



RAPORT FINANCIAR

Trimestrul III 2026

Situații financiare individuale la 30.09.2026, neauditate/nerevizuite, întocmite în conformitate cu O.M.F.P. nr. 1802/2014. Raport elaborat potrivit Legii nr. 24/2017 și Regulamentului A.S.F. nr. 5/2018.

VENITURI TOTALE

29.027.731 lei

▲ +11,23% vs. T3 2025

REZULTATUL BRUT

11.832.866 lei

▲ +12,43% vs. T3 2025

REZULTATUL NET
REALIZAT ÎN T3

14.136.167 lei

▲ +8,77% vs. T3 2025

LICHIDITATE CURENTĂ

48,8

la 30.09.2026

Raport financiar pentru trimestrul III anul 2026
al Societății „BUCUR OBOR” S.A.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2017 și ale Regulamentului A.S.F. nr. 5/2018

Data raportului	27.10.2026
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

Evenimente importante de raportat

Prezentarea raportului financiar pentru trimestrul încheiat la 30.09.2026, în conformitate cu art. 69 din Legea nr. 24/2017, în formatul prevăzut în Anexa nr. 13 lit. A din Regulamentul A.S.F. nr. 5/2018.

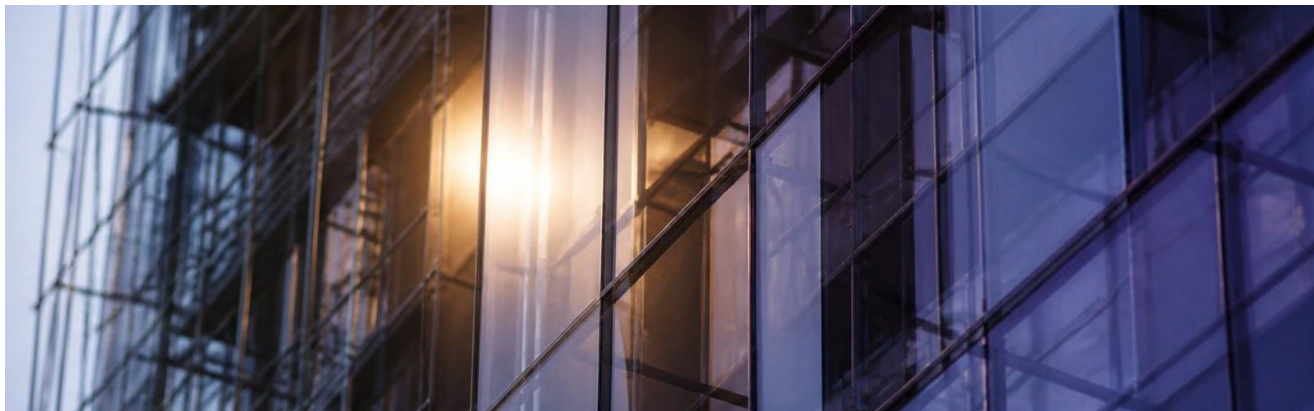
Raportul cuprinde:

- 1.** Prezentarea evenimentelor importante care s-au produs în trimestrul III 2026;
- 2.** Situația individuală a poziției financiare și a rezultatului global pentru trimestrul III 2026;
- 3.** Note explicative la situațiile financiare pentru trimestrul III 2026;

- 4.** Indicatori economico-financiar pentru trimestrul III 2026, conform Anexei nr. 13 lit. A din Regulamentul A.S.F. nr. 5/2018.

Standardul contabil aplicat: Situațiile financiare individuale au fost întocmite în conformitate cu O.M.F.P. nr. 1802/2014.

Auditarea situațiilor financiare: Situațiile financiare individuale aferente trimestrului III 2026 sunt neauditate/nerevizuite. Situațiile financiare aferente anului 2025 sunt auditate.



I Prezentarea evenimentelor importante care s-au produs în trimestrul III 2026

RECEPȚIA LUCRĂRILOR DE MODERNIZARE A COMPLEXULUI COMERCIAL BUCUR OBOR

Trimestrul III 2026 a marcat încheierea programului de modernizare a Complexului Comercial Bucur Obor. După finalizarea lucrărilor aferente Noului Concept de Galerie Comercială, Societatea a parcurs procedura de recepție la terminarea lucrărilor, finalizată la data de 12.08.2026, în relație cu Primăria Sectorului 2, potrivit legislației privind calitatea în construcții. Recepția confirmă execuția lucrărilor în conformitate cu autorizația de construire și cu documentația tehnică aprobată și deschide etapa de operaționalizare integrală a investiției.

Proiectul a vizat creșterea eficienței energetice a complexului comercial, modernizarea fațadelor și reconfigurarea layout-ului interior, prin crearea unor spații comerciale optimizate ca format, organizate de-a lungul unei galerii comerciale unitare și

generoase. Lucrările s-au desfășurat concomitent cu activitatea curentă a complexului, prin etapizarea frontului de lucru și eliberarea temporară a unor spații, astfel încât continuitatea serviciilor oferite chiriașilor și vizitatorilor să fie menținută pe toată durata execuției.

Încheierea programului permite repunerea integrală în circuitul comercial a suprafețelor modernizate și creează premisele creșterii gradului de valorificare a spațiilor închiriable și a veniturilor operaționale în perioadele următoare. Prin acest proces, managementul Bucur Obor S.A. urmărește îmbunătățirea funcționalității și atractivității comerciale a complexului, cu păstrarea identității, specificului și diversității care au consacrat Bucur Obor ca reper comercial tradițional al Bucureștiului.

NOI CONTRACTE DE ÎNCHIRIERE

Repunerea în circuitul comercial a spațiilor modernizate a fost însoțită de atragerea unor noi parteneri comerciali. Au fost semnate contracte de închiriere cu Ruby Concept, care operează o gelaterie în noua configurație a complexului, cu DODO Pizza, care s-a relocat într-un spațiu complet refăcut, și cu

ROSHEN, aflat în prezent în procedura de fit-out a spațiului închiriat. Totodată, până la finele lunii noiembrie 2026 urmează să fie semnate contractele de închiriere cu alți cinci parteneri comerciali de anvergură, ceea ce va consolida mixul de chiriași și atractivitatea complexului.

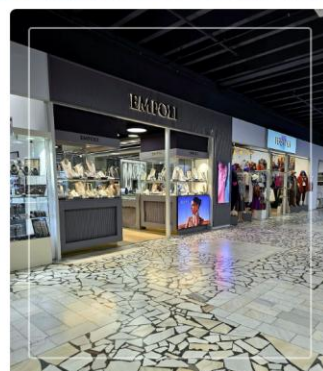


— NOUL BUCUR OBOR

Galeria comercială după modernizare

Recepția lucrărilor · 12.08.2026

Noi parteneri: Ruby Concept · DODO
Pizza · ROSHEN

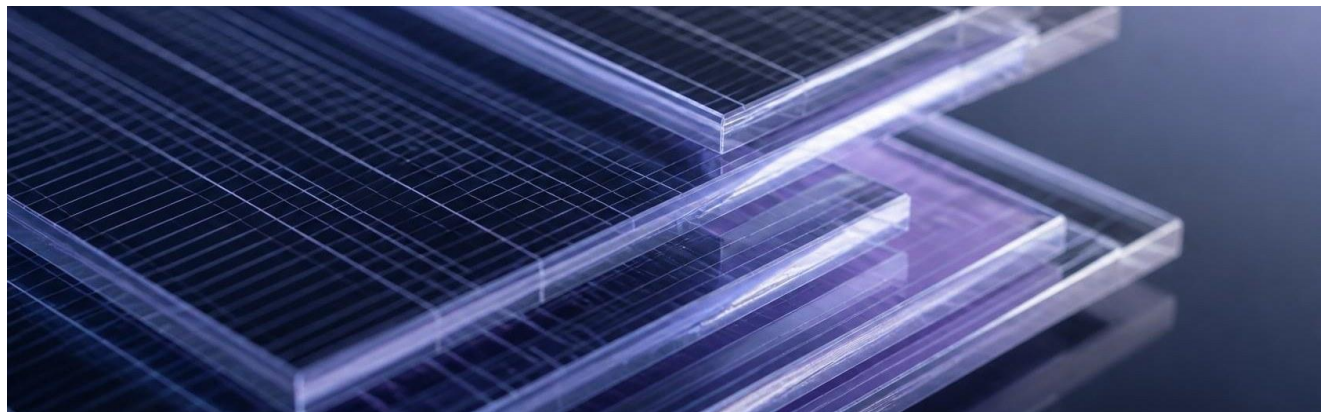


Complexul Comercial Bucur Obor după modernizare. Fotografii: Bucur Obor S.A., octombrie 2026.

IMOBILUL DIN ȘOS. COLENTINA NR. 6A

În continuarea demersurilor investiționale prezentate în raportul anual, Societatea a efectuat diligențele necesare și i-a fost emis certificatul de urbanism aferent imobilului din Șos. Colentina nr. 6A, în vederea obținerii autorizației de construire pentru lucrări de consolidare și supraetajare a clădirii.

Proiectul are în vedere un regim de înălțime S+P+5+6 retras și o suprafață construită de aproximativ 2.100 mp. Demersul se înscrie în strategia Societății de administrare prudentă și de valorificare eficientă a activelor imobiliare deținute.



II Situația individuală a poziției financiare și a rezultatului global pentru trimestrul III 2026

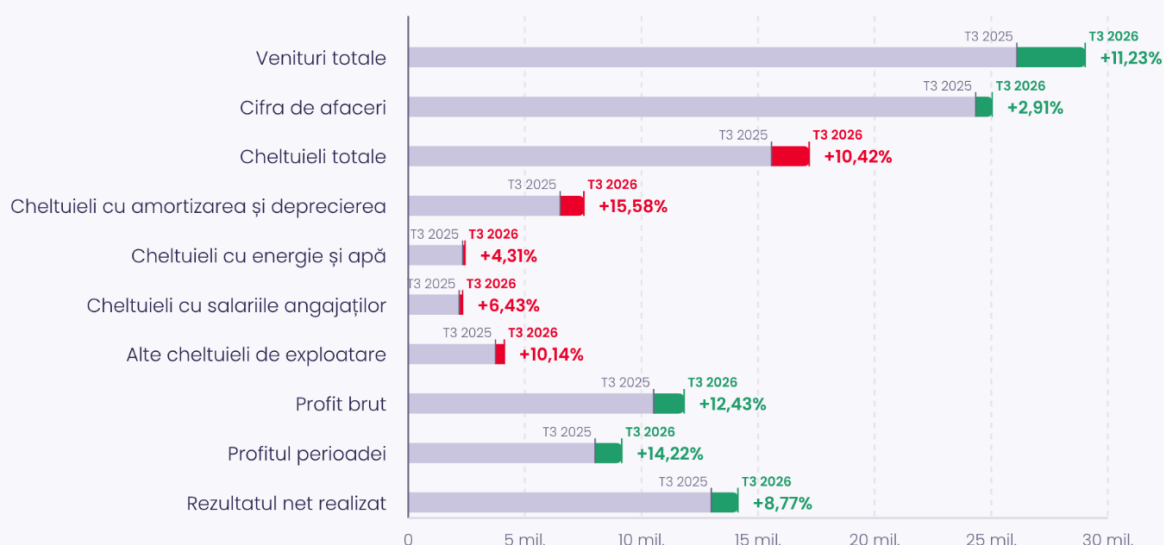
CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE PENTRU TRIMESTRUL III 2026

Nr. crt.	INDICATORI (U.M. = lei)	30.09.2026	30.09.2025	30.09.2024
1.	Venituri - Cifra de afaceri	25.044.145	24.335.372	27.450.364
2.	Alte venituri	134.938	24.690	6.510
3.	Materiile prime și consumabile utilizate	2.535	5.984	10.922
4.	Alte cheltuieli materiale	10.841	11.979	15.625
5.	Cheltuieli cu energie și apă	2.431.028	2.330.686	2.515.462
6.	Cheltuieli privind mărfurile	0	0	0
7.	Cheltuieli cu salariile angajaților	2.328.178	2.187.451	2.035.439
8.	Cheltuieli cu amortizarea și deprecierea	7.529.951	6.515.168	6.529.175
9.	Alte cheltuieli de exploatare	4.119.300	3.740.123	3.511.340
10.	Reduceri comerciale primite	0	0	0
11.	Ajustări de valoare privind activele circulante	704.973	641.498	679.332
12.	Ajustări privind provizioanele	-62.238	-70.635	-111.833
13.	Venituri din exploatare	25.179.083	24.360.062	27.456.874
14.	Cheltuieli din exploatare	17.064.568	15.362.254	15.185.462
15.	Rezultatul din exploatare (profit)	8.114.515	8.997.808	12.271.412
16.	Venituri financiare	3.848.648	1.737.426	2.423.631
17.	Cheltuieli financiare	130.297	210.406	30.693
18.	Rezultatul financiar (profit)	3.718.351	1.527.020	2.392.938
19.	Rezultatul curent (profit)	11.832.866	10.524.828	14.664.350
20.	Venituri totale	29.027.731	26.097.488	29.880.505
21.	Cheltuieli totale	17.194.865	15.572.660	15.216.155
22.	Rezultatul brut al perioadei	11.832.866	10.524.828	14.664.350
23.	Cheltuiala cu impozitul pe profit / Curent	2.680.493	2.512.188	3.231.700
24.	Profitul perioadei	9.152.373	8.012.640	11.432.650
25.	Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve de reevaluare trimestrul III	4.983.794	4.983.794	4.983.794
26.	Rezultatul net realizat în trimestrul III	14.136.167	12.996.434	16.416.444



III Note explicative privind situația financiară individuală pentru trimestrul III al anului 2026

Variația principalilor indicatori, T3 2026 față de T3 2025 (lei)

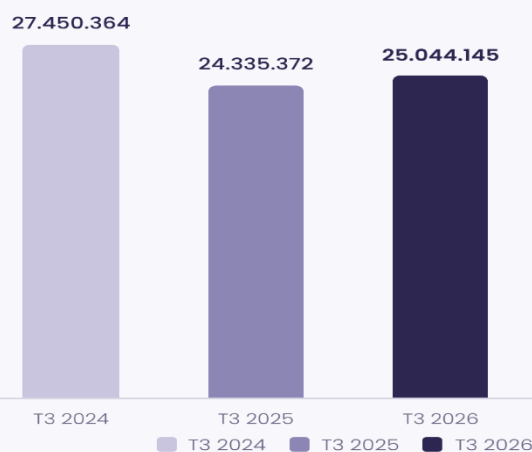


VENITURI

- ♦ Veniturile totale realizate de BUCUR OBOR S.A. în perioada ianuarie-septembrie 2026 au fost de 29.027.731 lei, cu 11,23% peste nivelul din perioada similară a anului precedent (26.097.488 lei). Veniturile din închirierea spațiilor comerciale, activitatea de bază a Societății, și cele din recuperarea contravalorii utilităților aferente contractelor de închiriere au însumat 24.835.855 lei, respectiv 85,56% din veniturile totale, ceea ce confirmă profilul operațional stabil al Societății, concentrat pe administrarea și valorificarea spațiilor comerciale deținute. La creșterea veniturilor totale a contribuit, de asemenea, evoluția

activității financiare, rezultatul financiar majorându-se cu 143,5%, de la 1.527.020 lei la 3.718.351 lei.

Cifra de afaceri (lei)



Venituri financiare (lei)



- ◆ Veniturile financiare au fost de 3.848.648 lei, în creștere cu 121,51% față de perioada similară a anului precedent (1.737.426 lei). Acestea provin exclusiv din dobânzile aferente depozitelor bancare constituite în lei și în euro și din diferențele de curs valutar favorabile aferente depozitelor în euro, reflectând politica prudentă de administrare a disponibilităților bănești, prin plasamente cu risc redus.
- ◆ Depozitele bancare ale Societății totalizau, la 30.09.2026, 87.607.310 lei, cu 32,84% peste nivelul de la data similară a anului precedent (65.948.992 lei). Ele provin, în principal, din profiturile exercițiilor financiare 2021, 2022, 2023, 2024 și 2025, repartizate la „alte rezerve”, și din sumele atrase prin majorarea capitalului social derulată în anul precedent, la care se adaugă rezultatul curent al perioadei de raportare.

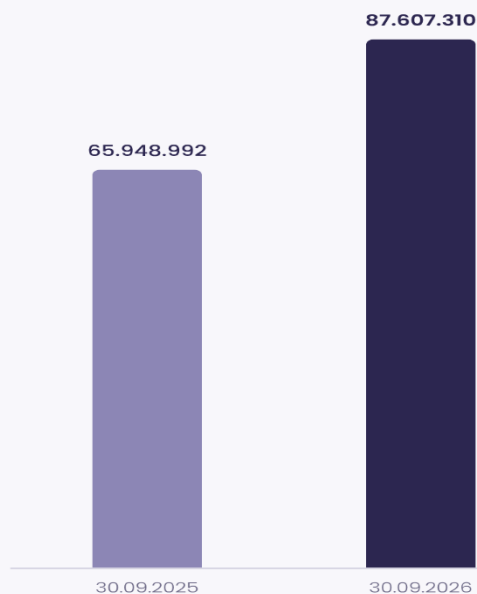
CHELTUIELI

- ◆ Cheltuielile totale au fost de 17.194.865 lei, în creștere cu 10,42% față de perioada similară a anului precedent (15.572.660 lei). Evoluția reflectă dinamica cheltuielilor necesare funcționării complexului comercial și s-a concentrat la nivelul cheltuielilor cu amortizarea, al costurilor cu utilitățile și cu personalul, al serviciilor prestate de terți și al altor cheltuieli de

- ◆ Cifra de afaceri a fost de 25.044.145 lei, în creștere cu 2,91% față de perioada similară a anului precedent (24.335.372 lei). Evoluția trebuie analizată în contextul finalizării recente a lucrărilor de investiții și al repunerii treptate în circuitul comercial a spațiilor modernizate, proces de natură să susțină, în perioadele următoare, creșterea gradului de valorificare a suprafețelor închiriable și consolidarea veniturilor operaționale.

Nivelul disponibilităților confirmă poziția financiară solidă a Societății și capacitatea de a finanța din surse proprii atât activitatea curentă, cât și proiectele investiționale.

Depozite bancare (lei)



exploatare, în corelație cu necesarul operațional al perioadei de raportare.

- ◆ Cheltuielile cu amortizarea și deprecierea au fost de 7.529.951 lei, în creștere cu 15,58% față de perioada similară a anului precedent (6.515.168 lei). Creșterea se datorează, în principal, începerii amortizării investiției de modernizare a complexului comercial în luna septembrie 2026, ulterior recepției lucrărilor din data de 12.08.2026,

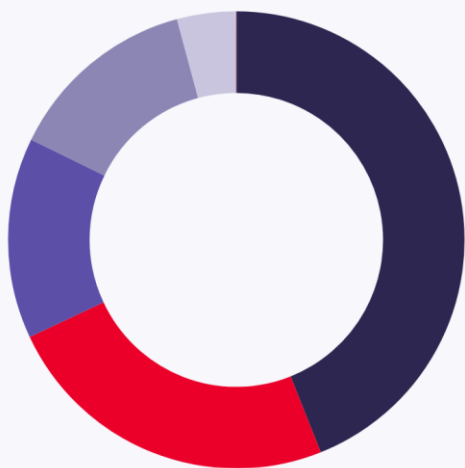
componentă care a generat, singură, cheltuieli de aproximativ 1 milion lei.

- ♦ Cheltuielile cu energia și apa au fost de 2.431.028 lei, cu 4,31% peste nivelul din perioada similară a anului precedent (2.330.686 lei). Evoluția a fost influențată, în principal, de consumul mai ridicat de utilități în sezoanele de iarnă și de vară, pe fondul unor condiții meteorologice nefavorabile, precum și de evoluția tarifelor aplicabile.
- ♦ Cheltuielile cu salariile angajaților au fost de 2.328.178 lei, în creștere cu 6,43% față de perioada similară a anului precedent (2.187.451 lei). Aferente unui număr curent de 29 de salariați, acestea au reprezentat 13,54% din cheltuielile totale. Creșterea se datorează, în principal, majorării cu trei a numărului de salariați față de

perioada similară a anului precedent, prin angajarea a trei servanți pompieri, necesari pentru îndeplinirea cerințelor de funcționare, securitate și conformitate aplicabile complexului comercial.

- ♦ Alte cheltuieli de exploatare, care includ, printre altele, reparațiile și întreținerea curentă, primele de asigurare, comisioanele, onorariile avocaților și notarilor, serviciile de pază și de curățenie, precum și cheltuielile cu colaboratorii, au fost de 4.119.300 lei, în creștere cu 10,14% față de perioada similară a anului precedent (3.740.123 lei). Evoluția reflectă ajustarea tarifelor unor servicii prestate de terți și necesarul operațional al activității curente, în condițiile asigurării continuității serviciilor furnizate chiriașilor și a standardelor operaționale ale complexului.

Structura cheltuielilor din exploatare, T3 2026 (lei)



Cheltuieli cu amortizarea și deprecierea	7.529.951
Alte cheltuieli de exploatare	4.119.300
Cheltuieli cu energie și apă	2.431.028
Cheltuieli cu salariile angajaților	2.328.178
Ajustări de valoare privind activele circulante	704.973
Alte cheltuieli materiale	10.841
Materiile prime și consumabile utilizate	2.535

REZULTATE

- ♦ Profitul brut a fost de 11.832.866 lei, cu 12,43% peste nivelul din perioada similară a anului precedent (10.524.828 lei). Creșterea veniturilor totale, în special prin contribuția veniturilor financiare, a compensat majorarea unor categorii de cheltuieli operaționale, într-o perioadă în care

activitatea curentă s-a desfășurat concomitent cu etapele finale ale programului de modernizare. Impozitul pe profit calculat pentru perioada de raportare este de 2.680.493 lei.

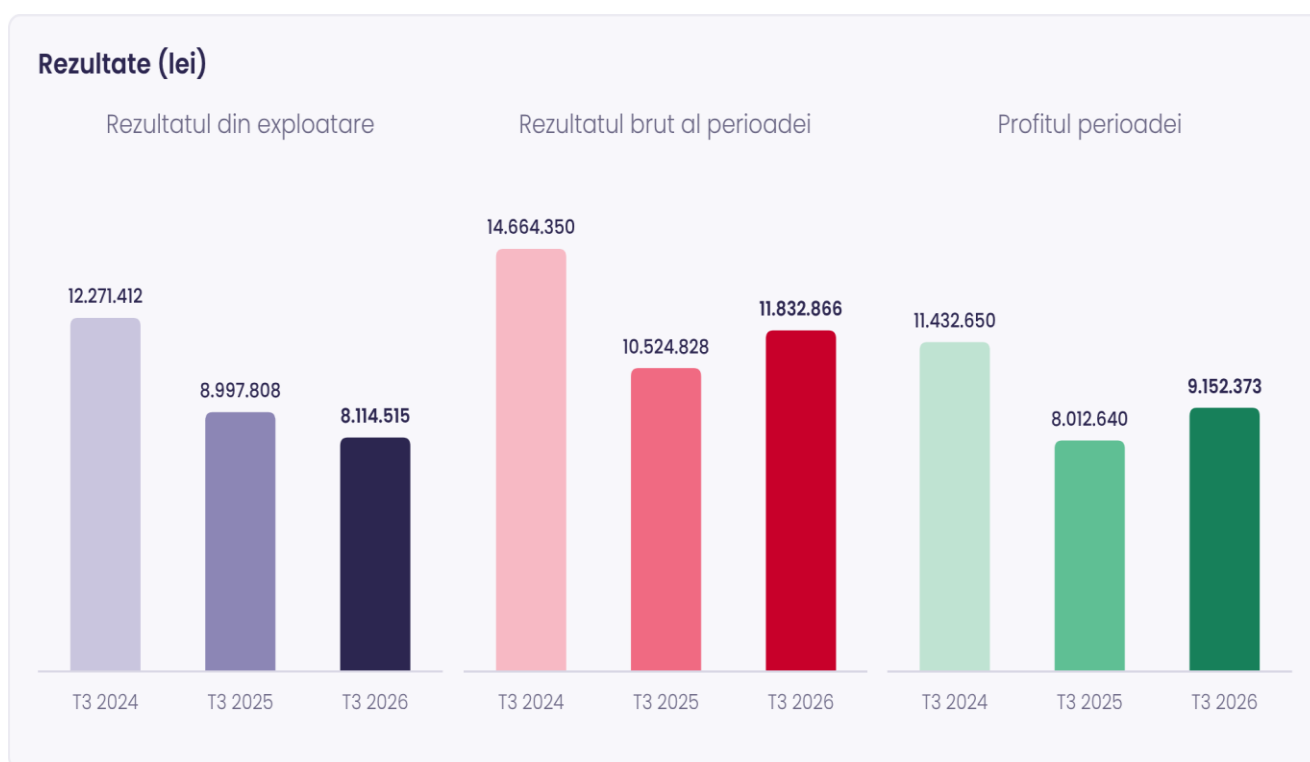
- ♦ Profitul net al perioadei ianuarie-septembrie 2026 a fost de 9.152.373 lei, în creștere cu 14,22% față

de perioada similară a anului precedent (8.012.640 lei). Evoluția reflectă menținerea unui nivel ridicat de profitabilitate, susținut de creșterea veniturilor totale și, în special, de veniturile financiare obținute din dobânzile și diferențele de curs valutar aferente depozitelor bancare.

- ◆ Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve de reevaluare, aferent perioadei ianuarie-septembrie 2026, este de

4.983.794 lei. Suma reflectă tratamentul contabil aplicabil surplusului realizat din rezervele de reevaluare, potrivit reglementărilor contabile incidente, și este evidențiată distinct în situațiile financiare ale perioadei de raportare.

- ◆ Rezultatul net realizat în perioada ianuarie-septembrie 2026 a fost de 14.136.167 lei, în creștere cu 8,77% față de perioada similară a anului precedent (12.996.434 lei).





IV Indicatori economico-financiari conform Anexei nr. 13 lit. A din Regulamentul A.S.F. nr. 5/2018

Nr. crt	Denumirea indicatorului	Mod de calcul	Calcul	Rezultat
1	Indicatorul lichidității curente	Active curente/datorii curente	$\frac{93.583.627}{1.917.616}$	48,8
2	Indicatorul gradului de îndatorare	Capital împrumutat/capital propriu	$\frac{3.310.883}{195.016.325}$	0,017
3	Viteza de rotație a debitorilor-clienți și asociați	Sold mediu clienți/cifra de afaceri x 270 zile	$\frac{9.220.242}{25.044.145} \times 270 \text{ zile}$	99,40 zile
4	Viteza de rotație a activelor imobilizate	Cifra de afaceri/active imobilizate	$\frac{25.044.145}{109.423.879}$	0,2289

- ◆ Lichiditatea curentă a fost de 48,8 la 30.09.2026, cu mult peste intervalul de 1,5-3,0 utilizat uzual în practica financiară ca reper pentru o poziție confortabilă de lichiditate. Indicatorul reflectă capacitatea Societății de a-și acoperi datoriile curente din activele curente, în condițiile unor obligații exigibile pe termen scurt reduse și ale unor disponibilități bănești importante, și se interpretează în corelație cu politica prudentă de administrare a resurselor financiare, cu gradul redus de îndatorare și cu necesarul de finanțare al proiectelor investiționale.
- ◆ Gradul de îndatorare a fost de 0,017 la 30.09.2026, calculat ca raport între capitalul împrumutat, reprezentat de garanțiile contractuale constituite de societățile partenere în favoarea BUCUR OBOR S.A., și capitalul propriu. Nivelul redus al indicatorului reflectă o

structură financiară solidă, o dependență nesemnificativă de surse externe de finanțare și absența împrumuturilor bancare sau a altor obligații financiare care să exercite presiuni asupra lichidității, confirmând profilul financiar prudent al Societății.

- ◆ Viteza de rotație a debitorilor-clienți a fost de 99,40 zile în primele nouă luni ale anului 2026, determinată ca raport între soldul mediu al clienților (9.220.242 lei) și cifra de afaceri a perioadei (25.044.145 lei), multiplicat cu 270 de zile.
- ◆ Viteza de rotație a activelor imobilizate a fost de 0,2289 la 30.09.2026, ca raport între cifra de afaceri a perioadei (25.044.145 lei) și valoarea activelor imobilizate (109.423.879 lei). În perioada ianuarie-septembrie 2026, Societatea a realizat, așadar, o cifră de afaceri de aproximativ 22,89 lei

la fiecare 100 lei active imobilizate. Indicatorul se interpretează în corelație cu profilul patrimonial al Societății, bazat pe deținerea și administrarea

unor active imobiliare de valoare semnificativă, și cu gradul de valorificare a spațiilor comerciale în etapa de încheiere a programului de modernizare.

Societatea BUCUR OBOR S.A.

Director General
Țiripa Gabriel Ciprian

Societatea Bucur Obor S.A.
București, Șoseaua Colentina nr. 2, sector 2
J1991000365402, RO19

DECLARAȚIE

Prin prezenta,

TIRIPA Gabriel-Ciprian – Director General

SCARLAT Alin-Nicolae – Șef Departament Financiar – Contabil și Comercial

În cadrul Societății BUCUR OBOR S.A., având CUI RO19, J1991000365402 (în continuare „Emitentul”), declarăm că:

„situațiile financiare trimestriale simplificate la data de 30.09.2026, care au fost întocmite în conformitate cu standardele contabile aplicabile, oferă o imagine corectă și conformă cu realitatea asupra obligațiilor, poziției financiare, contului de profit și pierdere ale BUCUR OBOR S.A. și prezintă în mod corect și complet informațiile despre Societate.”

TIRIPA Gabriel-Ciprian
Director General

SCARLAT Alin-Nicolae
Contabil Șef

