estimată la **1,3% în anul 2025**, **1,2% în anul 2026** și **1,4% în anul 2027**.

Pe măsură ce inflația continuă să se reducă, iar veniturile reale ale gospodăriilor se redresează, consumul privat este estimat să rămână principalul motor al creșterii economice. În același timp, investițiile sunt prognozate să își reia treptat dinamica, susținute de perspective mai bune ale cererii, de îmbunătățirea profitabilității companiilor și de condiții de finanțare mai favorabile.

Un rol important în susținerea investițiilor îl vor avea fondurile europene, în special cele aferente Mecanismului de Redresare și Reziliență și programelor de coeziune, care contribuie la finanțarea proiectelor de infrastructură și la stimularea investițiilor publice în statele membre.

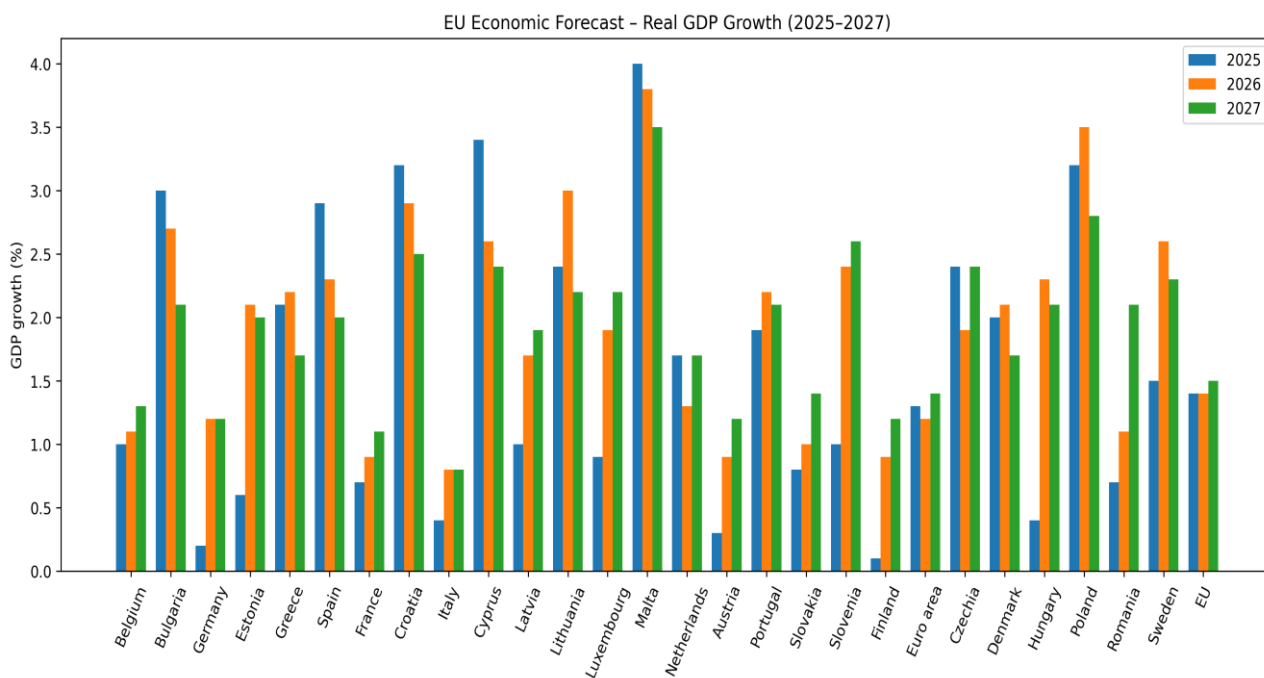
În ansamblu, cererea internă este estimată să reprezinte principalul factor de susținere a creșterii economice în perioada analizată. În același timp, exporturile și importurile sunt prognozate să evolueze într-un ritm relativ apropiat, astfel încât contribuția comerțului net la creșterea economică este estimată să fie limitată în anii următori.

Totodată, perspectivele economice rămân influențate de incertitudinile geopolitice și de evoluțiile din mediul economic global, inclusiv de conflictul militar dintre Rusia și Ucraina și de tensiunile geopolitice din Orientul Mijlociu, care pot afecta evoluția prețurilor energiei și stabilitatea comerțului internațional.

Principalii indicatori macroeconomici estimați de Comisia Europeană pentru Uniunea Europeană și Zona Euro sunt prezentați sintetic în tabelul de mai jos.

Indicator	2024	2025	2026	2027
Crestere PIB – UE (%)	0,9	1,4	1,4	1,5
Crestere PIB – Zona Euro (%)	0,8	1,3	1,2	1,4
Inflatie (HICP) – UE (%)	2,6	2,3	1,9	2,0
Inflatie (HICP) – Zona Euro (%)	2,4	2,1	1,9	2,0
Rata somaj – UE (%)	6,1	5,9	5,9	5,9
Rata somaj – Zona Euro (%)	6,5	6,3	6,3	6,2

Previziuni privind evolutia PIB in statele Uniunii Europene (2025-2027)



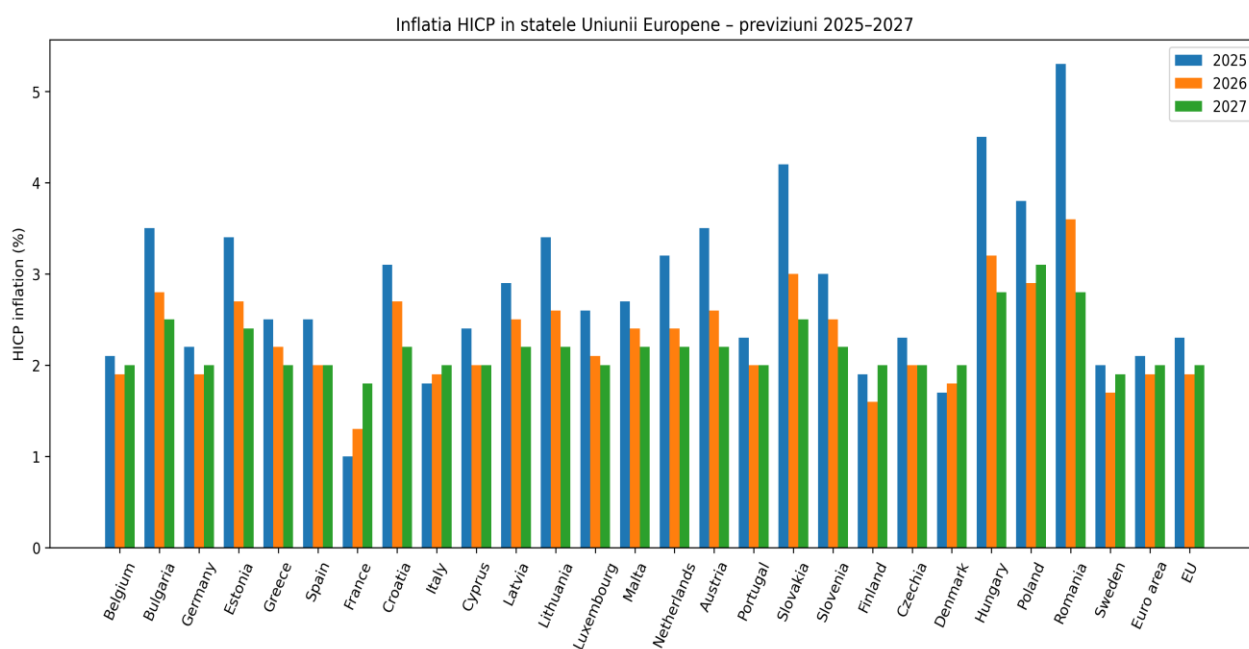
Sursa: European Commission, European Economic Forecast – Autumn 2025

Inflatia totala in zona euro a continuat sa scada semnificativ in anul 2024, ajungand la 2,4 %, fata de 5,4 % in 2023, pe fondul reducerii presiunilor asupra preturilor la energie si al moderarii inflatiei bunurilor industriale. Conform previziunilor publicate de Comisia Europeana in raportul *European Economic Forecast – Autumn 2025*, procesul de dezinflatie este

asteptat sa continue, inflatia fiind estimata la 2,1 % in 2025, urmand sa se reduca la 1,9 % in 2026, pentru ca ulterior sa revina usor spre 2,0 % in 2027, in apropierea nivelului tinta al politicii monetare.

La nivelul Uniunii Europene, inflatia totala este estimata la 2,6 % in 2024, in scadere semnificativa fata de 6,4 % in 2023, urmand sa se reduca la 2,3 % in 2025 si la 1,9 % in 2026, inainte de a reveni marginal la 2,0 % in 2027. Evolutia reflecta disiparea treptata a socurilor inflationiste generate in anii anteriori de cresterea preturilor la energie, de perturbarea lanturilor de aprovizionare si de tensiunile geopolitice.

Presiunile asupra preturilor in sectorul serviciilor raman relativ ridicate, fiind influentate in continuare de dinamica salariilor si de costurile unitare ale fortei de munca. Totusi, Comisia Europeana estimeaza ca aceste presiuni se vor modera treptat pe parcursul perioadei de prognoza, pe fondul temperarii cresterii salariale si al imbunatatirii productivitatii muncii. In aceste conditii, inflatia este asteptata sa se stabilizeze in jurul valorii tinta de aproximativ 2 % in orizontul de prognoza.



Sursa: European Commission, European Economic Forecast – Autumn 2025

Inflatia estimata pentru Romania ramane peste media Uniunii Europene pana in 2026, pe fondul procesului de consolidare fiscala, al presiunilor salariale relativ ridicate si al ajustarii unor preturi administrate. Acesti factori mentin temporar dinamica preturilor peste nivelul mediu european, chiar daca tendinta generala ramane una de moderare a inflatiei.

In Romania ritmul de creștere a economiei este estimat să rămână moderat

Conform previziunilor publicate de Comisia Europeană în raportul *European Economic Forecast – Autumn 2025*, ritmul de creștere al economiei României este estimat la 0,7 % în 2025, urmând să accelereze la 1,1 % în 2026 și la aproximativ 2,1 % în 2027, pe măsură ce investițiile finanțate din fonduri europene și relansarea cererii externe vor contribui la consolidarea activității economice.

Deficitul bugetar este prognozat să rămână la un nivel ridicat în perioada de prognoză, pe fondul presiunilor persistente asupra cheltuielilor publice. Creșterea cheltuielilor cu pensiile și cu dobânzile la datoria publică, precum și necesitatea implementării unor măsuri de consolidare fiscală, sunt factori care vor influența evoluția finanțelor publice în următorii ani. Comisia Europeană subliniază totodată că scenariul macroeconomic nu include integral impactul potențial al unor măsuri suplimentare de ajustare fiscală ce ar putea fi adoptate în cadrul planului fiscal pe termen mediu.

În ceea ce privește evoluția prețurilor, inflația în România a înregistrat o scădere semnificativă față de nivelurile ridicate din anii precedenți, însă rămâne peste media Uniunii Europene. Conform estimărilor Comisiei Europene, indicele armonizat al prețurilor de consum este prognozat să se situeze la aproximativ 5,3 % în 2025, urmând să se reducă la 3,6 % în 2026 și la 2,8 % în 2027, pe fondul temperării presiunilor asupra costurilor și al stabilizării condițiilor macroeconomice.

Principalii indicatori macroeconomici – România (previziuni)

Indicator	2025	2026	2027
Crestere PIB (%)	0,7	1,1	2,1
Inflatie HICP (%)	5,3	3,6	2,8
Rata somaj (%)	5,4	5,3	5,2
Deficit bugetar (% PIB)	-7,7	-7,4	-6,9
Datoria publica (% PIB)	56,0	59,6	62,8
Deficit de cont curent (% PIB)	-7,6	-7,0	-6,4

Sursa: European Commission, European Economic Forecast – Autumn 2025

Creșterea economică mai moderată estimată pentru România în perioada 2025–2026 este explicată în principal prin procesul de consolidare fiscală necesar pentru reducerea

dezechilibrelor bugetare acumulate în anii anteriori. Măsurile de ajustare fiscală, care vizează atât creșterea veniturilor bugetare, cât și temperarea ritmului de creștere a cheltuielilor publice, sunt de natură să reducă temporar dinamica cererii interne. În același timp, costurile de finanțare relativ ridicate și incertitudinea privind cadrul fiscal pot influența deciziile de investiții ale sectorului privat. În aceste condiții, Comisia Europeană estimează că ritmul de creștere al economiei va rămâne moderat pe termen scurt, urmând să se accelereze gradual pe măsură ce investițiile finanțate din fonduri europene și relansarea cererii externe vor susține activitatea economică.

În ceea ce privește politica fiscal-bugetară, proiectul bugetului de stat pentru anul 2026 a fost elaborat în contextul continuării procesului de consolidare fiscală, necesar pentru reducerea deficitului bugetar și pentru alinierea la angajamentele asumate la nivel european. Potrivit informațiilor apărute în presa economică și declarațiilor oficialilor guvernamentali, scenariul macroeconomic utilizat la elaborarea proiectului de buget are în vedere o creștere economică de aproximativ 1% în 2026, o țintă de deficit bugetar situată în jurul valorii de 6% din PIB, precum și un volum semnificativ al investițiilor publice, estimat la aproximativ 20 miliarde euro, în principal prin utilizarea fondurilor europene și a programelor de investiții finanțate de la bugetul de stat.

Totodată, autoritățile au indicat că reducerea graduală a deficitului bugetar va fi realizată printr-un mix de măsuri care vizează atât creșterea veniturilor bugetare, inclusiv prin extinderea bazei de impozitare și îmbunătățirea colectării fiscale, cât și controlul creșterii cheltuielilor publice. În acest context, deficitul bugetar este estimat să scadă treptat de la nivelurile ridicate din anii precedenți, rămânând însă peste pragul de referință de 3% din PIB stabilit prin regulile fiscale europene.

Având în vedere faptul că, la data redactării prezentului document, proiectul Legii bugetului de stat pentru anul 2026 nu fusese încă adoptat de Parlament, valorile menționate anterior au caracter orientativ și reflectă scenariile macroeconomice și fiscale prezentate în spațiul public în etapa de elaborare a bugetului.

Principalii indicatori macroeconomici folositi de M.E.F. in constructia bugetara pe 2026

Indicator	Buget 2025	Estimat executat 2025 ²	Buget estimat 2026 ²
PIB – milioane lei	1.912.587	≈1.910.000	≈2.050.000
Crestere economica	2,5%	≈2,4 – 2,5 %	≈1,0 – 1,5 %
Inflatia medie anuala	4,4%	≈5,3 %	≈3,6 – 4,0 %
Venituri BGC – milioane lei	667.523	≈670.000	≈720.000
Ponderea veniturilor totale in PIB	34,9	≈35 %	≈35 %
Cheltuieli BGC – milioane lei	802.170	≈805.000	≈845.000
Ponderea cheltuielilor totale in PIB	41,9%	≈42 %	≈41 %
Deficit – milioane lei	134.647	≈135.000	≈125.000
Deficit – pondere in PIB	7,04	≈7,0 %	≈6,0 %
Someri (numar total persoane)	250.000	≈250.000	≈255.000
Castig salarial mediu net lunar	5.355	≈5.350 lei	≈5.700 lei

Sursa: Ministerul Finanțelor – Execuția bugetului general consolidat; European Commission – European Economic Forecast, Autumn 2025; Comisia Națională de Strategie și Prognoză; Institutul Național de Statistică.

2. PROIECTII ALE PRINCIPALILOR INDICATORI FINANCIARI PENTRU 2025

Managementul Bucur Obor analizeaza in mod continuu factorii interni si externi care pot influenta activitatea de baza a societatii si adopta masuri menite sa limiteze impactul potential al acestora asupra patrimoniului si asupra rezultatelor financiare ale companiei. In acest context, anul 2025 marcheaza finalizarea unei etape importante a procesului de modernizare a Complexului Comercial Bucur Obor, prin implementarea proiectului de reorganizare si modernizare a galeriei comerciale, investitie estimata la aproximativ 7 milioane euro. Proiectul are ca obiectiv principal eficientizarea energetica a cladirii, prin modernizarea infrastructurii tehnice si a instalatiilor, precum si optimizarea spatiilor comerciale prin configurarea unui nou layout al galeriei.

Noua configurare a spatiilor comerciale urmareste crearea unei galerii comerciale unitare, cu circulatii simplificate si cu spatii optim dimensionate din punct de vedere comercial, dispuse de-a lungul unei zone centrale generoase. Prin aceasta reorganizare se urmareste cresterea atractivitatii comerciale a complexului, imbunatatirea experientei de vizitare si adaptarea spatiilor la cerintele actuale ale chirasilor si ale consumatorilor.

In acelasi timp, managementul Bucur Obor urmareste pastrarea identitatii vizuale si a specificului care au consacrat de-a lungul timpului complexul comercial. Conceptul de modernizare pastreaza elementele de imagine si coloristica asociate brandului Bucur Obor, mentinand totodata mixul comercial diversificat care a contribuit la consolidarea prezentei sale in constiinta colectiva a bucurestenilor si a vizitatorilor din intreaga zona metropolitana.

Societatea Bucur Obor estimeaza ca lucrarile aferente programului de modernizare vor fi finalizate in prima jumatate a anului 2026, moment in care se intentioneaza receptionarea lucrarilor realizate in cadrul proiectelor de modernizare. Finalizarea acestui program investitional va permite societatii sa valorifice pe deplin potentialul comercial al complexului si sa continue procesul de repositionare a acestuia pe piata de retail din Bucuresti. Prin modernizarea infrastructurii, reorganizarea spatiilor comerciale si optimizarea mixului de chiriasi, Complexul Comercial Bucur Obor urmeaza sa beneficieze de o imbunatatire semnificativa a atractivitatii comerciale si a capacitatii de a atrage fluxuri constante de vizitatori.

Aceste investitii reprezinta o etapa importanta in strategia de dezvoltare a societatii Bucur Obor S.A. si creeaza premisele pentru consolidarea pozitiei complexului comercial in structura retailului urban din Municipiul Bucuresti.







In paralel cu procesul de modernizare a Complexului Comercial Bucur Obor, societatea are in vedere valorificarea imobilului situat pe latura dinspre Soseaua Colentina, la adresa Colentina nr. 6A, amplasament aflat in imediata vecinatate a complexului comercial si integrat functional in ansamblul Bucur Obor. Cladirea existenta reprezinta o constructie edificata la inceputul secolului XX, caracterizata printr-un stil arhitectural cu influente neoclasice simplificate, specifice vilelor urbane din Bucurestiul ante si interbelic. Strategia de dezvoltare a acestui amplasament are in vedere pastrarea si punerea in valoare a caracterului arhitectural al cladirii existente, prin lucrari de consolidare, reabilitare si adaptare functionala, astfel incat imobilul sa poata fi integrat in circuitul comercial al zonei Bucur Obor. Prin aceasta abordare se urmareste conservarea identitatii arhitecturale a imobilului, in paralel cu adaptarea acestuia la cerintele actuale ale pietei de retail si servicii. Amplasamentul beneficiaza de deschidere directa catre Soseaua Colentina, una dintre arterele principale ale Sectorului 2 al Municipiului Bucuresti, caracterizata prin fluxuri ridicate de trafic auto si pietonal, precum si prin proximitatea unor noduri importante de transport public din zona Piata Obor. Aceasta pozitionare confera imobilului un potential comercial ridicat si creeaza premise favorabile pentru dezvoltarea unor functiuni complementare celor existente in cadrul complexului comercial Bucur Obor.

În anul 2025, Adunarea Generală a Acționarilor a aprobat majorarea capitalului social al societății, operațiune realizată prin aport în numerar, având ca obiectiv consolidarea poziției financiare a companiei și susținerea programului investitional aflat în derulare. O parte dintre resursele atrase prin această operațiune sunt destinate proiectelor de dezvoltare și modernizare a activelor imobiliare deținute de societate, inclusiv valorificării amplasamentului situat în Soseaua Colentina nr. 6A.

Prin valorificarea acestui imobil, societatea urmărește extinderea și consolidarea frontului comercial al complexului Bucur Obor pe latura dinspre Soseaua Colentina, precum și creșterea valorii portofoliului imobiliar deținut, în linie cu strategia de dezvoltare și modernizare a ansamblului comercial Bucur Obor.

Principalii indicatori care stau la baza construcției bugetare pentru anul 2025 sunt:

INDICATOR		Realizat 2024 (mii lei)	Bugetat 2025 (mii lei)	Realizat 2025 (mii lei)	Bugetat 2026 (mii lei)
A	TOTAL VENITURI, din care:	39.983	39.129	35,992	41,145
1	Venituri din exploatare	36.747	35.349	32,990	37,850
2	Venituri financiare	3.237	3.780	3002	3,295
3	Venituri extraordinare	0	0	0	0
B	TOTAL CHELTUIELI, din care:	20.834	21.265	21,501	26,202
1	Cheltuieli operationale, din care:	19.839	21.024	20145	25698
a.	Mat. prime, marf., energ., apa etc.	3.323	3.928	3094	3,240
b.	Prestari servicii	4.072	3.717	4501	4,680
c.	Salarii personal	2.726	2.784	2867	3,288
d.	Contributii si impozite salarii	90	63	91	74
e.	Alte cheltuieli de exploatare	282	120	249	120
f.	Cheltuieli cu amortizarea	8,704	9.782	8688	13,636
g.	Alte impozite si taxe (imp. cladiri; imp. teren..etc)	641	631	655	660
2	Cheltuieli financiare	42	1	212	12
3	Cheltuieli extraordinare	0	0	0	0
4	Ajustari de valoare privind activele circulante	1.038	240	1128	480

5	Ajustari privind provizioanele	-84	0	15.38	12
C	PROFIT BRUT	19.149	17.864	14,491	14,943
D	Cheltuieli cu impozitul pe profit	3.957	3.922	2,734	3,337
C-D	PROFIT NET	15,192	13.942	11,757	11,606
E	REZULTATUL REPORTAT REPREZENTAND SURPLUSUL REALIZAT DIN REEVALUARE	6,648	6,648	6645	6,645
F	Investitii curente din surse proprii	17.866	16.650	13.663	11.000

Veniturile societatii Bucur Obor S.A. sunt realizate in principal din inchirierea spatiilor comerciale aflate in proprietatea sa. Pentru anul 2026 se estimeaza o crestere a veniturilor totale cu aproximativ 14,3% fata de nivelul realizat in anul 2025, respectiv de la 35.992 mii lei la aproximativ 41.145 mii lei.

a) Veniturile din exploatare sunt estimate la 37.850 mii lei, in crestere cu aproximativ 14,7% fata de anul 2025, evolutie determinata in principal de consolidarea gradului de ocupare a spatiilor comerciale, de actualizarea nivelului chiriilor conform prevederilor contractuale si de efectele proiectelor de modernizare derulate in cadrul complexului comercial Bucur Obor.

b) Veniturile financiare sunt estimate la aproximativ 3.295 mii lei, in crestere cu aproximativ 9,7% fata de nivelul realizat in anul 2025. Aceste venituri sunt generate in principal de dobanzile aferente disponibilitatilor plasate in depozite bancare. Managementul societatii a sustinut in perioada precedenta programul investitional din resurse proprii, iar politica de administrare prudenta a lichiditatilor va continua si in anul 2026.

c) Cheltuielile totale ale societatii Bucur Obor S.A.

Pentru anul 2026, cheltuielile totale sunt bugetate la aproximativ 26.202 mii lei, in crestere cu circa 21,8% fata de nivelul realizat in anul 2025. Evolutia acestora reflecta in principal cresterea cheltuielilor operationale asociate procesului de modernizare a complexului comercial, precum si cresterea amortizarii ca urmare a investitiilor realizate.

d) Cheltuielile cu utilitatile.

Cheltuielile cu materiile prime, materialele auxiliare, energia si apa sunt estimate la aproximativ 3.240 mii lei, in crestere moderata fata de anul 2025. Evolutia acestui indicator este determinata in principal de nivelul consumurilor energetice si de necesarul operational al complexului commercial.

e) Cheltuielile cu prestarile de servicii.

Cheltuielile cu prestarile de servicii sunt estimate la aproximativ 4.680 mii lei, nivel comparabil cu cel al exercitiului financiar anterior, reflectand mentinerea volumului principalelor servicii contractate pentru operarea si administrarea complexului comercial.

f) Cheltuielile cu salariile si contributiile aferente.

Cheltuielile cu salariile personalului sunt estimate la aproximativ 3.288 mii lei, in crestere fata de nivelul anului 2025, evolutie determinata de ajustarea grilei salariale si de mentinerea unui nivel adecvat al resurselor umane necesare administrarii complexului comercial.

g) Alte impozite si taxe

Cheltuielile reprezentand alte impozite si taxe locale sunt estimate la aproximativ 660 mii lei, nivel apropiat de cel inregistrat in anul 2025, in concordanta cu regimul fiscal aplicabil proprietatilor imobiliare detinute de societate.

Analiza patrimoniala a BUCUR OBOR S.A.

a) Activele imobilizate

Valoarea de inventar a imobilelor societatii a fost stabilita la 31.12.2021 in urma evaluarii de catre un evaluator autorizat ANEVAR - Savaliuc Roxana cu legitimatia nr. 15972, pentru prezentarea in situatiile financiare a unei imagini fidele/conforme cu realitatea a patrimoniului societatii. Dupa aceasta evaluare societatea a decis sa modifice politica contabila privind imobilizarile corporale asa incat acestea sa fie prezentate la cost astfel evaluarea imobilizărilor corporale la data bilanțului se efectuează la cost, mai puțin amortizarea și ajustările cumulate din depreciere.

Pozitie Bilant	31.12.2023 (Lei)	31.12.2024 (Lei)	31.12.2025 (Lei)
Active imobilizate - Total	98.732.545	106.209.024	111.758.994
Active circulante - Total	58.710.367	66.613.059	81.790.334
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada de un an - Total	2.593.742	2.542.803	1.795.611
Active circulante, respectiv datorii curente nete	53.662.168	61.722.164	77.799.621
Total active minus datorii curente	152.394.713	167.931.188	189.558.615
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an - Total	2.483.426	2.912.091	2.866.991
Total capitaluri proprii	149.136.271	164.328.026	185.982.673
Creante - Total	4.561.765	4.672.959	4.321.166
Datorii - Total	5.077.168	5.454.894	4.662.602
IMOBIL	Valoare de inventar la 31.12.2024 (Lei)	Valoare de inventar la 31.12.2025 (Lei)	
Imobil ALMO 1 COLENTINA 2	11.909.800	11.909.800	

Imobil ALMO 2 COLENTINA 2	5.363.285	5.363.285
Imobil ALMO 3 COLENTINA 2	10.742.962	10.742.962
Imobil ALMO 4 COLENTINA 2	1.917.907	1.917.907
Imobil ALMO 5 COLENTINA 2	1.197.907	1.197.907
Imobil ZONA CENTRALA COLENTINA 2	30.814.670	30.814.670
Imobil MIRAJ MIHAI BRAVU 2	3.406.623	3.406.623
Imobil COLENTINA 6 A	864.551	864.551
TOTAL	66.937.705	66.937.705

TEREN (Localizare)	Teren (Suprafata m ²)	Valoare de inventar la 31.12.2024 (Lei)	Valoare de inventar la 31.12.2025 (Lei)
Sos. Colentina nr. 2, sector 2, Bucuresti	14.695 din care: - 12.790 proprietate exclusiva - 1.905 proprietate in cota parte indiviza cu asociatiile de proprietari	45.952.324	45.952.324
Sos. Mihai Bravu nr. 2, sector 2, Bucuresti	17,85		
Sos. Colentina nr. 6A, sector 2, Bucuresti	431	1.488.234	1.488.234
TOTAL		47.440.558	47.440.558

Din analiza documentelor de atestare a dreptului de proprietate asupra imobilelor societatii reiese urmatoarea situatie privind gradul de uzura al acestora:

- **Imobilul ALMO 1** are numarul de inventar 1001 si ocupa latura dinspre Sos. Colentina, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+10 si P+12. Imobilul a fost pus in functiune in luna mai 1977. Durata de amortizare conform prevederilor legale este de 48 de ani, cu 40 luni durata ramasa de amortizat la data capitalizarii din anul 2021.

In urma capitalizarii investitiilor in anul 2021 din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2025 este de 49 luni.

La 31.12.2025 valoarea justa de inventar a imobilului este de 11.909.800 lei.

- **Imobilul ALMO 2** are numarul de inventar 1002 si ocupa latura dinspre Sos. Mihai Bravu, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de

inaltime de P+14, P+15 si P+16. Imobilul a fost pus in functiune in luna august 1975. Durata de amortizare conform prevederilor legale este de 48 de ani, iar durata ramasa de amortizat era de 19 luni la data capitalizarii din anul 2021. In urma capitalizarii investitiilor in anul 2021 din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata ramasa de amortizat la 31.12. 2025 este de 28 luni.

La 31.12.2025 valoarea justa de inventar a imobilului este de 5.363.285 lei.

- **Imobilul ALMO 3** are numarul de inventar 1003 si ocupa latura dinspre parcaj si Primaria Sector 2, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+10, P+11 si P+12. Imobilul a fost pus in functiune in luna iunie 1976. Durata de amortizare conform prevederilor legale este de 48 de ani, iar durata ramasa de amortizat era de 29 luni la data capitalizarii din anul 2021. In urma capitalizarii investitiilor in anul 2021 din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2025 este de 38 luni.

La 31.12.2025 valoarea justa de inventar a imobilului este de 10.742.962 lei.

- **Imobilul ALMO 4** are numarul de inventar 1004 si ocupa latura dinspre Aleea Campul Mosilor, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+12. Imobilul a fost pus in functiune in luna aprilie 1977.

Durata normata ramasa de amortizat era de 40 luni la data capitalizarii din anul 2021. In urma capitalizarii investitiilor in anul 2021 din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2025 este de 49 luni.

La 31.12.2025 valoarea justa de inventar a imobilului este de 1.917.907 lei.

- **ALMO 5** are numarul de inventar 1008 si ocupa latura dinspre Aleea Campul Mosilor, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+12. Imobilul a fost dat in folosinta in luna aprilie 1977. Acest imobil are durata normata de functionare de 48 de ani, rezultand astfel o durata ramasa de amortizat de 40 luni la data capitalizarii din anul 2021. In urma capitalizarii investitiilor in anul 2021 din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2025 este de 49 luni.

La 31.12.2025 valoarea justa de inventar a imobilului este de 1.917.907 lei.

- **Imobilul Zona Centrala** are numarul de inventar 1005 si este marginit de imobilele ALMO 1 – 5, fiind constituit din subsol, parter si partial mezanin, fara bloc de locuinte deasupra. Imobilul Zona Centrala a fost pus in functiune in luna aprilie 1977. Durata de amortizare conform prevederilor legale de 48 de ani, iar durata ramasa de amortizat era de 40 luni la data capitalizarii din anul 2021. In urma capitalizarii investitiilor in anul 2021 din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2025 este de 49 luni.

La 31.12.2025 valoarea justa de inventar a imobilului este de 30.814.670 lei.

- **Imobilul Miraj** are numarul de inventar 1006 si face parte din lantul de magazine aflat la parterul blocului de locuinte din Sos. Mihai Bravu nr. 2. Imobilul a fost pus in functiune in luna noiembrie 1979 si are o durata de amortizare conform prevederilor legale de 48 de ani. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2025 este de 23 luni.

La 31.12.2025 valoarea justa de inventar a imobilului este de 3.406.623 lei.

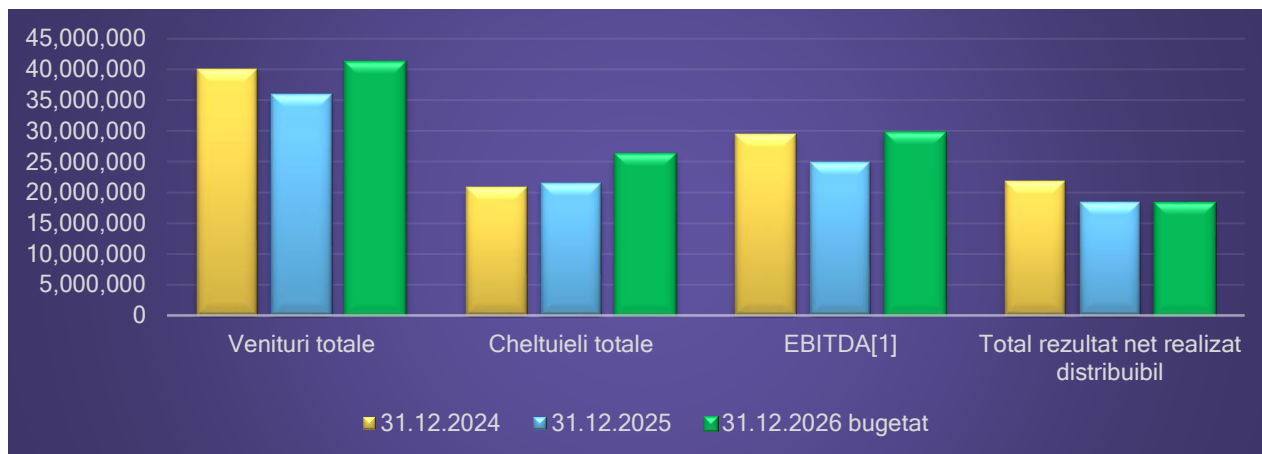
- **Imobilul din Sos. Colentina nr. 6A** are numarul de inventar 1007 si este compus din demisol, parter, etaj si mansarda partiala, fiind pus in functiune in luna noiembrie 1915.

La 31.12.2025 valoarea justa de inventar a imobilului este de 864.551 lei. Acest imobil a fost amortizat integral.

b) Contul de profit si pierdere

Pozitie Cont Profit Pierdere	31.12.2024 (Lei)	31.12.2025 (Lei)	31.12.2026 bugetat (Lei)
Cifra de afaceri neta	36.258.905	32.912.619	37.800.000
Venituri totale	39.983.395	35.992.147	41.145.000
Cheltuieli totale	20.834.273	21.501.094	26.202.000
Rezultat din exploatare (profit)	15.954.198	11.701.750	11.660.020
Rezultat financiar (profit)	3.194.924	2.789.303	3.283.000
EBITDA ³	29.532.498	24.962.411	29.719.000
Rezultat brut	19.149.122	14.491.053	14.943.000
Rezultat net	15.191.754	11.757.239	11.606.000
Total rezultat net realizat distribuibil	21.836.812	18.402.297	18.251.000

³Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization - Profitul inainte de dobanzi, impozite, depreciere si amortizare
EBITDA permite analistilor sa se concentreze pe rezultatele provenite din operatiuni, excluzand efectele deciziilor non operationale, cum sunt de exemplu cele legate de finantare, de taxare sau costuri non -cash, ex. amortizarea.



Momentan, societatea plaseaza lichiditatile in depozite la termen, cu un randament de aproximativ de 6,26% la lei si 2,38% la Eur. Randamentul agregat al acestor plasamente in la 31.12.2025 a fost:

$$\text{Randament mediu plasamente financiare} = \frac{\text{Rezultat financiar}}{\text{Lichiditati}} \times 100 = \frac{2.789.303}{77.386.816} = 3,6\%$$

a. Rate de rentabilitate

i. ROA (Rentabilitatea activelor)

$$ROA = \frac{\text{Profit net}}{\text{Active Totale}} \times 100 = \frac{11.757.239}{193.549.328} \times 100 = 6,07\%$$

ii. Rotatia activelor imobilizate

$$FAT = \frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active Imobilizate}} = \frac{32.912.619}{111.758.994} = 0,29$$

Societatea isi exploateaza activele totale cu un randament de 6.07% pe an, in scadere fata de anul 2023 cand a fost 8,79%. Scaderea indicatorului se datoreaza cresterii profitului net cu un procent inferior majorarii activelor circulante, respectiv cresterii activelor imobilizate in urma investitiilor. Indicatorul ramane la un nivel superior celui din sectorul economic din care face parte societatea.

Director General,
Tiripa Gabriel Ciprian

Sef Departament financiar – contabil si comercial
Scarlat Nicolae Alin

PROIECT DE BUGET DE VENITURI SI CHELTUIELI ANUL 2026

Nr. crt.	Indicator	Realizt 2025 (mii lei)	TOTAL Bugetat 2026 (mii lei)	BUGETAT/ REALIZAT VARIATIE %	T1 2026				T2 2026				T3 2026				T4 2026			
					ianuarie (mii lei)	februarie (mii lei)	martie (mii lei)	I (mii lei)	aprilie (mii lei)	mai (mii lei)	iunie (mii lei)	II (mii lei)	iulie (mii lei)	august (mii lei)	septembrie (mii lei)	III (mii lei)	octombrie (mii lei)	noiembrie (mii lei)	decembrie (mii lei)	IV (mii lei)
A	TOTAL VENITURI, din care:	35,992	41,145	14	2,835	2,950	3,200	8,985	3,300	3,400	3,500	10,200	3,520	3,670	3,670	10,860	3,700	3,700	3,700	11,100
1	Venituri din exploatare	32,990	37,850	15	2,800	2,900	2,900	8,600	3,000	3,100	3,200	9,300	3,200	3,350	3,350	9,900	3,350	3,350	3,350	10,050
2	Venituri financiare	3,002	3,295	10	35	50	300	385	300	300	300	900	320	320	320	960	350	350	350	1,050
3	Venituri extraordinare	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B	TOTAL CHELTUIELI, din care:	21,501	26,202	22	1,774	1,774	1,774	5,322	1,774	1,774	2,474	6,022	2,474	2,474	2,474	7,422	2,474	2,474	2,474	7,422
1	Cheltuieli operationale, din care:	20,145	25,698	28	1,733	1,733	1,733	5,199	1,733	1,733	2,433	5,899	2,433	2,433	2,433	7,299	2,433	2,433	2,433	7,299
a	Mat. prime, marf., energ., apa etc.	3,094	3,240	5	270	270	270	810	270	270	270	810	270	270	270	810	270	270	270	810
b	Prestari servicii din care	4,501	4,680	4	390	390	390	1,170	390	390	390	1,170	390	390	390	1,170	390	390	390	1,170
b.1	Remuneratie CA	462	645	40	54	54	54	161	54	54	54	161	54	54	54	161	54	54	54	161
c	Salarii personal din care	2,867	3,288	15	274	274	274	822	274	274	274	822	274	274	274	822	274	274	274	822
c.1	Director General	428	433	1	36	36	36	108	36	36	36	108	36	36	36	108	36	36	36	108
d	Contributii si impozite salarii	91	74	-19	6	6	6	18	6	6	6	18	6	6	6	18	6	6	6	18
e	A lte cheltuieli de exploatare	249	120	-52	10	10	10	30	10	10	10	30	10	10	10	30	10	10	10	30
f	Cheltuieli cu amortizarea	8,688	13,636	57	728	728	728	2,184	728	728	1,428	2,884	1,428	1,428	1,428	4,284	1,428	1,428	1,428	4,284
g	Alte impozite si taxe (imp. cladiri; imp. teren..etc)	655	660	1	55	55	55	165	55	55	55	165	55	55	55	165	55	55	55	165
2	Cheltuieli financiare	212	12	-94	1	1	1	3	1	1	1	3	1	1	1	3	1	1	1	3
3	Cheltuieli extraordinare		0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	Ajustari de valoare privind activele circulante	1,128	480	-57	40	40	40	120	40	40	40	120	40	40	40	120	40	40	40	120
5	Ajustari privind provizioanele	15	12	-22	1	1	1	3	1	1	1	3	1	1	1	3	1	1	1	3
C	PROFIT BRUT	14,491	14,943	3	1,061	1,176	1,426	3,663	1,526	1,626	1,026	4,178	1,046	1,196	1,196	3,438	1,226	1,226	1,226	3,678
D	Cheltuieli cu impozitul pe profit	2,734	3,337	22	0	0	823	823			901	901			788	788			825	825
C-D	Profit net	11,757	11,606	-1	1,061	1,176	603	2,840	1,526	1,626	125	3,277	1,046	1,196	408	2,650	1,226	1,226	401	2,853
E	REZULTATUL REPORTAT REPREZENTAND SURPLUSUL REALIZAT DIN REZERVE DIN REEVALUARE	6,645	6,645	0	554	554	554	1,661	554	554	554	1,661	554	554	554	1,661	554	554	554	1,661
	TOTAL REZULTAT NET REALIZAT DISTRIBUIBIL	18,402	18,251																	
	Rezerva legala constituita aferinta maj cap social in limite legale	725	747																	
F	TOTAL REZULTAT NET REALIZAT DISTRIBUIBIL catre alte destinatii, altele decat rezerva legala	17,678	17,504	-1																
G	Investitii din surse proprii	13,663	11,000	-19				2,000				1,000				4,000				4,000



Programul de activitate pentru 2026

1. Analiza patrimonială a BUCUR OBOR S.A.

1.1. Activele imobilizate

Pozitie Bilant	31.12.2023 (Lei)	31.12.2024 (Lei)	31.12.2025 (Lei)
Active imobilizate – Total ¹	98.732.545	106.209.024	111.758.994
Active circulante - Total	58.710.367	66.613.059	81.790.334
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada de un an - Total	2.593.742	2.542.803	1.795.611
Active circulante, respectiv datorii curente nete	53.662.168	61.722.164	77.799.621
Total active minus datorii curente	152.394.713	167.931.188	189.558.615
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an - Total	2.483.426	2.912.091	2.866.991
Total capitaluri proprii	149.136.271	164.328.026	185.982.673
Creante - Total	4.561.765	4.672.959	4.321.166
Datorii - Total	5.077.168	5.454.894	4.662.602

IMOBIL	Valoare de inventar la 31.12.2024 (Lei)	Valoare de inventar la 31.12.2025 (Lei)
Imobil ALMO 1 COLENTINA 2	11.909.800	11.909.800
Imobil ALMO 2 COLENTINA 2	5.363.285	5.363.285
Imobil ALMO 3 COLENTINA 2	10.742.962	10.742.962
Imobil ALMO 4 COLENTINA 2	1.917.907	1.917.907

¹ Valoarea de inventar a imobilelor societății a fost stabilită la 31.12.2021 în urma evaluării de către un evaluator autorizat ANEVAR - Savaliuc Roxana cu legitimația nr. 15972, pentru prezentarea în situațiile financiare a unei imagini fidele/conforme cu realitatea a patrimoniului societății. După această evaluare societatea a decis să modifice politica contabilă privind imobilizările corporale așa încât acestea să fie prezentate la cost astfel evaluarea imobilizărilor corporale la data bilanțului se efectuează la cost, mai puțin amortizarea și ajustările cumulate din depreciere.

Imobil ALMO 5 COLENTINA 2	1.197.907	1.197.907
Imobil ZONA CENTRALA COLENTINA 2	30.814.670	30.814.670
Imobil MIRAJ MIHAI BRAVU 2	3.406.623	3.406.623
Imobil COLENTINA 6 A	864.551	864.551
TOTAL	66.937.705	66.937.705

TEREN (Localizare)	Teren (Suprafata m ²)	Valoare de inventar la 31.12.2024 (Lei)	Valoare de inventar la 31.12.2025 (Lei)
Sos. Colentina nr. 2, sector 2, Bucuresti	14.695 din care: - 12.790 proprietate exclusiva - 1.905 proprietate in cota parte indiviza cu asociatiile de proprietari	45.952.324	45.952.324
Sos. Mihai Bravu nr. 2, sector 2, Bucuresti	17,85		
Sos. Colentina nr. 6A, sector 2, Bucuresti	431	1.488.234	1.488.234
TOTAL		47.440.558	47.440.558

Din analiza documentelor de atestare a dreptului de proprietate asupra imobilelor societatii reiese urmatoarea situatie privind gradul de uzura al acestora:

- **Imobilul ALMO 1** are numarul de inventar 1001 si ocupa latura dinspre Sos. Colentina, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+10 si P+12. Imobilul a fost pus in functiune in luna mai 1977. Durata de amortizare conform prevederilor legale este de 48 de ani, cu 40 luni durata ramasa de amortizat la data capitalizarii din anul 2021.

In urma capitalizarii investitiilor in anul 2021 din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2025 este de 49 luni. La 31.12.2025 valoarea justa de inventar a imobilului este de 11.909.800 lei.

- **Imobilul ALMO 2** are numarul de inventar 1002 si ocupa latura dinspre Sos. Mihai Bravu, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+14, P+15 si P+16. Imobilul a fost pus in functiune in luna august 1975.

Durata de amortizare conform prevederilor legale este de 48 de ani, iar durata ramasa de amortizat era de 19 luni la data capitalizarii din anul 2021. In urma capitalizarii investitiilor in anul 2021 din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata ramasa de amortizat la 31.12. 2025 este de 28 luni. La 31.12.2025 valoarea justa de inventar a imobilului este de 5.363.285 lei.

- **Imobilul ALMO 3** are numarul de inventar 1003 si ocupa latura dinspre parcaj si Primaria Sector 2, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+10, P+11 si P+12. Imobilul a fost pus in functiune in luna iunie 1976. Durata de amortizare conform prevederilor legale este de 48 de ani, iar durata ramasa de amortizat era de 29 luni la data capitalizarii din anul 2021. In urma capitalizarii investitiilor in anul 2021 din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2025 este de 38 luni. La 31.12.2025 valoarea justa de inventar a imobilului este de 10.742.962 lei.

- **Imobilul ALMO 4** are numarul de inventar 1004 si ocupa latura dinspre Aleea Campul Mosilor, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+12. Imobilul a fost pus in functiune in luna aprilie 1977.

Durata normata ramasa de amortizat era de 40 luni la data capitalizarii din anul 2021. In urma capitalizarii investitiilor in anul 2021 din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2025 este de 49 luni. La 31.12.2025 valoarea justa de inventar a imobilului este de 1.917.907 lei.

- **ALMO 5** are numarul de inventar 1008 si ocupa latura dinspre Aleea Campul Mosilor, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+12. Imobilul a fost dat in folosinta in luna aprilie 1977. Acest imobil are durata normata de functionare de 48 de ani, rezultand astfel o durata ramasa de amortizat de 40 luni la data capitalizarii din anul 2021. In urma capitalizarii investitiilor in anul 2021 din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2025 este de 49 luni.

La 31.12.2025 valoarea justa de inventar a imobilului este de 1.917.907 lei.

- **Imobilul Zona Centrala** are numărul de inventar 1005 și este marginit de imobilele ALMO 1 – 5, fiind constituit din subsol, parter și parțial mezanin, fără bloc de locuințe deasupra. Imobilul Zona Centrala a fost pus în funcțiune în luna aprilie 1977. Durata de amortizare conform prevederilor legale de 48 de ani, iar durata rămasă de amortizat era de 40 luni la data capitalizării din anul 2021. În urma capitalizării investițiilor în anul 2021 din contul „Imobilizări în curs” și a reevaluării la valoarea justă, a fost prelungită durata normală de exploatare cu 10% din durata inițială, conform legislației în vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata rămasă de amortizat la 31.12.2025 este de 49 luni. La 31.12.2025 valoarea justă de inventar a imobilului este de 30.814.670 lei.
- **Imobilul Miraj** are numărul de inventar 1006 și face parte din lanțul de magazine aflat la parterul blocului de locuințe din Sos. Mihai Bravu nr. 2. Imobilul a fost pus în funcțiune în luna noiembrie 1979 și are o durată de amortizare conform prevederilor legale de 48 de ani. Durata rămasă de amortizat la 31.12.2025 este de 23 luni. La 31.12.2025 valoarea justă de inventar a imobilului este de 3.406.623 lei.
- **Imobilul din Sos. Colentina nr. 6A** are numărul de inventar 1007 și este compus din demisol, parter, etaj și mansardă parțială, fiind pus în funcțiune în luna noiembrie 1915. La 31.12.2025 valoarea justă de inventar a imobilului este de 864.551 lei. Acest imobil a fost amortizat integral.

1.2. Contul de profit și pierdere al societății

Pozitie Cont Profit Pierdere	31.12.2024 (Lei)	31.12.2025 (Lei)	31.12.2026 (Bugetat Lei)
Cifra de afaceri neta	36.258.905	32.912.619	37.800.000
Venituri totale	39.983.395	35.992.147	41.145.000
Cheltuieli totale	20.834.273	21.501.094	26.202.000
Rezultat din exploatare(profit)	15.954.198	11.701.750	11.660.020
Rezultat financiar (profit)	3.194.924	2.789.303	3.283.000
EBITDA	29.532.498	24.962.411	29.719.000
Rezultat brut	19.149.122	14.491.053	14.943.000
Rezultat net	15.191.754	11.757.239	11.606.000
TOTAL REZULTAT NET REALIZAT DISTRIBUIBIL	21.836.812	18.402.297	18.251.000

Cheltuieli operationale	19.838.794	20.144.893	25.697.980
Lichiditate (numerar si echivalent in numerar)	61.856.367	77.386.816	93.180.000

Momentan, societatea plasează lichiditățile în depozite la termen, cu un randament de aproximativ de 6% la lei si 2,7% la Eur. Randamentul agregat al acestor plasamente la 31.12.2025 a fost:

$$\text{Randament mediu plasamente financiare} = \frac{\text{Rezultat financiar}}{\text{Lichiditati}} \times 100$$

$$= \frac{2.789.303}{77.386.816} = 3.6\%$$

Rate de rentabilitate estimate pentru 2026

1.1. *ROA estimat 2026 (Rentabilitatea activelor)

$$RROA = \frac{\text{Profit net 2026}}{\text{Active Totale 2026}} \times 100 = \frac{11.606.000}{206.706.512} \times 100 = 5,61\%$$

1.2. *Rotatia activelor imobilizate (estimat 2026)

$$FAT = \frac{\text{Cifra de afaceri 2026}}{\text{Active Imobilizate 2026}} = \frac{37.800.000}{109.122.994} = 0,34$$

Director General,
Tiripa Gabriel Ciprian

Sef Departament financiar – contabil si comercial
Scarlăt Nicolae Alin

*Nota

Cheltuiala cu amortizarea, nu genereaza cash out-flow, fiind doar calculata si nu una efectiva.

ANEXA 6
LA „RAPORTUL ANUAL AL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE PENTRU ANUL 2025”

**ACTUL CONSTITUTIV AL SOCIETATII
BUCUR OBOR S.A.**

BUCUR OBOR S.A.

Elaborat in conformitate cu Anexa nr. 15 din Regulamentul nr. 5/2018 emis
de Autoritatea de Supraveghere Financiara



ACT CONSTITUTIV
al Societății “BUCUR OBOR S.A.”

- **actualizat potrivit Hotărârilor Adunării Generale Extraordinare a acționarilor din data de 13.08.2025 și a Hotărârilor Consiliului de Administrație din data de 27.10.2025 conform mandatului expres dispus de AGEA**

CAPITOLUL I DENUMIREA, FORMA JURIDICĂ, SEDIUL, DURATA

Art. 1. Denumirea Societății

- (1) Denumirea Societății este Societatea Comercială “BUCUR OBOR” S.A.
- (2) În toate actele, facturile, anunțurile, publicațiile, emanând de la Societate, denumirea Societății va fi urmată de cuvintele “Societate pe acțiuni” sau inițialele S.A., de capitalul social, sediul Societății, numărul de înregistrare din registrul comerțului.

Art. 2. Forma juridică a Societății

Societatea comercială “BUCUR OBOR” S.A. este persoană juridică română, având forma juridică de societate pe acțiuni. Ea își desfășoară activitatea în conformitate cu legile române și cu prevederile prezentului Act Constitutiv, în condițiile prevăzute de lege pentru societățile deschise, privatizate în cadrul procesului de privatizare în masă.

Art. 3. Sediul Societății

- (3) Sediul Societății este în România, București, Șoseaua Colentina nr. 2, sector 2.
- (4) Societatea își poate schimba sediul, poate înființa filiale, sucursale, reprezentanțe, agenții etc., în țară și străinătate, cu respectarea legii.

Art. 4. Durata

- (5) Durata Societății este nelimitată.
- (6) Constituirea ei s-a făcut prin Hotărârea Guvernului nr. 1040, la data de 25.09.1990.

CAPITOLUL II OBIECTUL DE ACTIVITATE AL SOCIETĂȚII

Art. 5. (1) Domeniul principal de activitate al Societății este:

CAEN 682 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Obiectul principal de activitate al Societății este:

CAEN 6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

- (2) Obiectul secundar de activitate al Societății este următorul:



CAEN 1812 Alte activități de tipărire n.c.a.;

CAEN 3530 Furnizarea de abur și aer condiționat;

CAEN 3821 Recuperarea materialelor reciclabile;

CAEN 4321 Lucrări de instalații electrice;

CAEN 4324 Alte lucrări de instalații pentru construcții;

CAEN 4333 Lucrări de pardosire și placare a pereților;

CAEN 4334 Lucrări de vopsitorie, zugrăveli și montări de geamuri;

CAEN 4687 Comerț cu ridicata al deșeurilor și resturilor;

CAEN 4791 Servicii de intermediere pentru comerțul cu amănuntul prin intermediul caselor de comenzi sau prin Internet;

CAEN 4942 Servicii de mutare;

CAEN 5210 Depozitari;

CAEN 5224 Manipulări;

CAEN 6039 Activități de distribuție a altor conținuturi;

CAEN 6310 Prelucrarea datelor, administrarea paginilor web și activități conexe;

CAEN 6391 Activități ale portalurilor web;

CAEN 6811 Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii;

CAEN 6812 Dezvoltare (promovare) imobiliară;

CAEN 6832 Alte activități pentru tranzacții imobiliare pe bază de comision sau contract;

CAEN 8230 Activități de organizare a expozițiilor, târgurilor și congreselor.

Art. 6. (1) Obiectul de activitate menționat mai sus poate fi completat sau modificat în funcție de necesități și interese, hotărârea adoptându-se de către organele de conducere ale Societății.

(2) Obiectul de activitate al Societății se va realiza prin spații proprii sau ale terților, pe cont propriu sau în asociere cu alte persoane fizice și juridice din țară și străinătate, în conformitate cu prevederile legale.

(3) Atribuția de aprobare a modificărilor în activitățile secundare ale Societății (și actualizarea corespunzătoare a Actului Constitutiv pentru a reflecta asemenea modificări) este delegată în mod expres Consiliului de Administrație al Societății.

CAPITOLUL III CAPITALUL SOCIAL, ACȚIUNILE

Art. 7. Capitalul social al Societății este de 11.116.263 lei, divizat în 111.162.630 acțiuni nominative, cu o valoare nominală de 0,1 lei fiecare.



Art. 8. Datele de identificare ale fiecărui acționar, aportul fiecăruia la capitalul social, numărul de acțiuni la care are dreptul și cota de participare din totalul capitalului social sunt cuprinse în Registrul Acționarilor ținut în sistem computerizat de către un depozitar central care deservește piața pe care sunt admise la tranzacționare acțiunile emise de Societate.

Art. 9. Acțiunile Societății se tranzacționează pe sistemul multilateral/alternativ de tranzacționare administrat de Bursa de Valori București S.A.

Art. 10. Dreptul de proprietate asupra acțiunilor rezultă din registrul consolidat al acționarilor ținut de un depozitar central care deservește piața pe care sunt admise la tranzacționare acțiunile emise de Societate.

Art. 11. Majorarea capitalului și reducerea acestuia

Capitalul social poate fi redus sau majorat pe baza hotărârii Adunării Generale Extraordinare a acționarilor, în condițiile și cu respectarea procedurii prevăzute de lege.

Art. 12. Drepturi și obligații decurgând din acțiuni

(1) Fiecare acțiune conferă acționarilor dreptul la un vot în Adunarea Generală, dreptul de a alege și de a fi ales, dreptul de a participa la distribuirea beneficiilor, precum și alte drepturi prevăzute de lege și Actul Constitutiv al Societății.

(2) Deținerea uneia sau a mai multor acțiuni emise de Societate echivalează cu adeziunea respectivului deținător la dispozițiile prezentului Act Constitutiv.

Art. 13. Cesiunea acțiunilor

Acțiunile sunt indivizibile cu privire la Societate care nu recunoaște decât un singur proprietar pentru fiecare acțiune.

Art. 14. Dreptul de proprietate asupra acțiunilor se transmite în conformitate cu legislația pieței de capital aplicabilă.

CAPITOLUL IV ADUNAREA GENERALĂ A ACȚIONARILOR

Art. 15. Adunarea Generală a acționarilor este organul decizional suprem al Societății.

Art. 16. Adunările Generale sunt ordinare și extraordinare.

Art. 17. Adunarea Generală a Acționarilor se întrunește la sediul Societății sau în orice alt loc indicat în convocare. Adunarea Generală a Acționarilor poate de asemenea să aibă loc prin corespondență, precum și prin intermediul oricăror mijloace electronice, inclusiv dar fără a se limita la, teleconferințe și conferințe video.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "impr hz".

Art. 18. Atribuțiile principale ale Adunării Generale Ordinare a acționarilor sunt cele prevăzute de lege.

Art. 19. Adunarea Generală Extraordinară a acționarilor este competentă să adopte hotărâri cu privire la problematicile prevăzute de lege, precum și cu privire la piața pe care se tranzacționează acțiunile Societății și încheierea de acte de împrumut sau de dobândire, înstrăinare, schimb, constituire de garanții personale, constituire în garanție a unor active imobilizate ale Societății, a căror valoare depășește, individual sau cumulativ, pe durata unui exercițiu financiar, 5% din totalul activelor imobilizate ale Societății, mai puțin creanțele, precum și plăți a căror valoare depășește pentru un cocontractant, pe durata unui exercițiu financiar, 5% din totalul activelor imobilizate ale Societății, mai puțin creanțele.

Art. 20. (1) Adunarea Generală a acționarilor este convocată de Consiliul de Administrație.

(2) Adunările Generale Ordinare au loc cel puțin o dată pe an, în cel mult 4 luni de la încheierea exercițiului financiar.

Art. 21. (1) Adunarea Generală Extraordinară se convoacă ori de câte ori este nevoie, în condițiile prevăzute de lege.

(2) Consiliul de Administrație convoacă de îndată Adunarea Generală, la cererea acționarilor reprezentând, individual sau împreună, cel puțin 5% din capitalul social, în conformitate cu prevederile Legii societăților nr. 31/1990 și legislația pieței de capital aplicabilă.

Art. 22. Convocarea Adunării Generale se face în conformitate cu prevederile Legii societăților nr. 31/1990 și legislația pieței de capital aplicabilă.

Art. 23. Prezidarea lucrărilor adunării

(1) Adunarea Generală a acționarilor este prezidată de președintele Consiliului de Administrație, iar în lipsa acestuia de către unul din administratori, desemnat de președinte.

(2) Adunarea Generală alege dintre acționari un secretar care va întocmi procesul verbal al ședinței, în condițiile prevăzute de lege, și care va fi semnat de președintele de ședință și de secretar.

Art. 24. (1) Adunarea Generală Ordinară a acționarilor poate lua hotărâri, dacă la prima convocare sunt prezenți sau reprezentați acționarii care reprezintă cel puțin jumătate din numărul total de drepturi de vot. În cazul întrunirii cvorumului, hotărârile vor fi adoptate cu majoritatea voturilor exprimate de acționarii prezenți sau reprezentați.



(2) Adunarea întrunită la a doua convocare poate delibera asupra problemelor puse pe ordinea de zi a celei dintâi adunări, oricare ar fi partea de capital reprezentată de acționarii prezenți, cu majoritate.

Art. 25. (1) Adunarea Generală Extraordinară a acționarilor poate lua hotărâri, dacă la prima convocare sunt prezenți sau reprezentați acționarii care dețin cel puțin jumătate din numărul total de drepturi de vot. În cazul întrunirii cvorumului, hotărârile vor fi adoptate cu votul unui număr de acționari care să reprezinte cel puțin jumătate din numărul total de drepturi de vot.

(2) Adunarea Generală Extraordinară a acționarilor întrunită la a doua convocare poate decide cu privire la problemele incluse pe ordinea de zi a primei adunări convocate, dacă sunt prezenți sau reprezentați acționarii care dețin cel puțin jumătate din numărul total de drepturi de vot. Hotărârile vor fi adoptate cu votul acționarilor reprezentând cel puțin jumătate din numărul total de drepturi de vot.

(3) Hotărârile de modificare a obiectului principal de activitate al Societății, de reducere sau majorare a capitalului social cu aport în numerar, de schimbare a formei juridice, de fuziune, divizare sau de dizolvare a Societății se adoptă cu o majoritate de 2/3 din votul exprimat de acționarii prezenți sau reprezentați în adunare.

(4) Majorarea capitalului social cu aport în natură și ridicarea dreptului de preferință al acționarilor de a subscrie noi acțiuni în operațiunile de majorare a capitalului social trebuie să fie hotărâte în Adunarea Generală Extraordinară a acționarilor și se fac cu cvorumurile de prezență și de vot speciale prevăzute de legislația pieței de capital.

CAPITOLUL V CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

Art. 26. Numire, organizare

(1) Societatea este administrată de către un Consiliu de Administrație format din 3 (trei) membri. Administratorii sunt aleși pentru un mandat de 4 (patru) ani.

(2) Când se creează un loc vacant în Consiliul de Administrație, Adunarea Generală a acționarilor numește un nou administrator.

(3) Sunt incompatibile cu calitatea de administrator, auditor intern și director persoanele care, potrivit legii, sunt incapabile sau au fost condamnate pentru gestiune frauduloasă, abuz de încredere, fals, înșelăciune, delapidare, mărturie mincinoasă, dare sau luare de mită, precum și pentru alte infracțiuni prevăzute de Legea nr. 31/1990.



(4) Consiliul de Administrație se întrunește cel puțin o dată la trei luni sau ori de câte ori este nevoie, în locul indicat în convocator.

(5) La fiecare ședință, se va întocmi un proces-verbal, care va cuprinde ordinea deliberărilor, deciziile luate, numărul de voturi întrunite și opiniile separate.

(6) Consiliul de Administrație are atribuțiile stabilite de lege, precum și următoarele atribuții:

- a. numește și revocă Directorii Societății, inclusiv Directorul General, precum și auditorul intern al Societății, și stabilește remunerația acestora;
- b. aprobă contractele de mandat ale Directorului General și ale Directorilor numiți, stabilind astfel modul de organizare a activității Directorilor;
- c. verifică dacă activitatea desfășurată în numele și pe seama Societății este în conformitate cu legea, cu Actul Constitutiv și cu orice hotărâre relevantă a Adunării Generale a acționarilor;
- d. reprezintă Societatea în raporturile cu Directorul General și cu Directorii numiți;
- e. aprobă și modifică organigrama Societății;
- f. aprobă înființarea, desființarea de posturi, planuri de concedieri colective, planuri de retragere voluntară, externalizarea de activitate, precum și orice alte aspecte cu privire la personalul Societății;
- g. aprobă regulamentul de organizare și funcționare al Consiliului de Administrație;
- h. aprobă încheierea de acte de împrumut sau de dobândire, înstrăinare, schimb, constituire de garanții personale, constituire în garanție a unor active imobilizate ale Societății, a căror valoare nu depășește individual sau cumulativ, pe durata unui exercițiu financiar, 5% din totalul activelor imobilizate ale Societății, mai puțin creanțele, precum și plăți a căror valoare nu depășește pentru un cocontractant, pe durata unui exercițiu financiar, 5% din totalul activelor imobilizate ale Societății, mai puțin creanțele, cu posibilitatea Consiliului de Administrație al Societății de a stabili prin decizie, în interiorul acestui plafon, prerogative pentru Directorii Societății.

(7) Consiliul de Administrație poate delega o parte din puterile sale unui comitet de direcție compus din membrii aleși dintre administratori, fixându-le în același timp și remunerația.

(8) Președintele Consiliului de Administrație este ales de către Consiliul de Administrație dintre membrii săi. Președintele Consiliului de Administrație poate fi și Director General al Societății. Președintele Consiliului de Administrație este numit pe o perioadă care nu poate depăși durata mandatului său de administrator și poate fi revocat oricând de către Consiliul de Administrație.



A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, fluid loop followed by a series of smaller, connected strokes.

Art. 27. Directorul General și Directorii

- (1) Consiliul de Administrație delegă conducerea Societății unui Director General.
- (2) Directorul General poate fi numit dintre administratori, care devine astfel administrator executiv, sau din afara Consiliului de Administrație. În înțelesul prezentului Act Constitutiv, prin noțiunea de „Director” se înțelege acea persoană căreia i-au fost delegate atribuții de conducere a Societății prin decizie a Consiliului de Administrație și care încheie un contract de mandat cu Societatea, în conformitate cu prevederile Legii societăților nr. 31/1990 republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- (3) Directorul General reprezintă Societatea în relațiile cu terții și în justiție. Președintele Consiliului de Administrație reprezintă Societatea în relația cu Directorii.
- (4) Directorii sunt responsabili cu luarea tuturor măsurilor aferente conducerii Societății, în limitele obiectului de activitate al Societății și cu respectarea competențelor exclusive rezervate de lege sau de Actul Constitutiv, Consiliului de Administrație și Adunării Generale a acționarilor.
- (5) Directorul General și Directorii numiți de Consiliul de Administrație vor avea atribuțiile stabilite prin contractele de mandat aprobate prin decizie a Consiliului de Administrație. Directorul General va coordona și monitoriza activitatea Directorilor numiți de Consiliul de Administrație.

CAPITOLUL VI CONTROLUL SOCIETĂȚII

Art. 28. Auditul financiar

- (1) Auditarea situațiilor financiare se va efectua de către un auditor financiar, membru al Camerei Auditorilor Financiar din România, numit de Adunarea Generală Ordinară a acționarilor, în baza unui contract de prestări de servicii de specialitate.
- (2) Auditorul financiar are obligația de a audita situațiile financiare ale Societății, respectiv de a verifica reflectarea corectă a situației patrimoniale și performanțelor financiare ale Societății.
- (3) Auditorul financiar va întocmi și prezenta Adunării Generale a acționarilor un raport cu privire la situațiile financiare anuale.

Art. 29. Auditul intern

Societatea numește un auditor intern și își organizează auditul intern în conformitate cu dispozițiile legale.

Art. 30. Atribuțiile auditorului intern



A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop followed by several smaller strokes.

(1) Auditorul intern este obligat să supravegheze gestiunea Societății, să verifice dacă situațiile financiare sunt legal întocmite și în concordanță cu registrele, dacă acestea din urmă sunt ținute regulat și dacă evaluarea elementelor patrimoniale s-a făcut conform regulilor stabilite pentru întocmirea și prezentarea situațiilor financiare.

(2) Auditorul intern va aduce la cunoștință membrilor Consiliului de Administrație neregulile în administrație și încălcarea dispozițiilor legale și ale prevederilor Actului Constitutiv pe care le constată, iar cazurile mai importante le va aduce la cunoștință Adunării Generale.

Art. 31. Este interzis auditorului financiar și auditorului intern să comunice acționarilor în particular sau terților datele referitoare la operațiunile Societății, constatate cu ocazia exercitării mandatului lor, cu excepția datelor care, prin lege, au caracter de informații destinate publicului.

CAPITOLUL VII ACTIVITATEA SOCIETĂȚII

Art. 32. Exercițiul economic-financiar

Exercițiul economic-financiar începe la 1 ianuarie și se încheie la 31 decembrie ale fiecărui an. Primul exercițiu începe la data constituirii Societății.

Art. 33. Contabilitatea

Societatea va ține evidența contabilă în lei și va întocmi anual bilanțul și contul de profit și pierderi, având în vedere Normele metodologice elaborate de Ministerul Finanțelor.

Art. 34. Calculul și repartizarea profitului

(1) Rezultatul exercițiului financiar se determină la sfârșitul anului și reprezintă soldul final al contului de profit și pierdere.

(2) Profitul Societății rămas după plata impozitului pe profit se va repartiza conform hotărârii Adunării Generale a acționarilor și dispozițiilor legale.

Art. 35. Personalul Societății

(1) Personalul Societății este angajat și/sau concediat de către Directorul General.

(2) Drepturile și obligațiile personalului Societății se stabilesc prin regulamentul de ordine interioară al Societății, regulamentul intern, contractul colectiv de muncă, contractul individual de muncă și fișa postului.

(3) Directorul General aprobă și modifică regulamentul de ordine interioară al Societății și regulamentul intern.

Art. 36. Amortizarea fondurilor proprii

Consiliul de Administrație stabilește, în condițiile legii, modul de amortizare a fondurilor fixe.



A large, stylized handwritten signature in blue ink, written over a horizontal line.

CAPITOLUL VIII MODIFICAREA FORMEI JURIDICE, DIZOLVAREA, LICHIDAREA

Art. 37. Transformarea Societății

Societatea va putea fi transformată în altă formă de societate prin hotărârea Adunării Generale Extraordinare a acționarilor.

Art. 38. Dizolvarea societății

(1) Dizolvarea Societății poate avea loc în situațiile reglementate de prevederile legale.

(2) Dizolvarea Societății trebuie să fie înscrisă la Oficiul Registrului Comerțului competent teritorial și publicată în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, cu respectarea legislației în materie.

Art. 39. Lichidarea Societății

Lichidarea se face de unul sau mai mulți lichidatori, cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare în materie în acel moment.

CAPITOLUL IX LITIGIILE SOCIETĂȚII

Art. 40. Litigiile Societății cu persoanele fizice și juridice vor fi supuse spre soluționare instanțelor judecătorești competente sau Comisiei de Arbitraj de pe lângă Camera de Comerț și Industrie a României.

Art. 41. Prezentul Act Constitutiv se completează cu prevederile actelor normative aplicabile în materie.

Gabriel-Ciprian ȚIRIPA, Director General și împuternicit prin Hotărârea Consiliului de Administrație nr. 2/27.10.2025



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Țiripa", written over a horizontal line.

ANEXA 7

LA „RAPORTUL ANUAL AL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE PENTRU ANUL 2025”

DECLARATIA PRIVIND INDEPLINIREA PRINCIPIILOR DE GUVERNANTA CORPORATIVA IN ANUL 2025

BUCUR OBOR S.A.

Elaborat in conformitate cu Anexa nr. 15 din Regulamentul nr. 5/2018 emis
de Autoritatea de Supraveghere Financiara





BUCUR OBOR S.A.

Declaratia privind indeplinirea principiilor de Guvernanta Corporativa in anul 2025

In conformitate cu Codul Bursei de Valori Bucuresti, Principiile de Guvernanta Corporativa pentru
AeRO – piata de actiuni a BVB

nr. crt.	Principiile de Guvernanta Corporativa	Respecta	Nu respecta sau respecta partial	Motivarea neconformitatii
A.1.	Societatea trebuie sa detina un regulament intern al Consiliului care sa includa termeni de referinta cu privire la Consiliu si la functiile de conducere cheie ale societatii. Administrarea conflictului de interese la nivelul Consiliului trebuie, de asemenea, sa fie tratata in regulamentul Consiliului.	X		
A.2.	Orice alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv pozitia de membru executiv sau neexecutiv al Consiliului in alte societati (excluzand filiale ale societatii) si institutii non-profit, vor fi aduse la cunostinta Consiliului inainte de numire si pe perioada mandatului.	X		
A.3.	Fiecare membru al Consiliului va informa Consiliul cu privire la orice legatura cu un actionar care detine direct sau indirect actiuni reprezentand nu mai putin de 5% din numarul total de drepturi de vot. Aceasta obligatie are in vedere orice fel de legatura care poate afecta pozitia membrului respectiv pe aspecte ce tin de decizii ale Consiliului.	X		
A.4.	Raportul anual trebuie sa informeze daca a avut loc o evaluare a Consiliului, sub conducerea presedintelui. Trebuie sa contina, de asemenea, numarul de sedinte ale Consiliului.	X		
A.5.	Procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in care aceasta cooperare este impusa de Bursa de Valori Bucuresti va contine cel putin urmatoarele:	X		Nu este cazul in anul 2025, intrucat Societatea nu se afla sub obligatia de a coopera cu un Consultant Autorizat impusa de BVB pentru piata AeRO/SMT
A.5.1.		X		Nu este cazul



	Persoana de legatura cu Consultantul Autorizat;			
A.5.2.	Frecventa intalnirilor cu Consultantul Autorizat, care va fi cel putin o data pe luna si ori de cate ori evenimente sau informatii noi implica transmiterea de rapoarte curente sau periodice, astfel inca Consultantul Autorizat sa poata fi consultat;	X		Nu este cazul.
A.5.3.	Obligatia de a furniza Consultantului Autorizat toate informatiile relevante si orice informatie pe care in mod rezonabil o solicita Consultantul Autorizat sau este necesara Consultantului Autorizat pentru indeplinirea responsabilitatilor ce-i revin;	X		Nu este cazul.
A.5.4.	Obligatia de a informa Bursa de Valori Bucuresti cu privire la orice disfunctionalitate aparuta in cadrul cooperarii cu Consultantul Autorizat, sau schimbarea Consultantului Autorizat.	X		Nu este cazul.
B.1.	Consiliul va adopta o politica astfel incat orice tranzactie a societatii cu o filiala reprezentand 5% sau mai mult din activele nete ale societatii, conform celei mai recente raportari financiare, sa fie aprobata de Consiliu.	X		Nu are filiale.
B.2.	Auditul intern trebuie sa fie realizat de catre o structura organizatorica separata (departamentul de audit intern) din cadrul societatii sau prin serviciile unei terte parti independente, care va raporta Consiliului, iar, in cadrul societatii, ii va raporta direct Directorului General.	X		
C.1.	Societatea va publica in raportul anual o sectiune care va include veniturile totale ale membrilor Consiliului si ale directorului general aferente anului financiar respectiv si valoarea totala a tuturor bonusurilor sau a oricaror compensatii variabile si, de asemenea, ipotezele cheie si principiile pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus.	X		
D.1.	Suplimentar fata de informatiile prevazute in prevederile legale, pagina de internet a societatii va contine o sectiune dedicata Relatiei cu Investitorii, atat in limba romana cat si in limba engleza, cu toate informatiile relevante de interes pentru investitori, incluzand:		X (partial)	Informatiile relevante sunt publicate in limba romana pe pagina de internet a Societatii in sectiunea Relatii cu Investitorii. Publicarea integrala in limba engleza nu este implementata.
D.1.1		X		

Societatea Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J1991000365402, RO19



	Principalele reglementari ale societatii, in particular Actul constitutiv si regulamentele interne ale organelor statutare			
D.1.2	CV-urile membrilor organelor statutare	X		
D.1.3	Rapoartele curente si rapoartele periodice	X		
D.1.4.	Informatii cu privire la adunarile generale ale actionarilor: ordinea de zi si materialele aferente; hotararile adunarilor generale	X		
D.1.5.	Informatii cu privire la evenimente corporative precum plata dividendelor sau alte evenimente care au ca rezultat obtinerea sau limitari cu privire la drepturile unui actionar, incluzand termenele limita si principiile unor astfel de operatiuni.	X		
D.1.6.	Alte informatii de natura extraordinara care ar trebui facute publice: anulara/modificarea/initierea cooperarii cu un Consultant Autorizat; semnarea/reinnoirea/ terminarea unui acord cu un Market Maker	X		Nu este cazul.
D.1.7.	Societatea trebuie sa aiba o functie de Relatii cu Investitorii si sa includa in sectiunea dedicata acestei functii, pe pagina de internet a societatii, numele si datele de contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza, la cerere, informatiile corespunzatoare	X		
D.2.	O societate trebuie sa aiba adoptata o politica de dividend a societatii, ca un set de directii referitoare la repartizarea profitului net, pe care societatea declara ca o va respecta. Principiile politicii de dividend trebuie sa fie publicate pe pagina de internet a societatii.		X	Societatea nu are adoptata și publicata o Politica de dividend. Repartizarea profitului, distribuirea de dividende si tratamentul dividendelor neridicate se decid de Adunarea Generala a Actionarilor; de la caz la caz, in functie de rezultatele financiare, nevoile de finantare si oportunitatile de investitii.
D.3.	O societate trebuie sa aiba adoptata o politica cu privire la prognoze si daca acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezinta concluziile cuantificate ale studiilor care vizeaza determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare (asumitele ipoteze). Politica trebuie sa prevada frecventa, perioada avuta in vedere si continutul prognozelor. Prognozele, daca sunt publicate, vor fi parte a rapoartelor		X	Societatea nu are adoptata o politica privind prognozele si, in prezent, nu furnizeaza prognoze/estimari publice in mod sistematic. Comunicarea catre investitori se realizeaza prin raportari periodice si raportari curente, conform obligatiilor aplicabile.

Societatea Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J1991000365402, RO19



	anuale, semestriale sau trimestriale. Politica cu privire la prognoze trebuie sa fie publicata pe pagina de internet a societatii.			
D.4.	O societate trebuie sa stabileasca data si locul unei adunari generale astfel incat sa permita participarea unui numar cat mai mare de actionari.	X		
D.5.	Rapoartele financiare vor include informatii atat in romana cat si in engleza, cu privire la principalii factori care influenteaza schimbari la nivelul vanzarilor, profitului operational, profitului net sau orice alt indicator financiar relevant.		X (partial)	Rapoartele financiare si explicatiile aferente sunt publicate in limba romana. Versiunea in limba engleza a acestor materiale nu este publicata.
D.6.	Societatea va organiza cel putin o intalnire/conferinta telefonica cu analisti si investitori, in fiecare an. Informatiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate in sectiunea Relatii cu Investitorii de pe pagina de internet a societatii, la momentul respectivei intalniri/conferinte telefonice.		X	In anul 2025 Societatea nu a organizat intalniri/conferinte cu investitori sau analisti. Comunicarea cu piata se realizeaza prin pagina de Relatii cu Investitorii si prin raportarile curente si periodice.

Bucur Obor S.A.**Director General****Tiripa Gabriel-Ciprian**

ANEXA 8

LA „RAPORTUL ANUAL AL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE PENTRU ANUL 2025”

DECLARATIA PE PROPRIE RASPUNDERE A PERSOANELOR RESPONSABILE DIN CADRUL SOCIETATII BUCUR OBOR S.A.

BUCUR OBOR S.A.

Elaborat in conformitate cu Anexa nr. 15 din Regulamentul nr. 5/2018 emis
de Autoritatea de Supraveghere Financiara



Societatea Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J1991000365402, RO19

DECLARATIE

Prin prezenta,

SAMOILA Valentin-Cosmin – Presedintele Consiliului de Administratie

TIRIPA Gabriel-Ciprian – Director General

SCARLAT Alin-Nicolae – Sef Departament Financiar – Contabil si Comercial

in cadrul Societatii BUCUR OBOR S.A., avand CUI RO19, J1991000365402 (in continuare "**Emitentul**"), declaram ca:

*"din punctul nostru de vedere, **situatia financiar-contabila pentru 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 Anual al Consiliului de Administratie pentru anul 2025 cuprinde o analiza corecta a dezvoltarii si performantelor Emitentului, precum si o descriere a principalelor riscuri si incertitudini specifice activitatii desfasurate."

SAMOILA Valentin-Cosmin

Presedintele Consiliului de Administratie

TIRIPA Gabriel-Ciprian

Director General

SCARLAT Alin-Nicolae

Sef Departament Financiar – Contabil si Comercial



ANEXA 9

LA „RAPORTUL ANUAL AL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE PENTRU ANUL 2025”

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT
„S.C. SOCIETATEA DE CONTABILITATE, EXPERTIZA SI CONSULTANTA CONTABILA”
SOCECC S.R.L. ASUPRA SITUATIILOR FINANCIARE INTOCMITE DE BUCUR OBOR
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31.12.2025

BUCUR OBOR S.A.

Elaborat in conformitate cu Anexa nr. 15 din Regulamentul nr. 5/2018 emis
de Autoritatea de Supraveghere Financiara



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

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT
ASUPRA
SITUAȚIILOR FINANCIARE INDIVIDUALE ÎNTOCMITE DE
S.C. BUCUR OBOR S.A.
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA
31 DECEMBRIE 2025

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT CĂTRE ACȚIONARIII S.C. BUCUR OBOR S.A.

Raport cu privire la auditul situațiilor financiare

Opinie fără rezerve

Am auditat situațiile financiare individuale anexate ale S.C. BUCUR OBOR S.A. ("Societatea"), care cuprind bilanțul la 31 decembrie 2025, contul de profit și pierdere, situația modificărilor capitalului propriu și situația fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul încheiat la această dată, precum și un sumar al politicilor contabile semnificative și alte note explicative.

Situațiile financiare individuale la 31 decembrie 2025 se identifică astfel:

- total capitaluri proprii: 185.982.673 lei
- profitul net al exercițiului financiar: 11.757.239 lei

În opinia noastră, situațiile financiare întocmite de Societate pentru exercițiul financiar 2025 redau o imagine fidelă, în toate aspectele semnificative, a poziției financiare a Societății la data de 31 decembrie 2025, a rezultatelor pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, precum și a fluxurilor de trezorerie în conformitate cu reglementările contabile românești aprobate prin Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 (OMFP nr. 1802/2014).

Baza pentru opinia fără rezerve

Noi am efectuat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit ("ISA") și Legea nr. 162/2017. Responsabilitățile noastre 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 Etica pentru Contabili (codul IESBA), conform cerințelor etice relevante pentru auditul situațiilor financiare din România și Legea nr. 162/2017, 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 constitui baza opiniei noastre de audit.

Alte informații – Raportul Administratorilor

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. Conducerea este responsabilă pentru alte informații.

Opinia noastră de audit asupra situațiilor financiare nu acoperă alte informații și nu exprimăm nicio formă de concluzie de asigurare asupra acestora.

În legătură cu auditul efectuat de noi asupra situațiilor financiare, responsabilitatea noastră este să citim Raportul administratorilor și, în acest demers, să apreciem dacă există neconcordanțe semnificative între Raportul administratorilor și situațiile financiare, dacă Raportul administratorilor include, în toate aspectele semnificative, informațiile cerute de OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Reglementările contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, și dacă în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre dobândite în cursul auditului situațiilor financiare cu privire la Societate și la mediul acesteia, informațiile incluse în Raportul administratorilor sunt eronate semnificativ. Ni se solicită să raportăm cu privire la aceste aspecte. În baza activității desfășurate, raportăm ca:

- în Raportul administratorilor nu am identificat informații care să nu fie în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu informațiile prezentate în situațiile financiare anexate;
- Raportul administratorilor identificat mai sus include, în toate aspectele semnificative, informațiile cerute de OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Reglementările contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercitiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2025 cu privire la Societate și la mediul acesteia, nu am identificat informații incluse în Raportul administratorilor care să fie eronate semnificativ.

Responsabilitatea conducerii pentru situațiile financiare

Conducerea este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea fidelă a acestor situații financiare în conformitate cu OMFP nr. 1802/2014 și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare, care nu conțin denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.

La întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru aprecierea capacității Societății de a-și continua activitatea, prezentând, dacă este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activității și utilizând contabilitatea pe baza continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Societatea sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio alternativă realistă în afara acestora.

Persoanele responsabile cu administrarea sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară.

Responsabilitatea auditorului

Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile că situațiile financiare, în ansamblu, nu cuprind 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 că un audit desfășurat în conformitate cu ISA-urile 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 cumulativ vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare.

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

- Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, stabilim și efectuăm proceduri de audit care să răspundă acestor riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a constitui 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 include complicitate, falsuri, omisiuni intenționate, declarații false sau evitarea controlului intern.
- Înțelegem controlul intern relevant pentru audit pentru a stabili procedurile de audit adecvate în circumstanțele date, dar nu și în scopul exprimării unei opinii asupra eficacității controlului intern al Societății.
- Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și rezonabilitatea estimărilor contabile și a prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere.
- Formulăm o concluzie asupra caracterului adecvat al utilizării de către conducerea Societății a principiului 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 îndoieli 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 de audit, asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, trebuie să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului nostru de audit. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina ca Societatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.

- Evaluăm în ansamblu prezentarea, structura și conținutul general al situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele de baza într-o manieră care realizează prezentarea fidelă.

Comunicăm persoanelor responsabile cu administrarea, printre alte aspecte, obiectivele planificate și programarea în timp a auditului, precum și constatările semnificative ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului nostru.

În numele,
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 Zegrea Emanuel, înregistrat în Registrul Public Electronic cu nr. AF2783

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

București, 13 martie 2026



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