

Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J1991000365402, 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, asf@asfromania.ro**Societatea Bursa de Valori Bucuresti S.A.**

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

Fax: 021.312.47.22, ats@bvb.ro**Raport financiar pentru trimestrul I anul 2026****al Societății “BUCUR OBOR” S.A.**

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

Data raportului	05.05.2026
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	Bursa de Valori București – SMT, AeRO – Premium

Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J1991000365402, RO19



mobiliare emise de Bucur Obor S.A.	
Codul LEI	2138008PF4H4B6SSBT29

EVENIMENTE IMPORTANTE DE RAPORTAT:

Prezentarea raportului financiar pentru trimestrul încheiat la 31.03.2026, 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:

- I. PREZENTAREA EVENIMENTELOR IMPORTANTE CARE S-AU PRODUS ÎN TRIMESTRUL I 2026;**
- II. SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A POZIȚIEI FINANCIARE ȘI A REZULTATULUI GLOBAL PENTRU TRIMESTRUL I 2026;**
- III. NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE PENTRU TRIMESTRUL I 2026;**
- IV. INDICATORI ECONOMICO-FINANCIARI PENTRU TRIMESTRUL I 2026 CONFORM ANEXEI NR. 13. LIT. A DIN REGULAMENTUL A.S.F. NR. 5/2018.**

Standardul contabil aplicat:

Situațiile financiare individuale anexate au fost întocmite în conformitate cu O.M.F.P. nr. 1802/2014.

Auditarea situațiilor financiare:

Situațiile financiare individuale aferente trimestrului I 2026 sunt neauditate/nerevizuite.

Situațiile financiare aferente anului 2025 sunt auditate.

PREZENTAREA EVENIMENTELOR IMPORTANTE CARE S-AU PRODUS ÎN TRIMESTRUL I 2026

În trimestrul I 2026, Societatea a continuat lucrările aferente implementării Noului Concept de Galerie Comercială, acestea aflându-se, în mare măsură, în etapa finală de execuție. Proiectul

Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J1991000365402, RO19



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

La data redactării prezentului raport, lucrările aferente Noului Concept de Galerie Comercială se apropie de finalizare, iar Societatea a inițiat demersurile necesare în relația cu Primăria Sectorului 2 în vederea demarării procedurii de recepție la terminarea lucrărilor. Finalizarea acestui proces reprezintă o etapă importantă pentru operaționalizarea integrală a investiției și pentru valorificarea potențialului comercial al spațiilor modernizate.

Totodată, în continuarea demersurilor investiționale prezentate în raportul anual, Societatea a efectuat diligențele necesare pentru emiterea certificatului de urbanism aferent imobilului din Șos. Colentina nr. 6A, în vederea obținerii autorizației de construire pentru lucrări de consolidare și renovare a clădirii. Acest demers se înscrie în strategia Societății de administrare prudentă și valorificare eficientă a activelor imobiliare deținute.

Prin acest proces de modernizare și dezvoltare, 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.

SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A POZIȚIEI FINANCIARE ȘI A REZULTATULUI GLOBAL PENTRU TRIMESTRUL I AL ANULUI 2025.

Contul de Profit și Pierdere pentru Trimestrul I 2025

- În perioada ianuarie - martie 2026, BUCUR OBOR S.A. a înregistrat **venituri totale** în sumă de **8.929.973 lei**, în creștere cu **4,05%** față de perioada similară a anului precedent, când acestea au fost în sumă de **8.582.024 lei**. Evoluția pozitivă a



veniturilor totale a fost susținută, în principal, de veniturile aferente activității de bază a Societății, respectiv închirierea spațiilor comerciale, precum și de veniturile din recuperarea contravalorii utilităților aferente contractelor de închiriere. Aceste categorii de venituri au însumat **8.204.173 lei**, reprezentând **91,87%** din totalul veniturilor realizate în perioada de raportare, ceea ce confirmă menținerea unui profil operațional stabil, concentrat pe administrarea și valorificarea spațiilor comerciale deținute.

- **Cifra de afaceri** realizată de BUCUR OBOR S.A. în perioada ianuarie - martie 2026 a fost de 8.270.073 lei, în ușoară scădere, cu 1,19%, față de perioada similară a anului precedent, când aceasta a fost de 8.369.698 lei. Această evoluție trebuie analizată în contextul continuării lucrărilor aferente programului de modernizare a complexului comercial, care au presupus eliberarea temporară a unor spații închiriate și reconfigurarea anumitor zone, în vederea asigurării frontului de lucru necesar finalizării lucrărilor de investiții.

Diminuarea cifrei de afaceri are, așadar, un caracter punctual și este corelată cu etapa finală a proiectului de modernizare, nefiind determinată de o reducere structurală a activității Societății. Finalizarea lucrărilor și repunerea treptată în circuitul comercial a spațiilor modernizate sunt de natură să susțină, în perioadele următoare, creșterea gradului de valorificare a suprafețelor închiriable și consolidarea veniturilor operaționale.

- **Veniturile financiare** înregistrate de BUCUR OBOR S.A. în perioada ianuarie - martie 2026 au fost în sumă de 659.484 lei, în creștere cu 250,53% față de perioada similară a anului precedent, când acestea au fost în sumă de 188.141 lei. Aceste venituri provin exclusiv din dobânzile aferente depozitelor bancare constituite de Societate în lei și euro, reflectând politica prudentă de administrare a disponibilităților bănești și valorificarea acestora prin plasamente bancare cu risc redus.

Depozitele bancare ale Societății sunt constituite, în principal, din profiturile aferente exercițiilor financiare 2021, 2022, 2023, 2024 și 2025, repartizate la categoria „alte rezerve”, precum și din sumele atrase în cadrul operațiunii de majorare a capitalului



social derulate în anul precedent. Totodată, disponibilitățile financiare includ și rezultatul curent aferent perioadei de raportare.

La data de 31.03.2026, depozitele bancare ale Societății erau în sumă de 79.608.359 lei, în creștere cu **23,91%** față de perioada similară a anului precedent, când acestea erau în sumă de 64.244.881 lei. Nivelul acestor disponibilități confirmă menținerea unei poziții financiare solide și a unei capacități ridicate de finanțare a activității curente și a proiectelor investiționale din surse proprii.

- **Cheltuielile totale** înregistrate de BUCUR OBOR S.A. în primele trei luni ale anului 2026 au fost în sumă de 5.367.092 lei, în creștere cu 5,57% față de perioada similară a anului precedent, când acestea au fost în sumă de 5.084.007 lei.

Aceasta evoluție reflectă, în principal, dinamica cheltuielilor operaționale necesare funcționării complexului comercial, precum și impactul costurilor aferente menținerii activității curente în paralel cu derularea etapelor finale ale programului de modernizare. Creșterea cheltuielilor s-a manifestat în special la nivelul costurilor cu utilitățile, serviciile prestate de terți și alte cheltuieli de exploatare, fiind corelată cu necesarul operațional specific perioadei de raportare.

- **Cheltuielile cu energia și apa** înregistrate de BUCUR OBOR S.A. în primele trei luni ale anului 2026 au fost în sumă de **963.142 lei**, în creștere cu **14,17%** față de perioada similară a anului precedent, când acestea au fost în sumă de **843.639 lei**.

Evoluția acestei categorii de cheltuieli a fost influențată, în principal, de creșterea consumului de utilități specific perioadei de iarnă, în contextul condițiilor meteorologice nefavorabile, precum și de evoluția tarifelor aplicabile pentru aceste utilități. Totodată, această creștere trebuie analizată și în contextul funcționării complexului comercial în paralel cu derularea etapelor finale ale lucrărilor de modernizare, care pot genera, temporar, consumuri operaționale suplimentare până la stabilizarea completă a noilor sisteme tehnice.

- **Cheltuielile cu personalul** înregistrate de BUCUR OBOR S.A. în perioada ianuarie -



martie 2026 au fost în sumă de 725.660 lei, în creștere cu 2,78% față de perioada similară a anului precedent, când acestea au fost în sumă de 706.046 lei.

Aceasta categorie de cheltuieli, aferentă unui număr de 31 de salariați, a reprezentat 13,52% din totalul cheltuielilor înregistrate în perioada de raportare. Creșterea cheltuielilor cu personalul a fost determinată, în principal, de majorarea numărului de salariați față de perioada similară a anului precedent, Societatea având în perioada de raportare trei salariați în plus, ca urmare a angajării a trei pompieri. Aceasta măsură a fost necesară pentru asigurarea cerințelor specifice de funcționare, securitate și conformitate aplicabile complexului comercial.

- **Alte cheltuieli de exploatare**, categorie care include, printre altele, cheltuieli cu reparațiile și întreținerea curentă, primele de asigurare, comisioanele, onorariile avocaților și notarilor, serviciile de pază, serviciile de curățenie, precum și cheltuielile cu colaboratorii, au fost în sumă de 1.243.642 lei în primele trei luni ale anului 2026, în creștere cu 5,99% față de perioada similară a anului precedent, când acestea au fost în sumă de 1.173.305 lei.

Evoluția acestei categorii de cheltuieli reflectă atât ajustarea tarifelor aferente anumitor servicii prestate de terți, cât și necesarul operațional temporar generat de derularea activității curente în paralel cu finalizarea lucrărilor de modernizare. Creșterea trebuie analizată în contextul eforturilor Societății de a asigura funcționarea corespunzătoare a complexului comercial, continuitatea serviciilor furnizate chiriașilor și menținerea standardelor operaționale necesare în perioada de raportare.

- **Profitul brut** realizat de BUCUR OBOR S.A. în perioada ianuarie - martie 2026 a fost în sumă de 3.562.881 lei, în creștere cu 1,85% față de profitul brut înregistrat în perioada similară a anului precedent, respectiv 3.498.017 lei.

Evoluția pozitivă a profitului brut a fost susținută de creșterea veniturilor totale, în special prin contribuția veniturilor financiare, care au compensat impactul creșterii anumitor categorii de cheltuieli operaționale și al diminuării ușoare a cifrei de afaceri. Rezultatul obținut confirmă capacitatea Societății de a menține un nivel solid de

Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J1991000365402, RO19



profitabilitate, inclusiv într-o perioadă în care activitatea curentă s-a desfășurat concomitent cu etapele finale ale programului de modernizare. Impozitul pe profitul brut calculat pentru aceasta perioadă este de 842.088 lei.

- BUCUR OBOR S.A. a înregistrat în primul trimestru al anului 2026 un **profit net** în sumă de 2.720.793 lei, în creștere cu 2,94% față de perioada similară a anului precedent, când profitul net a fost în sumă de 2.642.991 lei.

Evoluția pozitivă a profitului net reflectă menținerea unui nivel solid de profitabilitate, susținut de creșterea veniturilor totale și, în special, de contribuția veniturilor financiare obținute din dobânzile aferente depozitelor bancare. Această evoluție a compensat impactul creșterii anumitor categorii de cheltuieli operaționale și al diminuării ușoare a cifrei de afaceri înregistrate în perioada de raportare.

- Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve de reevaluare, aferent trimestrului I 2026, este în sumă de **1.661.265 lei**.

Aceasta sumă reflectă tratamentul contabil aplicabil surplusului realizat din rezervele de reevaluare, potrivit reglementărilor contabile incidente, și este evidențiată distinct în situațiile financiare ale Societății pentru perioada de raportare.

- **Rezultatul net** realizat în perioada ianuarie - martie 2026 a fost în sumă de 4.203.914 lei, în scădere cu 2,33% față de perioada similară a anului precedent, când acesta a fost în sumă de 4.304.256 lei.

Această evoluție a fost determinată, în principal, de constituirea în perioada curentă a rezervei legale aferente majorării capitalului social derulate în anul precedent, în sumă de 178.144 lei. În acest context, diminuarea rezultatului net realizat are la bază un element de natură contabilă, asociat consolidării capitalurilor proprii ale Societății, și nu reflectă o deteriorare a performanței operaționale curente.

INDICATORI ECONOMICO-FINANCIARI CONFORM ANEXEI NR. 13. LIT. A

**DIN REGULAMENTUL A.S.F. NR. 5/2018**

Nr. crt	Denumirea indicatorului	Mod de calcul	Rezultat
1	Indicatorul lichidității curente	Active curente/datorii curente 85.449.860/2.596.575	32.91
2	Indicatorul gradului de îndatorare	Capital împrumutat/capital propriu 2.987.070/188.703.466	0,0159
3	Viteza de rotație a debitelor-clienți și asociați	Sold mediu clienți /cifra de afaceri x 90 (8.536.278/8.270.073)x90 zile	92.89 zile
4	Viteza de rotație a activelor imobilizate	Cifra de afaceri/active imobilizate 8.270.073/111.680.534	0,0741

Raportul financiar pentru trimestrul I anul 2026 este disponibil pe pagina web a Societatii www.bucurobor.ro, Sectiunea „ACTIONARIAT”, subsectiunea „Rezultate financiare 2026”, precum si accesand link-ul <http://www.bvb.ro/FinancialInstruments/Details/FinancialInstrumentsDetails.aspx?s=BUCU>

Societatea BUCUR OBOR S.A.**Director General****Țiripa Gabriel Ciprian**