

**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  | <b>05.05.2026</b>   |
| Denumirea entității emitente   | <b>Societatea “BUCUR OBOR” S.A.</b>   |
| Sediul social  | <b>Șoseaua Colentina nr. 2, sector 2,<br/>București</b>   |
| Număr de telefon/fax/email   | <b>021/252.59.34; 021/252.83.71</b><br><a href="mailto:secretariat@bucurobor.ro">secretariat@bucurobor.ro</a>       |
| Codul Unic de Înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului   | <b>RO 19</b>  |
| Număr de ordine în Registrul Comerțului  | <b>J1991000365402</b><br><b>EUID: ROONRC.J1991000365402</b>   |
| Capital social subscris și vărsat  | <b>11.116.263 lei</b> împărțit în <b>111.162.630</b> acțiuni nominative având o valoare nominală de <b>0,10</b> lei |
| Sistemul multilateral de tranzacționare pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise de Bucur Obor S.A. | <b>Bursa de Valori București – SMT, AeRO – Premium</b>  |
| Codul LEI  | <b>2138008PF4H4B6SSBT29</b>   |

**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:**

- PREZENTAREA EVENIMENTELOR IMPORTANTE CARE S-AU PRODUS ÎN TRIMESTRUL I 2026;
- SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A POZIȚIEI FINANCIARE ȘI A REZULTATULUI GLOBAL PENTRU TRIMESTRUL I 2026;
- NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE PENTRU TRIMESTRUL I 2026;
- 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 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 2026**

**Contul de Profit și Pierdere pentru Trimestrul I 2026**

| <b>Nr. crt.</b> | <b>INDICATORI (U.M. = lei)</b>           | <b>31.03.2026</b> | <b>31.03.2025</b> | <b>31.03.2024</b> |
|-----------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| 1.              | Venituri - Cifra de afaceri              | <b>8 270 073</b>  | <b>8 369 698</b>  | <b>9 218 086</b>  |
| 2.              | Alte venituri                            | <b>416</b>        | <b>24 185</b>     | <b>0</b>          |
| 3.              | Materiile prime și consumabile utilizate | (2 513)           | (2 050)           | (4 142)           |
| 4.              | Alte cheltuieli materiale                | (4 763)           | (2 380)           | (9 234)           |

| <b>Nr. crt.</b> | <b>INDICATORI (U.M. = lei)</b>                  | <b>31.03.2026</b> | <b>31.03.2025</b> | <b>31.03.2024</b> |
|-----------------|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| 5.              | Cheltuieli cu energie și apa                    | (963 142)         | (843 639)         | (945 947)         |
| 6.              | Cheltuieli privind mărfurile                    | 0                 | 0                 | 0                 |
| 7.              | Cheltuieli cu salariile angajaților             | (725 660)         | (706 046)         | (638 040)         |
| 8.              | Cheltuieli cu amortizarea și deprecierea        | (2 183 984)       | (2 171 377)       | (2 176 903)       |
| 9.              | Alte cheltuieli de exploatare                   | (1 243 642)       | (1 173 305)       | (1 085 013)       |
| 10.             | Reduceri comerciale primite                     | 0                 | 0                 | 0                 |
| 11.             | Ajustări de valoare privind activele circulante | (231 297)         | (212 087)         | (217 446)         |
| 12.             | Ajustări privind provizioanele                  | 16 507            | 27 457            | 8 239             |
| 13.             | Venituri din exploatare                         | 8 270 489         | 8 393 883         | 9 218 086         |
| 14.             | Cheltuieli din exploatare                       | (5 338 494)       | (5 083 427)       | (5 068 486)       |
| <b>15.</b>      | <b>Rezultatul din exploatare (profit)</b>       | <b>2 931 995</b>  | <b>3 310 456</b>  | <b>4 149 600</b>  |
| 16.             | Venituri financiare                             | 659 484           | 188 141           | 811 669           |
| 17.             | Cheltuieli financiare                           | (28 598)          | (580)             | (21 233)          |
| <b>18.</b>      | <b>Rezultatul financiar (profit)</b>            | <b>630 886</b>    | <b>187 561</b>    | <b>790 436</b>    |
| <b>19.</b>      | <b>Rezultatul curent (profit)</b>               | <b>3 562 881</b>  | <b>3 498 017</b>  | <b>4 940 036</b>  |
| 20.             | Venituri totale                                 | 8 929 973         | 8 582 024         | 10 029 755        |
| 21.             | Cheltuieli totale                               | (5 367 092)       | (5 084 007)       | (5 089 719)       |
| <b>22.</b>      | <b>Rezultatul brut al perioadei</b>             | <b>3 562 881</b>  | <b>3 498 017</b>  | <b>4 940 036</b>  |

| Nr. crt.   | INDICATORI (U.M. = lei)   | 31.03.2026       | 31.03.2025       | 31.03.2024       |
|------------|---|------------------|------------------|------------------|
| 23.        | Cheltuiala cu impozitul pe profit Curent  | (842 088)        | (855 026)        | (1 089 681)      |
| <b>24.</b> | <b>Profitul perioadei</b>   | <b>2 720 793</b> | <b>2 642 991</b> | <b>3 850 355</b> |
| <b>25.</b> | <b>Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve de reevaluare trimestrul I</b> | <b>1 661 265</b> | <b>1 661 265</b> | <b>1 661 265</b> |
|            | <b>Rezerva legală constituită aferentă majorării de capital social în limite legale</b>           | <b>178 144</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>26.</b> | <b>Rezultatul net realizat în trimestrul 1</b>  | <b>4 203 914</b> | <b>4 304 256</b> | <b>5 511 620</b> |

## NOTE EXPLICATIVE PRIVIND SITUAȚIA FINANCIARĂ INDIVIDUALĂ PENTRU TRIMESTRUL I AL ANULUI 2026

- 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 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**

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

- **Lichiditatea curentă** a Societății la 31.03.2026 a fost de **32,91**, nivel semnificativ peste reperul uzual de 1,5 - 3,0 utilizat în practica financiară pentru aprecierea unei poziții confortabile de lichiditate. Indicatorul reflectă capacitatea ridicată a BUCUR OBOR S.A. de a-și acoperi datoriile curente din activele curente disponibile, în contextul unui nivel redus al obligațiilor exigibile pe termen scurt și al existenței unor disponibilități bănești importante. Comparativ cu nivelurile raportate, în general, de alte companii listate, inclusiv din zona imobiliară sau operațională, valoarea indicatorului evidențiază o poziție de lichiditate excepțională, care trebuie interpretată în corelație cu politica prudentă de administrare a resurselor financiare, cu lipsa unui grad semnificativ de

îndatorare și cu necesarul de finanțare al proiectelor investiționale ale Societății.

- **Gradul de îndatorare** al Societății la 31.03.2026 a fost de **1,59%**, fiind 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 acestui indicator reflectă o structură financiară solidă, caracterizată printr-o dependență nesemnificativă de surse externe de finanțare și prin absența unor împrumuturi bancare sau a altor obligații financiare care să genereze presiuni relevante asupra lichidității Societății. Prin urmare, gradul de îndatorare confirmă profilul financiar prudent al BUCUR OBOR S.A. și capacitatea acesteia de a-și susține activitatea curentă și proiectele investiționale în condiții de stabilitate financiară.
- **Viteza de rotație** a debitelor clienți în primele 3 luni ale anului 2026 este de **92.89 zile**.

- **Viteza de rotație** Viteza de rotație a activelor imobilizate la 31.03.2026 a fost de **0,0741**, fiind calculată ca raport între cifra de afaceri realizată în perioada de raportare, în sumă de 8.270.073 lei, și valoarea activelor imobilizate, în sumă de 111.680.534 lei. Indicatorul exprimă gradul de utilizare a activelor imobilizate în generarea cifrei de afaceri, respectiv faptul că, în primul trimestru al anului 2026, Societatea a realizat o cifră de afaceri de aproximativ 7,41 lei la fiecare 100 lei active imobilizate. Având în vedere specificul activității BUCUR OBOR S.A., bazată pe deținerea și administrarea de active imobiliare cu valoare semnificativă, acest indicator trebuie interpretat în corelație cu profilul patrimonial al Societății, cu gradul de valorificare a spațiilor comerciale și cu etapa finală a programului de modernizare a complexului comercial.

**Societatea BUCUR OBOR S.A.**

**Director General**

**Țiripa Gabriel Ciprian**

**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:

*“situatiile financiare trimestriale simplificate care au fost întocmite în conformitate cu standardele contabile aplicabile oferă o imagine corectă și conformă cu realitatea activelor, obligațiilor, poziției financiare, contului de profit și pierdere ale BUCUR OBOR S.A. si prezintă în mod corect și complet informațiile despre Societate.”*

**SAMOILA Valentin-Cosmin**

Presedintele Consiliului de Administratie

\_\_\_\_\_

**TIRIPA Gabriel-Ciprian**

Director General

\_\_\_\_\_

**SCARLAT Alin-Nicolae**

Contabil Sef

\_\_\_\_\_

