

Societatea Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, Sector 2

J40/365/1991, RO19

Catre:

Autoritatea de Supraveghere Financiara - Sectorul Instrumentelor si Investitiilor Financiare

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

Tel: 021.659.64.64, Fax: 021.659.60.51 / 021.659.64.36, office@asfromania.ro

Societatea Bursa de Valori Bucuresti S.A.

Șoseaua Nicolae Titulescu nr. 4-8, et. 1, Aripa de Est, sector 1, Clădirea America House, București

Fax: 021.312.47.22, ats@bvb.ro

Raport financiar simplificat pentru semestrul I anul 2026

al Societatii "BUCUR OBOR" S.A.

In conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2017,

Codului SMT-BVB si Regulamentului A.S.F nr. 5/2018

Data raportului	21.08.2026
Denumirea entității emitente	Societatea "BUCUR OBOR" S.A.
Sediul social	Șoseaua Colentina nr. 2, sector 2, București
Număr de telefon/fax/email	021/252.59.34; 021/252.83.71, secretariat@bucurobor.ro
Codul Unic de Înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului	RO 19
Număr de ordine în Registrul Comerțului	J1991000365402 EUID: ROONRC.J1991000365402
Capital social subscris și vărsat	11.116.263 lei împărțit în 111.162.630 acțiuni nominative având o valoare nominală de 0,10 lei
Sistemul multilateral de tranzacționare pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise de Bucur Obor S.A.	Bursa de Valori București – SMT, AeRO – Premium
Codul LEI	2138008PF4H4B6SSBT29

Societatea Bucur Obor S.A.

București, Soseaua Colentina nr. 2, Sector 2

J40/365/1991, RO19

EVENIMENTE IMPORTANTE DE RAPORTAT:

Prezentarea raportului financiar pentru semestrul încheiat la 30.06.2026, în conformitate cu Legea nr. 24/2017, Regulamentul A.S.F. nr. 5/2018 și Codul BVB-SMT

Raportul prezintă:

I. Situația economico-financiară și analiza activității societății

- a) POZITIA FINANCIARA LA 30.06.2026;
- b) PERFORMANTA FINANCIARA IN SEMESTRUL I 2026;
- c) ANALIZA SITUATIEI FINANCIARE A SOCIETATII IN SEMESTRUL I 2026;
- d) INDICATORI ECONOMICO FINANCIARI.

II. Schimbări care afectează capitalul și administrarea societății

III. Tranzacții semnificative

I. Situația economico-financiară și analiza activității societății

Standardul contabil aplicat:

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

Auditarea situațiilor financiare:

Situațiile financiare individuale aferente semestrului I 2026 sunt revizuite de către auditorul financiar independent al Societății, respectiv **Societatea de Contabilitate, Expertiză și Consultanță Contabilă SOCECC S.R.L.**, înregistrat în Registrul public electronic ținut de Autoritatea pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutar (ASPAAS) sub numărul 227.

A) Pozitia financiara

- **Imobilizarile corporale** au inregistrat o crestere de 0,06% fata de nivelul de la 31 decembrie 2025, evolutie determinata in principal de continuarea investitiilor aferente proiectului de modernizare a complexului comercial. Cresterea reflecta, in principal, lucrarile aferente investitiei imobiliare in curs, constand in **modernizarea fatadelor, realizarea compartimentarilor interioare si reconfigurarea instalatiilor**, proiect aflat in etapa finala de implementare.
- **Imobilizarile necorporale** au fost in suma de 4.831 lei la 30 iunie 2026, in scadere cu 14,54% fata de nivelul de 5.653 lei inregistrat la 31 decembrie 2025. Diminuarea este determinata de amortizarea aferenta perioadei de raportare. Imobilizarile necorporale sunt reprezentate de **marca ramasa de amortizat si licente informatice**.
- **Alte active financiare** au inregistrat o crestere de la 38.702 lei la 31 decembrie 2025 la 38.913 lei la 30 iunie 2026, respectiv cu 211 lei. Evolutia neta a acestei categorii de active a rezultat din inregistrarea, in perioada de raportare, a unor cresteri in suma de 391 lei, concomitent cu diminuari in suma de 180 lei. Soldul la 30 iunie 2026 reprezinta, in principal, garantiile aferente ambalajelor SGR (PET returnabile), retinute pana la restituirea acestora.
- **Stocurile**, reprezentand exclusiv materiale consumabile si materiale de natura obiectelor de inventar, s-au mentinut la acelasi nivel fata de 31 decembrie 2025, respectiv 82.352 lei la 30 iunie 2026. Evolutia constanta a stocurilor reflecta mentinerea unui nivel similar al materialelor necesare desfasurarii activitatii curente a Societatii.
- **Numerarul si echivalentele de numerar** au inregistrat o crestere de **9,06%** fata de 31 decembrie 2025. Evolutia disponibilitatilor banesti este determinata, in principal, de decizia Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor din data de **23.04.2026** privind repartizarea profitului aferent exercitiului financiar 2025 la categoria „alte rezerve”, fara distribuirea de dividende. Aceasta decizie a permis mentinerea in cadrul Societatii a resurselor financiare generate, contribuind la consolidarea disponibilitatilor banesti si la

Societatea Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, Sector 2

J40/365/1991, RO19

menținerea unei poziții financiare solide.

- **Alte active**, reprezentate de cheltuieli în avans, au înregistrat o creștere de 57,87% față de nivelul înregistrat la 31 decembrie 2025. Evoluția are un caracter conjunctural și este determinată de momentul reînnoirii și de termenele de plată aferente unor polite de asigurare necesare desfășurării activității Societății, respectiv polite pentru riscuri de calamități (FLEXA), asigurarea pentru întreruperea activității (Business Interruption) și asigurarea de răspundere a administratorilor și directorilor (D&O). Creșterea reflectă, astfel, în principal efectuarea în avans, în perioada de raportare, a plăților aferente acestor servicii, conform termenelor contractuale, urmând ca respectivele cheltuieli să fie recunoscute pe parcursul perioadelor la care se referă.
- **Capitalurile proprii** au înregistrat o creștere de 3,71% față de nivelul de la 31 decembrie 2025, evoluție determinată în principal de repartizarea profitului aferent exercitiului financiar 2025 la categoria „alte rezerve”, în conformitate cu hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din data de 23.04.2026. Această decizie a contribuit la consolidarea capitalurilor proprii ale Societății și la menținerea unei structuri financiare solide.
- **Datoriile pe termen lung** au înregistrat o creștere de 7,91% față de nivelul de la 31 decembrie 2025, de la 2.866.991 lei la 3.093.877 lei la 30 iunie 2026. Evoluția este determinată, în principal, de creșterea valorii garanțiilor contractuale constituite de chiriași în favoarea Societății, precum și a garanțiilor de bună execuție aferente contractelor încheiate cu antreprenorii implicați în realizarea lucrărilor din cadrul programului de investiții. Aceste garanții reprezintă mecanisme contractuale uzuale de protejare a intereselor Societății, având rolul de a asigura respectarea obligațiilor contractuale asumate de chiriași și de a acoperi, după caz, obligațiile antreprenorilor privind bună execuție a lucrărilor contractate. Evoluția acestor datorii nu reflectă contractarea unor surse de finanțare sau creșterea gradului de îndatorare financiar-bancară al Societății, ci modificarea nivelului garanțiilor contractuale constituite în cadrul

Societatea Bucur Obor S.A.

București, Soseaua Colentina nr. 2, Sector 2

J40/365/1991, RO19

activității curente și al programului de investiții.

- **Datoriile curente** au înregistrat o creștere de **36,22%** față de nivelul de la 31 decembrie 2025. Evoluția acestei poziții bilanțiere este determinată, în principal, de creșterea obligațiilor fiscale și a altor impozite și taxe exigibile către bugetul de stat, precum și de dinamica platilor aferente datoriilor curente, în funcție de termenele de plată și scadențele contractuale convenite cu furnizorii de servicii și materiale. O parte dintre aceste obligații este aferentă contractelor derulate în cadrul programului de investiții, iar restul corespunde necesităților operationale curente ale Societății. Creșterea datoriilor curente are, astfel, în principal, un caracter conjunctural, determinat de momentul înregistrării și achitării obligațiilor, și nu reflectă o modificare structurală a poziției financiare a Societății.

B) Situația rezultatului financiar al semestrului I 2026

- **BUCUR OBOR S.A. a înregistrat în perioada ianuarie - iunie 2026 venituri totale în suma de 19.554.133 lei**, reflectând evoluția activității operationale și financiare a Societății în prima jumătate a anului. Nivelul veniturilor realizate în perioada de raportare a fost susținut, în principal, de activitatea de bază a Societății, respectiv închirierea și administrarea spațiilor comerciale, precum și de veniturile aferente recuperării contravalorii utilitatilor și de veniturile financiare generate de disponibilitățile banesti ale Societății.
- **Cifra de afaceri netă** realizată de BUCUR OBOR S.A. în perioada ianuarie - iunie 2026 a fost de **16.725.660 lei, în creștere cu 2,75%** față de perioada similară a anului precedent, când aceasta a fost de 16.277.315 lei. Evoluția pozitivă a cifrei de afaceri a fost susținută în principal de veniturile aferente activității de bază a Societății, respectiv veniturile din închirierea spațiilor comerciale și veniturile din refacturarea utilitatilor aferente contractelor de închiriere. Aceste categorii au însumat 16.236.439 lei, reprezentând 83,03% din veniturile totale de 19.554.133 lei realizate în perioada de raportare,

Societatea Bucur Obor S.A.

București, Soseaua Colentina nr. 2, Sector 2

J40/365/1991, RO19

confirmand ponderea semnificativa a activitatii operationale recurente in structura veniturilor Societatii.

- **Veniturile financiare** realizate in perioada ianuarie - iunie 2026 au fost in suma de **2.812.673 lei**, provenind din diferente de curs valutar si din dobanzile aferente depozitelor bancare constituite in lei si valuta, inclusiv din disponibilitatile plasate in perioadele curenta si precedente. La data de 30.06.2026, BUCUR OBOR S.A. detinea depozite bancare constituite in lei si valuta in valoare totala de 84.172.524 lei, nivelul acestora reflectand politica prudenta de administrare a disponibilitatilor banesti si valorificarea resurselor financiare temporar disponibile.
- **Rezultatul financiar** realizat in perioada ianuarie - iunie 2026 a fost pozitiv, in suma de **2.736.059 lei, in crestere cu 196,75%** fata de perioada similara a anului precedent, cand acesta a fost in suma de 921.995 lei. Evolutia semnificativa a rezultatului financiar a fost determinata, in principal, de cresterea veniturilor din diferente de curs valutar aferente reevaluarii depozitelor constituite in euro, acestea majorandu-se de la 147.192 lei in perioada similara a anului precedent la 1.375.258 lei in perioada curenta. Aceasta componenta a avut o contributie importanta la imbunatatirea rezultatului financiar al Societatii in perioada de raportare.
- **Cheltuielile totale** inregistrate de BUCUR OBOR S.A. in perioada ianuarie - iunie 2026 au fost in suma de **10.710.081 lei**, in crestere cu 3,56% fata de perioada similara a anului precedent, cand acestea au fost in suma de 10.341.643 lei. Evolutia cheltuielilor totale reflecta dinamica costurilor aferente desfasurarii activitatii curente a Societatii, precum si necesarul de resurse asociat derularii programului de investitii si etapelor finale ale procesului de modernizare a complexului comercial. Cu toate acestea, ritmul de crestere a cheltuielilor s-a mentinut sub control, in conditiile in care veniturile totale au inregistrat o evolutie favorabila in perioada de raportare.
- **Cheltuielile cu personalul** inregistrate de BUCUR OBOR S.A. in primele sase luni ale anului 2026 au fost in suma de **1.563.241 lei**, in crestere cu **5,20%** fata de perioada

Societatea Bucur Obor S.A.

București, Soseaua Colentina nr. 2, Sector 2

J40/365/1991, RO19

similara a anului precedent, cand acestea au fost in suma de 1.485.902 lei. Evolutia cheltuielilor cu personalul a avut loc in conditiile cresterii numarului mediu de salariatii de la 26 de persoane in semestrul I 2025 la 27 de persoane in semestrul I 2026, precum si ca urmare a actualizarii valorii tichetului de masa la nivelul prevazut de legislatia in vigoare in perioada curenta. Cresterile mentionate reflecta, astfel, atat dinamica structurii de personal, cat si ajustarea beneficiilor acordate salariatilor in conformitate cu cadrul legal aplicabil.

- **Cheltuielile cu energia si apa** inregistrate de BUCUR OBOR S.A. in primele sase luni ale anului 2026 au fost in suma de **1.627.192 lei, in crestere cu 6,24%** fata de perioada similara a anului precedent, cand acestea au fost in suma de 1.531.648 lei. Evolutia acestei categorii de cheltuieli a fost determinata, in principal, de cresterea usoara a preturilor aferente utilitatilor, precum si de majorarea consumurilor inregistrate in perioada de raportare, pe fondul conditiilor climatice mai putin favorabile din sezonul de iarna.
- **Cheltuielile cu prestatiile externe** inregistrate de BUCUR OBOR S.A. in primele sase luni ale anului 2026 au fost in suma de **2.286.495 lei, in crestere cu 8,32%** fata de perioada similara a anului precedent, cand acestea au fost in suma de 2.110.953 lei. Aceasta categorie include, printre altele, cheltuieli aferente reparatiilor si lucrarilor de intretinere, primelor de asigurare, comisioanelor si onorariilor avocatilor si notarilor, serviciilor de paza, precum si cheltuielilor cu colaboratorii. Evolutia cheltuielilor a fost determinata, in principal, de cresterea tarifelor aferente serviciilor contractate de Societate, influentata inclusiv de majorarea costurilor cu forta de munca si de evolutia salariului minim, precum si de necesarul de servicii asociat desfasurarii activitatii curente si finalizarii programului de investitii.
- **Profitul brut** inregistrat in perioada ianuarie-iunie 2026 este de **8.844.052 RON**. Impozitul pe profitul brut calculat pentru aceasta perioada este de 1.944.488 RON.
- **Profitul net** realizat de BUCUR OBOR S.A. in perioada ianuarie - iunie 2026 a fost in suma de **6.899.564 lei, in crestere cu 29,53%** fata de perioada similara a anului precedent, cand

Societatea Bucur Obor S.A.

București, Soseaua Colentina nr. 2, Sector 2

J40/365/1991, RO19

profitul net a fost de 5.326.653 lei. Evolutia favorabila a rezultatului net a fost sustinuta atat de **cresterea cifrei de afaceri, cu 2,75%**, reflectand evolutia pozitiva a activitatii operationale, cat si de imbunatatirea semnificativa a rezultatului financiar. Astfel, **rezultatul financiar curent a fost pozitiv, in suma de 2.736.059 lei, in crestere cu 196,75%** fata de perioada similara a anului precedent, cand acesta a fost de 921.995 lei, in principal ca urmare a cresterii veniturilor financiare generate de diferentele de curs valutar aferente reevaluarii depozitelor in euro si a dobanzilor aferente disponibilitatilor banesti.

- **Rezultatul reportat**, reprezentand surplusul realizat din rezervele de reevaluare, aferent perioadei ianuarie - iunie 2026, a fost in suma de **3.322.529 lei**. Aceasta suma reflecta surplusul din rezervele de reevaluare aferent activelor imobilizate, realizat pe parcursul perioadei de raportare si transferat in rezultatul reportat, in conformitate cu tratamentul contabil aplicabil.
- **Rezultatul net** realizat in semestrul I 2026 a fost in suma de **10.222.093 lei, in crestere cu 18,19%** fata de perioada similara a anului precedent, cand acesta a fost in suma de 8.649.182 lei. Evolutia favorabila a rezultatului net reflecta, in principal, cresterea profitului net aferent perioadei de raportare, sustinuta de evolutia pozitiva a activitatii operationale si de contributia semnificativa a rezultatului financiar. Totodata, rezultatul net realizat include efectul elementelor contabile aferente perioadei, inclusiv transferurile din rezervele de reevaluare, conform tratamentului contabil aplicabil.

Societatea Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, Sector 2

J40/365/1991, RO19

INDICATORI ECONOMICO FINANCIAR

Nr. Crt.	Denumirea indicatorului	Mod de calcul	Rezultat
1	Indicatorul lichiditatii curente	Active curente/datorii curente	36,52
2	Indicatorul gradului de indatorare	Capital imprumutat/capital propriu	-
3	Viteza de rotatie a debitorilor-clienti si asociati	Sold mediu clienti /cifra de afaceri x 180	95,93 zile
4	Viteza de rotatie a activelor imobilizate	Cifra de afaceri/active imobilizate	0,1496

III. Schimbari care afecteaza capitalul si administrarea societatii

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

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

III. Tranzactii semnificative

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

Societatea Bucur Obor S.A.

București, Soseaua Colentina nr. 2, Sector 2

J40/365/1991, RO19

Anexe la Raport:

- 1. Situatia litigiilor la 30.06.2026;**
- 2. Bilant si Cont de Profit Pierdere la 30.06.2026;**
- 3. Note la situatiile financiare pe semestrul I 2026;**
- 4. Situatia Fluxurilor de Numerar la 30.06.2026;**
- 5. Declaratia persoanelor responsabile;**
- 6. Raportul Auditorului financiar, Societatea de Contabilitate, Expertiză și Consultanță Contabilă SOCECC S.R.L..**

Varianta extinsa a **Raportului financiar pentru semestrul I anul 2026** este publicata pe pagina web a Societatii www.bucurobor.ro, Sectiunea [ACTIONARIAT](#), subsectiunea [Rezultate financiare/Rezultate financiare 2026](#), precum si accesand link-ul de mai jos.

Nu mai sunt alte evenimente importante de raportat.

Gabriel-Ciprian TIRIPA - Director General
