

Emitent: BUCUR OBOR S.A.



(o societate pe acțiuni înființată conform legilor din România)

**PROSPECT UE PENTRU CREȘTERE, AFERENT MAJORĂRII CAPITALULUI SOCIAL CU APORT ÎN
NUMERAR PRIN EMISIUNEA DE PÂNĂ LA 107.006.000 ACȚIUNI NOI, ORDINARE,
NOMINATIVE ȘI DEMATERIALIZATE („ACȚIUNILE NOI”), CU O VALOARE NOMINALĂ DE 0,1
RON PE ACȚIUNE NOUĂ**

Prețul de exercitare a drepturilor de preferință este de: 0,1 RON per Acțiune Nouă („Prețul
de Subscriere”)

Perioada de derulare a ofertei: 10.10.2015 - 23.10.2015

Aprobat de Autoritatea de Supraveghere Financiară („ASF”) prin decizia
nr. 963 din 07.10.2015

Intermediar:

SSIF BRK FINANCIAL GROUP S.A.



CITIȚI PROSPECTUL DE OFERTĂ CU ATENȚIE ÎNAINTE DE A SUBSCRIE!

Aprobarea Prospectului nu are valoare de garanție, nici nu reprezintă o altă formă de apreciere a ASF cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzacțiile de încheiat prin acceptarea ofertei publice, obiect al deciziei de aprobare, sau realizate ca urmare a procedurii, obiect al anunțului. Decizia de aprobare certifică numai regularitatea Prospectului în privința exigențelor legii și ale normelor adoptate în aplicarea acesteia.



CUPRINS

NOTA CATRE INVESTITORI	3
DEFINITII	6
REZUMATUL PROSPECTULUI	9
SECTIUNEA I. INFORMATII PRIVIND EMITENTUL	16
I. PERSOANE RESPONSABILE, INFORMATII PRIVIND TERTII, RAPOARTE ALE EXPERTILOR SI APROBAREA AUTORITATII COMPETENTE	16
II. STRATEGIE, PERFORMANTA SI MEDII DE AFACERI	17
III. FACTORII DE RISC	26
IV. GUVERNANTA CORPORATIVA	34
V. INFORMATII FINANCIARE SI INDICATORI DE PERFORMANTA	36
VI. INFORMAII PRIVIND ACTIONARI SI DETTNATORII DE VALORI MOBILIARE	45
VII. DOCUMENTELE DISPONIBILE	49
SECTIUNEA A II-A. INFORMATII PRIVIND VALORILE MOBILIARE	51
I. SCOP, PERSOANE RESPONSABILE, INFORMATII PRIVIND TERTII, RAPOARTE ALE EXPERTILOR SI APROBAREA AUTORITATII COMPETENTE	51
II. DECLARATIA PRIVIND CAPITALUL CIRCULANT SI DECLARATIA PRIVIND CAPITALIZAREA SI NIVELUL DE NDATORARE	53
III. FACTORI DE RISC	54
IV. TERMENIT SI CONDITIILE VALORILOR MOBILIARE	56
V. DETALII PRIVIND OFERTA/ADMITEREA LA TRANZACTIONARE	52



NOTĂ CĂTRE INVESTITORI

În conformitate cu prevederile art. 28, 30, 32 și 33, coroborate cu prevederile conținute în Anexele 23, 24 și 26 din Regulamentul Delegat (UE) 2019/980 al Comisiei din 14 martie 2019 de completare a Regulamentului (UE) 2017/1129 al Parlamentului European și al Consiliului în ceea ce privește formatul, conținutul, verificarea și aprobarea prospectului care trebuie publicat în cazul unei oferte publice de valori mobiliare sau al admiterii de valori mobiliare la tranzacționare pe o piață reglementată și de abrogare a Regulamentului (CE) nr. 809/2004 al Comisiei („Regulamentul Delegat 2019/980”), Emitentul declară următoarele:

- (a) Prezentul prospect UE pentru creștere („Prospectul”) a fost aprobat de către Autoritatea de Supraveghere Financiară din România („ASF”), care este autoritatea română competentă în sensul Regulamentului (UE) 2017/1129 al Parlamentului European și al Consiliului din 14 iunie 2017 privind prospectul care trebuie publicat în cazul unei oferte publice de valori mobiliare sau al admiterii de valori mobiliare la tranzacționare pe o piață reglementată, și de abrogare a Directivei 2003/71/CE („Regulamentul privind Prospectul”);
- (b) ASF a aprobat prezentul Prospect doar din punctul de vedere al îndeplinirii standardelor privind caracterul exhaustiv, inteligibil și coerent impuse de Regulamentul privind Prospectul;
- (c) O astfel de aprobare nu ar trebui să fie considerată drept o aprobare a calității valorilor mobiliare care fac obiectul acestui Prospect;
- (d) Investitorii ar trebui să evalueze ei înșiși în ce măsură investiția în valorile mobiliare care fac obiectul acestui Prospect este adecvată;
- (e) Prospectul a fost elaborat ca un prospect UE pentru creștere în conformitate cu articolul 15 din Regulamentul privind Prospectul.

Acest Prospect privește o ofertă de acțiuni („Oferta”) inițiată de **BUCUR OBOR S.A.**, o societate înmatriculată și funcționând în conformitate cu legea română, având sediul în Șoseaua Colentina nr. 2, Sector 2, București, România, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului București sub nr. J1991000365402, având codul unic de înregistrare 19 (denumită în continuare „Emitentul”) corespunzătoare unei majorări de capital social prin aport în numerar, aprobată prin hotărârea adunării generale extraordinare a acționarilor („AGEA”) Emitentului nr. 3 din data de 13 august 2025, publicată în Monitorul Oficial nr. **4013/27.08.2025** („Majorarea Capitalului Social”).

Oferta are ca obiect un număr de 107.006.000 acțiuni noi ordinare, nominative și dematerializate („Acțiunile Noi”), emise de Emitent.

Majorarea capitalului social se face în baza dreptului de preferință oferit acționarilor Emitentului înregistrați la data de 1 septembrie 2025 („Data de Înregistrare”). Drepturile de Preferință (DP – BUCUR01) au fost încărcate în 2 septembrie 2025 („Data Plății”), în conturile acționarilor de la data de înregistrare 1 septembrie 2025. Prin intermediul acestei Oferte, acționarilor Emitentului de la Data de Înregistrare („Persoanele Îndreptățite”) le este oferită posibilitatea de a subscrie Acțiunile Noi emise în vederea Majorării Capitalului Social, pe baza dreptului de preferință pe care aceștia îl dețin („Dreptul de Preferință”).

Numărul de Drepturi de Preferință emise în legătură cu Majorarea Capitalului Social este de 13.375.750 (simbol BUCUR01). Pentru subscrierea unei Acțiuni Noi pe durata exercitării Dreptului de Preferință, o persoană trebuie să dețină un număr de 0,125 Drepturi de Preferință. O persoană Îndreptățită poate achiziționa un număr maxim de Acțiuni Noi calculat prin împărțirea numărului de Drepturi de Preferință deținute de respectivul acționar la numărul drepturilor de preferință necesare pentru a subscrie o Acțiune Nouă (0,125). În cazul în care numărul maxim de acțiuni care pot fi subscrise pe durata exercitării Dreptului de Preferință (rezultat din calculul menționat anterior) nu



este un număr natural, numărul maxim de acțiuni care poate fi efectiv subscris va fi rotunjit la numărul natural inferior.

Oferta este intermediată de **SSIF BRK FINANCIAL GROUP S.A.**, o societate pe acțiuni organizată și funcționând conform legilor din România, înregistrată în Registrul ASF cu nr. PJR01SSIF/120072, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J12/3038/1994, având codul unic de înregistrare 6738423, cu sediul social situat în Calea Moșilor nr. 119, Cluj-Napoca, județul Cluj („Intermediarul”).

Acțiunile care rămân nesubscrise după perioada de exercitare a Drepturilor de Preferință pentru Acțiunile Noi vor fi anulate prin decizia Consiliului de Administrație prin care se constată rezultatele Majorării de Capital Social.

Prețul de subscriere pentru o (1) Acțiune Nouă în temeiul Dreptului de Preferință este de 0,1 RON („Prețul de Subscriere”).

Acțiunile Emitentului sunt admise la tranzacționare pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare (SMT) al Bursei de Valori București („BVB”) („AeRO”) sub simbolul „BUCU”, număr ISIN ROUCUACNOR8. După închiderea Ofertei Emitentul va demara toate demersurile necesare în vederea înregistrării majorării capitalului social la Depozitarul Central (DC), BVB, ASF și la Oficiul Registrului Comerțului (ONRC) prin eliberarea de către acesta din urma a Certificatului constatator, cu noul capital social. Perioada de exercitare a Drepturilor de Preferință va fi de 14 zile calendaristice, respectiv de la data de 10.10.2015 până la data de 23.10.2015.

A se vedea „Factorii de Risc” din acest Prospect pentru o discuție cu privire la anumite riscuri și alți factori care ar trebui avuți în vedere înainte de orice investiție în Acțiunile Noi.

Acest Prospect nu conține o ofertă de vânzare sau de solicitare a unei oferte de cumpărare de valori mobiliare în orice jurisdicție în care o astfel de ofertă sau solicitare ar fi ilegală. Acțiunile Noi nu au fost și nu vor fi înregistrate în conformitate cu Legea privind valorile mobiliare sau la orice autoritate de reglementare a valorilor mobiliare din orice stat sau altă jurisdicție a Statelor Unite și nu pot fi oferite sau vândute în Statele Unite.

Aprobarea de către ASF certifică numai conformitatea Prospectului cu exigențele legii și normelor adoptate în aplicarea acesteia în legătură cu Oferta și nu-și asumă nicio răspundere cu privire la buna condiție din punct de vedere economic și financiar a tranzacției sau cu privire la calitatea sau solvabilitatea Emitentului.

Acțiunile Noi nu au fost și nu vor fi înregistrate potrivit Legii privind Valorile Mobiliare din Statele Unite ale Americii din 1933, astfel cum a fost aceasta modificată („Legea privind Valorile Mobiliare”) sau la orice autoritate de reglementare a valorilor mobiliare din orice stat sau din altă jurisdicție din Statele Unite ale Americii, în vederea Ofertei sau vânzării ca parte a distribuției lor și nu pot fi oferite sau vândute în Statele Unite ale Americii, decât în temeiul unei excepții de la, sau în cadrul unei tranzacții care nu face obiectul cerințelor de înregistrare prevăzute de Legea privind Valorile Mobiliare și legile statale aplicabile privind valorile mobiliare din Statele Unite ale Americii. Investitorii trebuie să se asigure că ofertele și vânzările lor de Acțiuni Noi în Statele Unite și în alte țări respectă orice legi aplicabile privind valorile mobiliare. Emitentul nu a fost recomandat de nicio comisie sau autoritate federală sau de stat de reglementare a valorilor mobiliare din Statele Unite ale Americii. De asemenea, autoritățile menționate mai sus nu au confirmat exactitatea sau nu au determinat caracterul adecvat al acestui Prospect. Orice declarație contrară constituie o infracțiune în Statele Unite ale Americii.

Cu anumite excepții, Acțiunile Noi nu pot fi oferite sau vândute în nicio jurisdicție și nu pot fi oferite sau vândute în seama sau în beneficiul niciunei persoane rezidente sau având cetățenia oricărei jurisdicții. Acest



Prospect nu constituie o ofertă sau propunere de ofertă de a cumpăra nicio Acțiune Nouă de către nicio persoană din orice jurisdicție în care o asemenea ofertă sau propunere ar fi ilegală.

Distribuirea acestui Prospect și vânzarea Acțiunilor Noi în anumite jurisdicții pot fi restricționate de lege. Nicio acțiune nu a fost și nu va fi întreprinsă de către Emitent sau de către Intermediar pentru a permite emiterea unei oferte publice privind Acțiunile Noi în baza legilor privind valorile mobiliare din alte jurisdicții, și nicio acțiune nu a fost și nu va fi întreprinsă care să permită deținerea sau distribuirea acestui Prospect (sau a oricărui alt material de ofertă sau comunicat cu caracter publicitar cu privire la Acțiunile Noi) în nicio jurisdicție unde este necesară întreprinderea unei acțiuni în acest sens sau unde o asemenea acțiune este restricționată de lege. Prin urmare, nici acest Prospect și niciun comunicat cu caracter publicitar și niciun alt material de ofertă nu poate fi distribuit sau publicat în nicio jurisdicție decât în circumstanțe care ar duce la respectarea oricăror legi sau regulamente aplicabile. Persoanele care intră în posesia acestui Prospect trebuie să se informeze cu privire la și să respecte aceste restricții. Orice nerespectare a acestor restricții poate avea drept rezultat încălcarea legilor aplicabile valorilor mobiliare în aceste jurisdicții.

Intermediarul nu își asumă nicio responsabilitate cu privire la performanțele viitoare ale Emitentului. În urma verificării acestui Prospect, Emitentul își asumă răspunderea pentru conținutul său și confirmă realitatea, exactitatea și acuratețea informațiilor conținute în acesta. Nicio persoană nu este autorizată să dea alte informații sau să facă declarații ori aprecieri, cu excepția celor incluse în Prospect. În situația în care vor fi difuzate informații sau vor fi făcute declarații ori aprecieri ce nu sunt incluse în Prospect, acestea trebuie considerate ca fiind făcute fără autorizarea Emitentului sau a Intermediarului, care nu își vor asuma nicio răspundere în acest sens.

Înainte de a subscrie, fiecare acționar trebuie să realizeze o evaluare independentă, prin mijloace proprii, a Emitentului și să nu se bazeze doar pe informațiile cuprinse în prezentul Prospect. Fiecare investitor va trebui să își consulte consilierii juridici, financiari, fiscali sau alți consilieri în legătură cu aspectele juridice, de impozitare, de afaceri, financiare sau în legătură cu aspectele implicate de subscrierea, cumpărarea, păstrarea sau transferarea acțiunilor oferite în cadrul acestei oferte. Intermediarul și Emitentul nu își asumă nicio responsabilitate cu privire la aceste aspecte. Prezentul Prospect nu constituie o ofertă sau o invitație făcută de către Emitent sau de către Intermediar, sau în numele Emitentului ori al Intermediarului, de a subscrie Acțiunile Noi în jurisdicțiile unde o astfel de ofertă sau invitație este ilegală, nu este autorizată sau este restricționată în orice mod sau necesită autorizare, aprobare sau notificare pentru ca potențialii investitori să poată subscrie în mod legal.

Persoanele care decid să subscrie Acțiunile Noi sunt obligate să cunoască restricțiile și limitările Ofertei și să se conformeze acestora.

Emitentul și Intermediarul nu vor avea nicio răspundere pentru neexecutarea subscrierilor primite în conformitate cu acest Prospect în caz de forță majoră (orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil, inclusiv, fără limitare, la calamități naturale, războaie, rebeliuni, tulburări civile, incendii, greve sau alte evenimente care pot limita funcționarea instituțiilor pieței de capital).

Prezentul Prospect, formularele de subscriere și de retragere a acceptului de a subscrie și decizia ASF de aprobare a Prospectului vor fi publicate pe site-urile www.bvb.ro, www.bucurobor.ro și www.brk.ro.



INFORMAȚII ÎNCORPORATE PRIN REFERINȚĂ

Următoarele informații vor fi considerate a fi încorporate în acest Prospect ca făcând parte din acesta:

- Situațiile financiare auditate ale Emitentului pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023 împreună cu Raportul auditorului independent pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2023
- Situațiile financiare auditate ale Emitentului pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024 împreună cu Raportul auditorului independent pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2024
- Situațiile financiare semestriale la 30.06.2025 împreună cu raportul de revizuire a informațiilor financiare interimare.
- Actul constitutiv

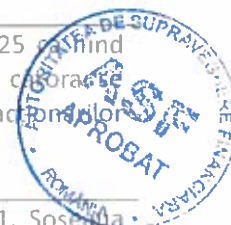
Documentele menționate mai sus pot fi consultate pe website-ul Emitentului www.bucurobor.ro pe website-ul Bursei de Valori București www.bvb.ro. La cerere, Emitentul va pune la dispoziția investitorilor, în mod gratuit, copii ale acestor documente.



DEFINIȚII

În cadrul acestui Prospect, cu excepția cazului în care se prevede contrariul în mod explicit, următorii termeni scriși cu majuscule vor avea următoarele semnificații, aplicabile atât formelor de singular, cât și celor de plural:

Actul constitutiv	Actul Constitutiv al Emitentului, actualizat la data de 30.04.2025, în vigoare la data prezentului Prospect, care stă la baza funcționării societății BUCUR OBOR S.A.
Acțiunile	Totalitatea acțiunilor emise de către Societate la data aprobării prezentului Prospect.
Acțiunile Noi/ Acțiunile Oferite	Cele 107.006.000 acțiuni ordinare nou oferite spre subscriere de către Emitent ca urmare a majorării de capital social, conform Hotărârii AGEA din data de 13.08.2025, și oferite tuturor deținătorilor de acțiuni ordinare existenți la data de înregistrare 01.09.2025.
Acționari	Persoanele fizice și juridice care dețin acțiuni ordinare emise de către Emitent și care sunt înregistrate în Registrul Acționarilor la Data de Înregistrare 01.09.2025.
AGEA	Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor.
ASF	Autoritatea de Supraveghere Financiară.
BVB	Bursa de Valori București S.A., cu sediul în Șoseaua Nicolae Titulescu 4-8, Sector 1, București, în calitate de administrator și operator de piață.
Emitentul/ Societatea	BUCUR OBOR S.A., societate înființată și funcționând conform legislației române, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J1991000365402, CUI RO 19, cu sediul în București, Sector 2, Șoseaua Colentina, nr. 2.
Cont Colector/Cont de Oferta	Contul destinat colectării sumelor corespunzătoare subscrierilor în cadrul Ofertei, astfel cum sunt acestea identificate în prezentul Prospect.
Data de Înregistrare	Data calendaristică stabilită prin hot. AGEA din 13.08.2025 privind data care servește la identificarea acționarilor asupra cărora se răsfrâng efectele hotărârii AGEA, potrivit cu Registrul acționarilor eliberat de Depozitarul Central, respectiv 01.09.2025.
Depozitarul Central	Depozitarul Central S.A., cu sediul în București, sector 1, Șoseaua Nicolae Titulescu nr. 4-8, Clădirea America House, Aripa de Est, etajul 1, ce reprezintă instituția care asigură servicii de depozitare, registru, compensare și decontare a tranzacțiilor cu instrumente financiare, precum și alte operațiuni în legătură cu acestea, astfel cum sunt definite în legea pieței de capital.



Drepturi de preferință	Un număr total de 13.375.750 drepturi de preferință aparținând Persoanelor Îndreptățite
Formularul de retragere a subscrierii	Formularul care trebuie completat și semnat de către subscriitorii în vederea retragerii acceptului pentru subscrierea făcută în cadrul Ofertei, în condițiile prezentului Prospect.
Formularul de subscriere	Formularul care trebuie completat și semnat de către Investitori în vederea subscrierii în cadrul Ofertei.
Intermediarul / Intermediarul Ofertei	Intermediarul Ofertei este SSIF BRK FINANCIAL GROUP S.A., societate pe acțiuni organizată și funcționând conform legilor din România, înregistrată în Registrul ASF cu nr. PJR01SSIF/120072, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J12/3038/1994, având codul unic de înregistrare 6738423, cu sediul social situat în Calea Moșilor nr. 119, Cluj-Napoca, județul Cluj. („Intermediarul”).
Legea nr. 24/2017	Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
Legea Societăților	Legea nr. 31/1990 privind societățile, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
Oferta	Oferta aferentă operațiunii de majorare a capitalului social cu aport în numerar, cu acordarea Drepturilor de preferință conform hotărârii AGEA, constând într-un număr de cel mult 107.006.000 acțiuni nou emise și oferite Investitorilor.
Prospectul	Prezentul Prospect de ofertă aferent majorării capitalului social al BUCUR OBOR S.A., aprobat de către ASF în vederea demarării Ofertei.
Registrul Comerțului	Baza de date cuprinzând registrele și înregistrarea comercianților și a altor entități prevăzute de lege.
Regulamentul nr. 5/2018	Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emiteții de instrumente financiare și operațiuni de piață cu modificările și completările ulterioare.
Secțiunea I	Secțiunea din cadrul sistemului de compensare-decontare și registru al Depozitarului Central, în care sunt evidențiate conturile și individuale în care instrumentele financiare sunt înregistrate direct în numele și pe seama proprietarului și conține informații referitoare la identificarea fiecărui deținător de instrumente financiare și la deținerile acestuia, care nu au cont deschis la un Participant.
Secțiunea II	Secțiunea din cadrul sistemului de compensare-decontare și registru al Depozitarului Central, în care sunt evidențiate (i) conturile individuale

	și globale ale deținătorilor de acțiuni care au cont deschis la un Participant și (ii) conturile proprii ale Participantilor.
Secțiunea III	Secțiunea din cadrul sistemului de compensare-decontare și registru a Depozitarului Central, în care sunt evidențiate conturile individuale ale deținătorilor de acțiuni în care instrumentele financiare sunt înregistrate direct în numele și pe seama Participantilor ca și proprietari ai respectivelor instrumente financiare.
Regulamentul (UE) 2017/1.129	Regulamentul (UE) 2017/1129 privind prospectul care trebuie publicat în cazul unei oferte publice de valori mobiliare, cu modificările și completările ulterioare.
Regulamentul (UE) nr. 2019/980	Regulamentul (UE) de completare a Regulamentului (UE) 2017/1129 al Parlamentului European și al Consiliului în ceea ce privește formatul, conținutul, verificarea și aprobarea prospectului care trebuie publicat în cazul unei oferte publice de valori mobiliare sau al admiterii de valori mobiliare la tranzacționare pe o piață reglementată și de abrogare a Regulamentului (CE) nr. 809/2004 al Comisiei, cu modificările și completările ulterioare.
Regulamentul (UE) nr. 2019/979	Regulamentul (UE) de completare a Regulamentului (UE) 2017/1129 al Parlamentului European și al Consiliului în ceea ce privește standardele tehnice de reglementare referitoare la informațiile financiare esențiale din rezumatul prospectului, publicarea și clasificarea prospectelor, comunicările cu caracter publicitar privind valorile mobiliare, suplimentele la prospect și portalul pentru notificări, și de abrogare a Regulamentului delegat (UE) nr. 382/2014 al Comisiei și a Regulamentului delegat (UE) 2016/301 al Comisiei, cu modificările și completările ulterioare.
RON	Moneda oficială a României.
Zi Lucrătoare	Orice zi în care atât piața românească interbancară, cât și sistemele de tranzacționare ale BVB și sistemele de compensare-decontare ale Depozitarului Central sunt deschise pentru desfășurarea activității.



REZUMAT

Secțiunea 1	Introducere
1.1.	Denumirea valorilor mobiliare și numărul internațional de identificare a valorilor mobiliare („ISIN”): Ațiunile subscrise prin prezenta Ofertă sunt acțiuni nominative ordinare, indivizibile, dematerializate, de valoare egală, cu o valoare nominală de 0,1 RON/acțiune, emise în cadrul majorării de capital social al BUCUR OBOR S.A., conform hotărârii AGEA. Cod ISIN: ROBUCUACNOR8.
1.2.	Identitatea și datele de contact ale emitentului, inclusiv identificatorul entității juridice („LEI”): Emitentul este BUCUR OBOR S.A., societate înființată și funcționând conform legislației române, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J1991000365402, CUI RO 19, cu sediul în București, Sector 2, Șoseaua Colentina, nr. 2. Tel. +40/21.25.25.934, secretariat@bucurobor.ro, www.bucurobor.ro, Cod LEI 2138008PF4H4B6SSBT29
1.3.	Identitatea și datele de contact ale autorității competente care a aprobat prospectul și, dacă sunt diferite, ale autorității competente care a aprobat documentul de înregistrare: Autoritatea de Supraveghere Financiară, cu sediul în Splaiul Independenței, nr. 15, Sector 5, București, România, adresă de e-mail office@asfromania.ro, www.asfromania.ro.
1.4.	Data aprobării Prospectului: 06.10.2025
1.5.	Avertismente: Emitentul atrage atenția cu privire la următoarele aspecte: (a) rezumatul ar trebui interpretat ca o introducere la Prospect și orice decizie de a investi în valorile mobiliare ar trebui să se bazeze pe o examinare a Prospectului, în ansamblu, de către investitor; (b) date fiind caracteristicile acțiunilor ca valori mobiliare, o investiție în acțiuni, indiferent de emitent, implică riscul pierderii întregului capital investit în situația falimentului sau insolvenței societății, respectiv a unei părți din acesta în condițiile unei evoluții negative a acțiunilor pe piața de capital din cauze interne sau externe Emitentului; (c) în cazul în care se intențează o acțiune în fața unei instanțe privind informațiile cuprinse în Prospect, este posibil ca investitorul reclamant, în conformitate cu dreptul intern al statelor membre, să trebuiască să suporte cheltuielile de traducere a Prospectului înaintea începerii procedurii judiciare; (d) răspunderea civilă le revine doar persoanelor care au prezentat rezumatul, inclusiv orice traducere a acestuia, dar doar atunci când acesta este înșelător, inexact sau contradictoriu în raport cu celelalte părți ale Prospectului, sau atunci când acesta nu furnizează, în raport cu celelalte părți ale Prospectului, informațiile esențiale necesare pentru a ajuta investitorii să decidă dacă să investească în astfel de valori mobiliare.
Secțiunea 2	Informații esențiale privind Emitentul
2.1.	Cine este emitentul valorilor mobiliare? - Emitentul este BUCUR OBOR S.A.

2.1.1. Informații despre Emitent:

- (a) Sediul social și forma juridică a Emitentului, codul LEI, dreptul în temeiul căruia își desfășoară Emitentul activitatea și țara în care a fost constituit:

Emitentul este o societate pe acțiuni înființată în mod corespunzător și funcționând în mod viabil în conformitate cu legile din România, având sediul social în București, Sector 2, Șoseaua Colentina, nr. 2, fiind înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J1991000365402, CUI RO 19, cod LEI 2138008PF4H4B6SSBT29.

- (b) activitățile sale principale:

BUCUR OBOR S.A. este o societate a cărei activitate de bază o reprezintă „Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate”, CAEN 6820.

- (c) Acționarii săi majoritari, inclusiv dacă Emitentul este deținut sau controlat, direct sau indirect, și de către cine:

Registrul acționarilor Emitentului este ținut de către Depozitarul Central SA.

Structura sintetică consolidată a deținătorilor de acțiuni Bucur Obor S.A., care dețineau cel puțin 5% din capitalul social la data de 01.09.2025:

Actionar	Nr. de actiuni deținute	Procent din capitalul social
BO Retail Invest S.R.L.	7.361.240	55,0342%
Manea Gelu	2.147.272	16,0534%
Alti actionari (Pers. Fizice)	3.837.420	28,6895%
Alti actionari (Pers. Juridice)	29.818	0,2229%
TOTAL	13.375.750	100%

Emitentul este controlat de BO Retail Invest S.R.L.

Asociatul unic al BO Retail Invest S.R.L. este One United Properties S.A. Acționarii care controlează One United Properties S.A., OA LIVIU HOLDING INVEST S.R.L. și VINCI VER HOLDING S.R.L., respectiv persoanele fizice care controlează aceste societăți, Victor Căpitanu și Andrei - Liviu Diaconescu se califică drept acționari cu dețineri indirecte de peste 5% în capitalul social sau drepturile de vot la nivelul Emitentului (în temeiul relației de control identificată pentru scopul determinării unei asemenea dețineri).

- (d) numele directorului executiv (sau al persoanei care ocupă o funcție echivalentă):

Conducerea Emitentului este asigurată de un Consiliu de Administrație, având în componență pe COSMIN-VALENTIN SAMOILĂ (Președinte), pe VICTOR-ALEXANDRU SAVINIMS și pe GELU MANEA. Conducerea executivă este asigurată de Directorul General, Dl. GABRIEL-CIPRIAN ȚIRIPA.

- (e) Auditorul statutar:

Societatea de Contabilitate, Expertiză și Consultanță Contabilă SOCECC S.R.L., cu sediul în Mun. București, Șos. Mihai Bravu nr. 90-96, bl. D17, sc. C, ap. 114, sector 2, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/23240/1994, CIF RO6636954, având Autorizația C.A.F.R. nr. 227, reprezentată prin Dl. Emanuel Zegrea, cu Legitimția C.A.F.R. nr. 2783.

2.2. Principalele informații financiare referitoare la Emitent

2.2.1. Principalele poziții bilanțiere sunt prezentate mai jos:

Pozitie Bilant	31.12.2023 (LEI)	31.12.2024 (LEI)
----------------	---------------------	---------------------



Active imobilizate – Total	98.732.545	106.209.024
Active circulante - Total	58.710.367	66.613.059
Datorii ce trebuie platite într-o perioadă de un an - Total	2.593.742	2.542.803
Total active minus datorii curente	152.394.713	167.931.188
Datorii ce trebuie platite într-o perioadă mai mare de un an - Total	2.483.426	2.912.091
Total capitaluri proprii	149.136.271	164.328.026

Sursa: Situațiile financiare individuale auditate ale Emitentului la data de și pentru exercițiile financiare încheiate la 31 decembrie 2023 și la 31 decembrie 2024

Pozitie Cont Profit Pierdere	31.12.2023 (LEI)	31.12.2024 (LEI)
Cifra de afaceri neta	36.246.479	36.258.905
Venituri totale	40.037.466	39.983.395
Cheltuieli totale	20.651.063	20.834.273
Rezultat din exploatare (profit)	16.320.077	15.954.198
Rezultat financiar (profit)	3.066.326	3.194.924
Rezultat curent	19.386.403	19.149.122
EBITDA ¹	29.962.861	29.532.498
Rezultat brut	19.386.403	19.149.122
Rezultat net	15.341.956	15.191.754
Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerva din reevaluare	6.645.058	6.645.058
Total rezultat net realizat distribuibil	21.987.014	21.836.812

Sursa: Situațiile financiare individuale auditate ale Emitentului la data de și pentru exercițiile financiare încheiate la 31 decembrie 2023 și la 31 decembrie 2024

Rezultate financiare semestriale

Pozitie Cont Profit Pierdere	30.06.2024 (LEI)	30.06.2025 (LEI)
Cifra de afaceri neta	18.208.496	16.277.315
Venituri totale	19.830.993	17.386.076
Cheltuieli totale	9.969.119	10.341.643
Rezultat din exploatare (profit)	8.261.940	6.122.438
Rezultat financiar (profit)	1.599.934	921.995
Rezultat brut	9.861.874	7.044.433
Rezultat net	7.696.790	5.326.653
Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerva din reevaluare	3.322.529	3.322.529
Total rezultat net realizat distribuibil	11.019.319	8.649.182

Sursa: Situațiile financiare revizuite ale Emitentului la data de și pentru exercițiile financiare semestriale încheiate la 30 iunie 2024 și la 30 iunie 2025

¹Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization – Profitul înainte de dobanzi, impozite, depreciere și amortizare – EBITDA – permite analiștilor să se concentreze pe rezultatele provenite din operațiuni, excluzând efectele deciziilor non-operaționale, cum sunt, de exemplu, cele legate de finanțare, de taxare sau costuri non-cash, cum ar fi amortizarea.

2.2.2	O scurtă descriere a tuturor calificărilor din raportul de audit referitoare la informațiile financiare istorice: Situațiile financiare individuale ale Emitentului la data de și pentru exercițiile financiare încheiate la 31 decembrie 2023 și la 31 decembrie 2024 au fost auditate de societatea de Contabilitate, Expertiză și Consultanță Contabilă SOCECC S.R.L., opinia auditorului fiind fără rezerve.
2.3.	Riscurile-cheie specifice Emitentului
2.3.1.	A. Riscuri operaționale Lucrările de modernizare pot întârzia și pot afecta temporar activitatea, accesul clienților și funcționarea utilităților. Beneficiile modernizării pot apărea gradual, iar reconfigurările pot genera spații vacante temporare. Calitatea variabilă a serviciilor externalizate, costurile neprevăzute, posibilele răspunderi civile, o criză pandemică sau reglementările de mediu mai stricte pot influența negativ rezultatele. B. Riscuri de piață Cererea și performanța chirișilor pot fi afectate de scăderea consumului, schimbarea comportamentului de cumpărare și concurența altor proiecte. Pot apărea ajustări ale chiriilor, fluctuații ale cererii și riscuri de neîncasare a acestora. C. Riscuri sistemice privind emitentul Încetinirea economică, inflația persistentă și modificările fiscale pot reduce cererea și crește costurile. Există o expunere valutară parțială, iar presiunea pe costuri și noile formate comerciale pot afecta cererea locală. D. Riscuri financiare Întârzierile sau neplata chiriilor, condițiile nefavorabile la reînnoirea contractelor, creșterea costurilor și depășirea bugetului investițiilor pot afecta fluxul de numerar și profitabilitatea. E. Riscuri juridice și de reglementare Întârzierile în obținerea avizelor și autorizațiilor, litigiile comerciale și contestațiile corporative pot afecta calendarul lucrărilor și stabilitatea decizională. F. Riscuri reputaționale și de imagine Lucrările pot genera disconfort și percepții negative, iar relațiile tensionate cu chirișii, factorii externi, mediatizarea nefavorabilă sau promovarea insuficientă pot reduce atractivitatea complexului.
Secțiunea 3	Informații esențiale despre valorile mobiliare
3.1.	Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare
3.1.1.	Informații privind valorile mobiliare: (a) Tipul valorilor mobiliare, clasa, codul ISIN : Emitentul va emite acțiuni ordinare, nominative și dematerializate. Codul ISIN ROBUCUACNOR8. (b) moneda în care sunt exprimate, valoarea nominală unitară a acestora, numărul de valori mobiliare emise și scadența Acțiunilor Noi: În cadrul majorării de capital, Compania emite un număr de maximum 107.006.000 acțiuni ordinare, conform Hotărârii AGEA din data de 13.08.2025, cu o valoare nominală de 0,1 RON. Majorarea de capital se face cu acordarea dreptului de preferință. Prețul pentru subscrierea unei Acțiuni Noi este: 0,1 RON. Pentru subscrierea unei Acțiuni Noi sunt necesare 0,125 drepturi de preferință BUCUR01. (c) drepturile asociate Acțiunilor: - Dreptul de a participa și de a vota la adunarea generală a acționarilor; - Dreptul la dividende, și anume de a participa la distribuirea profitului net al



	Emitentului; - Dreptul de preferință; - Dreptul de informare; - Dreptul de a alege și de a fi ales în organele de conducere; - Dreptul de retragere în anumite cazuri și condiții prevăzute de lege; - Dreptul de a participa la distribuirea activelor în caz de lichidare; - Dreptul de a contesta hotărârile adunării generale; - Dreptul la mecanisme sigure de înregistrare și confirmare a proprietății asupra acțiunilor emise de Emitent; și - Alte drepturi ale acționarilor. (d) rangul relativ al valorilor mobiliare în structura capitalului emitentului în caz de insolvență, inclusiv, acolo unde este cazul, informații cu privire la nivelul de subordonare a valorilor mobiliare: În caz de insolvență, prin natura lor, acțiunile – inclusiv acțiunile obiect al prezentei Oferte – conferă deținătorilor un rang inferior de prioritate raportat la alți creditori ai Emitentului. În caz de insolvență, acționarii sunt îndreptățiți la sumele reziduale după lichidarea completă a activului în favoarea creditorilor Emitentului, proporțional cu cotele de participare la capitalul social. (e) politica privind dividendele sau distribuirea acestora: Repartizarea profitului net anual, cu destinația dividend sau cu altă/alte destinații prevăzute de lege, se decide în fiecare an prin hotărârea Adunării Generale Ordinare a acționarilor societății. Consiliul de Administrație a propus Adunării Generale a Acționarilor ca profitul net aferent anului 2024, în valoare de 21.836.812 lei, să fie repartizat ca „alte rezerve”.
3.2.	Unde vor fi tranzacționate valorile mobiliare? Acțiunile ordinare emise de BUCUR OBOR S.A. sunt tranzacționate pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare operat de Bursa de Valori București, la categoria AeRO Premium. După finalizarea majorării de capital social Acțiunile Noi se vor tranzacționa pe SMT - AeRO, în conformitate cu prevederile legale relevante.
3.3.	Nu există garanții asociate Acțiunilor Noi.
3.4.	Riscurile-cheie specifice Acțiunilor Noi
3.4.1.	Riscurile asociate cu o investiție directă în acțiuni listate - Investitorii ar trebui să fie conștienți asupra riscului asociat cu o investiție în acțiuni. Datorită volatilității și evoluției imprevizibile a prețurilor acțiunilor (care poate fi indusă de o multitudine de factori legați fie de activitatea Emitentului, fie de volatilitatea generală a pieței), alături de riscul pierderii investiției în cazul unui eventual faliment al Emitentului, nu se recomandă o astfel de investiție acelor investitori cu un nivel scăzut de toleranță față de risc. Riscul asociat cu listarea pe o piață de capital emergentă - Piața de capital din România, în raport cu piețele mai dezvoltate, prezintă un risc mai ridicat de lichiditate și volatilitate a valorilor mobiliare. Nu poate fi garantat faptul că un investitor care cumpără acțiunile va putea să le vândă oricând la un preț satisfăcător. Riscul suspendării tranzacționării acțiunilor la Bursa de Valori București - În cazuri speciale precum evenimente deosebite sau situații litigioase, ASF poate decide suspendarea tranzacționării acțiunilor, cu impact asupra posibilității investitorilor de a vinde acțiunile în orice moment dorit și asupra valorii de piață a acestora la reluarea tranzacționării.
Secțiune-	Informații esențiale privind oferta publică de valori mobiliare

nea 4

4.1. Termenii și condițiile ofertei, calendarul pentru a investi în aceste valori mobiliare:

Oferta constă în oferirea spre subscriere a unui număr total de 107.006.000 acțiuni ordinare, nominative, indivizibile, de valoare egală, emise în formă dematerializată, cu o valoare nominală de 0,1 lei/acțiune, emise de BUCUR OBOR S.A.

Perioada de Ofertă (perioada de exercitare a drepturilor de preferință) va fi de 14 zile calendaristice, începând din prima zi lucrătoare de la publicarea prospectului, respectiv între: 16.10.2025 și 23.10.2025. Subscrierea în cadrul Ofertei se va realiza în intervalul 9:30 -17:30 ale fiecărei Zile Lucrătoare, cu excepția ultimei Zile Lucrătoare când programul de subscriere se încheie la ora 13:00 .

Oferta se adresează „Persoanelor Îndreptățite”, reprezentând acționarii înregistrați în registrul acționarilor la data de înregistrare aferentă majorării capitalului social (1 septembrie 2025);

Acțiunile Noi vor fi oferite în cadrul Ofertei la prețul de subscriere de 0,1 RON/acțiune și se vor putea subscrie de către Persoanele Îndreptățite în baza exercitării drepturilor de preferință. Rata de subscriere este de 0,125 Drepturi de Preferință BUCUR01 pentru achiziționarea unei Acțiuni Noi.

Investitorii care dețin acțiuni care sunt înregistrate în momentul efectuării subscrierii în Secțiunea I a Depozitarului Central pot subscrie numai prin intermediul Intermediarului, la sediile sale, precum și prin e-mail, semnat cu semnătura electronică calificată în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) nr. 910/2014 privind identificarea electronică și serviciile de încredere pentru tranzacțiile electronice pe piața internă. Acționarii care au transmis prin poștă electronică formularul de subscriere vor fi notificați cu privire la recepționarea e-mail-ului în termen de o zi lucrătoare de la primirea acestuia, respectiv în termen de două zile lucrătoare cu privire la validarea subscrierii lor de către Intermediar. Intermediarul va confirma, printr-un email de confirmare, primirea Formularului de Subscriere semnat electronic și trimis prin e-mail. Plata acțiunilor subscrise se face în contul colector al Emitentului: **IBAN RO49BTRLRONCRT0082926403** deschis la Banca Transilvania;

Acționarii care dețin acțiuni în Secțiunea a II-a și Secțiunea a III-a a Depozitarului Central vor putea subscrie prin intermediul Intermediarului sau al Participantului care administrează conturile de instrumente financiare în care sunt evidențiate. Realizarea acestor subscrieri se va face cu respectarea prevederilor prezentului Prospect, și cu reglementările interne ale fiecărui Participant aplicabile preluării, validării și transmiterii a ordinelor aferente subscrierilor primite, precum și cu cele referitoare la gestionarea decontării în sistemul Depozitarului Central al instrucțiunilor de subscriere. De asemenea, plata acțiunilor subscrise se face în conformitate cu reglementările Depozitarului Central și procedurile intermediarului prin care investitorul subscrie.

Acțiunile Noi care vor rămâne nesubscrise la finalul perioadei de subscriere aferente exercitării Drepturilor de Preferință, vor fi anulate prin decizia Consiliului de Administrație prin care se constată rezultatele finale ale Majorării de Capital Social.

Dacă toate Persoanele Îndreptățite își vor exercita dreptul de preferință (adică subscriere integrală în cadrul dreptului de preferință) structura acționariatului nu va suferi modificări.

În măsura în care unele dintre Persoanele Îndreptățite al Emitentului nu vor subscrie Acțiuni Noi în cadrul Ofertei, participația acestora va scădea, cu alte cuvinte deținerile acestora vor fi „diluare”. La momentul redactării prezentului Prospect este imposibil de determinat cuantumul și procentajul diluării.

BUCUR OBOR S.A.

BUCUREȘTI, SECTOR 2, SOSEAUA COLENTINA NR. 2,

NR. REG. COMERTULUI: J1991000365402; CUI RO 19

CAPITAL SOCIAL SUBSCRIS: 1.337.575 LEI

TEL: 021/25.25.934 / SECRETARIAT@BUCUROBOR.RO / WWW.BUCUROBOR.RO

Notificarea cu privire la rezultatele ofertei publice va fi transmisă la BVB și ASF în termen de maxim 5 (cinci) zile lucrătoare de la expirarea Perioadei de Ofertă.

Valorile mobiliare nou emise vor fi disponibile la tranzacționare în aceleași condiții ca și celelalte acțiuni ale Emitentului, respectiv pe piața SMT administrată de BVB. Ulterior finalizării operațiunii de majorare de capital social, Consiliul de Administrație va constata rezultatele Ofertei, respectiv numărul efectiv de acțiuni subscrise și plătite în cadrul Ofertei de către Investitori și va efectua toate formalitățile necesare în raport cu Depozitarul Central, BVB, ASF și Registrul Comerțului, în vederea înregistrării majorării capitalului social și a tranzacționării Acțiunilor Noi prin sistemele BVB.

Acțiunile Noi subscrise în cadrul prezentei operațiuni de majorare a capitalului social se consideră emise după publicarea, pe pagina BVB destinată Emitentului, a anunțului Depozitarului Central referitor la procesarea evenimentului corporativ. Începerea tranzacționării putându-se realiza independent de emiterea certificatului de înregistrare a valorilor mobiliare de către A.S.F.

Cheltuielile aferente Ofertei și care vor fi suportate în totalitate de către Emitent, din alte fonduri decât cele atrase în Oferta, sunt: comisionul Intermediarului Ofertei, în conformitate cu contractul între părți; comision ASF de 0,1% din valoarea realizată a ofertei; Taxa ASF eliberare a certificatului de înregistrare a acțiunilor: 500 Lei; Taxe Registrul Comerțului de înregistrare a majorării capitalului social: aproximativ 3000 Lei; Taxe Depozitarul Central: aproximativ 3000 Lei, alte cheltuieli incidente operațiunii – estimate la 2000 Lei.

Emitentul și Intermediarul nu percep comisioane și taxe subscriitorilor în Ofertă. În sarcina subscriitorilor vor fi taxele și comisioanele percepute în mod curent de instituțiile pieței de capital/banci.

4.2. De ce a fost elaborat acest Prospect?

- 4.2.1. Motivele Ofertei:** Scopul Majorării Capitalului Social este asigurarea finanțării necesare pentru susținerea dezvoltării activității Societății, precum și pentru obținerea unor lichidități suplimentare, inclusiv în vederea renovării, consolidării și modernizării imobilului aflat în proprietatea Societății, situat în Municipiul București, Sector 2, Șoseaua Colentina nr. 6A.
- Utilizarea și cuantumul net estimat al veniturilor:** Valoarea estimativă a lucrărilor de consolidare și renovare aferente imobilului Colentina 6A se situează, în acest stadiu, între 1,5 și 2 milioane euro (7.5 – 10 milioane lei). Această estimare are un caracter orientativ, în absența unui proiect detaliat, și are în vedere intervenții precum consolidarea și renovarea fațadei, consolidarea și re compartimentarea spațiilor interioare, precum și alte lucrări conexe. Evaluarea ia în considerare contextul economic actual, marcat de creșteri semnificative ale fiscalității, ale prețurilor la materiale și ale costurilor cu forța de muncă. Cuantumul maxim net estimat al veniturilor obținute ca urmare a Ofertei este de 10.700.600 RON.
- Oferta nu face obiectul unui acord de subscriere fermă.**
- Descrierea oricărui conflict de interese semnificativ legat de Ofertă sau de Admiterea:**
Nu este cazul.

4.3. Cine este ofertantul? - Ofertantul valorilor mobiliare este Emitentul.

SECȚIUNEA I. INFORMAȚII PRIVIND EMITENTUL

I. PERSOANE RESPONSABILE, INFORMAȚII PRIVIND TERȚII, RAPOARTE ALE EXPERTILOR ȘI APROBAREA AUTORITAȚII COMPETENTE

1.1. Persoanele responsabile	Emitentul: BUCUR OBOR S.A., societate înființată și funcționând conform legislației române, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J1991000365402, CUI RO 19, cu sediul în București, Sector 2, Șoseaua Colentina, nr. 2, Tel. +40/21.25.25.934, secretariat@bucurobor.ro, www.bucurobor.ro, Cod LEI 2138008PF4H4B6SSBT29. („Emitentul”) Intermediarul: SSIF BRK FINANCIAL GROUP S.A., societate pe acțiuni organizată și funcționând conform legilor din România, înregistrată în Registrul ASF cu nr. PJR01SSIF/120072, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J12/3038/1994, având codul unic de înregistrare 6738423, cu sediul social situat în Calea Moșilor nr. 119, Cluj-Napoca, județul Cluj, office@brk.ro, www.brk.ro. („Intermediarul”). Persoanele responsabile pentru informațiile cuprinse în prezentul Prospect: din partea Emitentului: Domnul Gabriel-Ciprian Țiripa — Director General din partea Intermediarului: Dna. Monica Ivan — Director General
1.2. Declarațiile persoanelor responsabile	Pe baza tuturor cunoștințelor de care dispune Emitentul (luând măsuri rezonabile pentru a se asigura de aceasta), informația conținută în acest Prospect este în conformitate cu realitatea și nu conține omisiuni care pot afecta în mod semnificativ această informație. Pe baza tuturor cunoștințelor de care dispune Intermediarul (luând măsuri rezonabile pentru a se asigura de aceasta), informația conținută în acest Prospect, pentru care își asumă responsabilitatea conform Secțiunii I de mai sus, este în conformitate cu realitatea și nu conține omisiuni care pot afecta în mod semnificativ această informație.
1.3. Declarațiile /rapoartele experților	Prospectul nu conține declarații sau rapoarte atribuite experților, în afara rapoartelor de audit aferente exercițiilor financiare pentru care Prospectul prezintă situații financiare (2023 și 2024). Opinia auditorului este prezentată la punctul 3, Capitolul V.
1.4. Informații din surse terțe	Nu este cazul.
1.5. Declarație	Persoanele responsabile declară că acest Prospect a fost aprobat de ASF, în calitate de autoritate competentă, în temeiul Regulamentului (UE) nr. 2017/1129, prin decizia nr. <u>963/07.10.2025</u>

ASF aprobă acest Prospect doar din punctul de vedere al îndeplinirii standardelor privind caracterul exhaustiv, inteligibil și coerent impuse prin Regulamentul (UE) nr. 2017/1129 și Regulamentele delegate (UE) nr. 2019/979 și nr. 2019/980. Această aprobare nu ar trebui să fie considerată drept o aprobare a Emitentului care face obiectul acestui Prospect.

Prospectul a fost elaborat în conformitate cu articolul nr. 15 din Regulamentul (UE) nr. 2017/1129 ca Prospect UE pentru creștere.

II. STRATEGIE, PERFORMANȚĂ ȘI MEDIU DE AFACERI

2.1. Informații privind identitatea Emitentului	Denumirea emitentului: BUCUR OBOR S.A. Sediul social: București, Sector 2, Șoseaua Colentina, Nr. 2. Cod unic de identificare fiscală: RO 19 Numarul de înregistrare la Registrul Comerțului: J1991000365402 Identificatorul entității juridice (LEI): 2138008PF4H4B6SSBT29 Data de constituire: 09.02.1991 Durata de funcționare: nelimitat Forma juridică a Emitentului: persoană juridică română, organizată sub forma juridică de societate pe acțiuni Legislația în temeiul căreia își desfășoară activitatea: Emitentul funcționează în conformitate cu legile române aplicabile și cu Actul Constitutiv Website: https://bucurobor.ro/ E-mail: secretariat@bucurobor.ro Telefon contact relația cu investitorii: +40/21.25.25.934 Informațiile de pe site-ul Emitentului (https://bucurobor.ro/) nu fac parte din prospect, cu excepția cazului în care aceste informații sunt incluse prin trimitere, în prospect.
2.1.1. Modificări semnificative ale structurii de împrumut și de finanțare	<i>Informații privind modificările semnificative ale structurii de împrumut și de finanțare a Emitentului înregistrate de la sfârșitul ultimei perioade financiare pentru care au fost furnizate informații în documentul de înregistrare.</i> De la sfârșitul ultimei perioade de raportare, 30.06.2025, și până la data Prospectului, nu s-au înregistrat modificări semnificative ale structurii de împrumut și de finanțare a Emitentului. Implementarea strategiilor de dezvoltare va fi susținută din fondurile proprii ale Emitentului.
2.1.2. Modalitățile de finanțare preconizate	<i>Modalități de finanțare preconizate ale activităților Emitentului.</i> Emitentul are în vedere atragerea de finanțare prin emisiunea de titluri de capital suplimentare la un moment dat.

2.2. Prezentarea generală a activităților

**2.2.1.
Strategia si
obiectivele**

O descriere a strategiei de afaceri si a obiectivelor strategice ale emitentului (atat financiare, cat si nefinanciare). Aceasta descriere tine seama de viitoarele provocari si perspective ale emitentului. Daca este cazul, descrierea tine seama de mediul de reglementare in care isi desfasoara activitatea emitentul.

Bucur Obor S.A., unul dintre cei mai importanti jucatori pe piata imobiliara comerciala din Bucuresti, continua sa isi consolideze pozitia strategica zonala prin proiecte de modernizare si renovare. Avand o experienta de 50 de ani in domeniu, compania se concentreaza pe dezvoltarea si gestionarea unui portofoliu exceptie, care include atat spatii comerciale grupate in cadrul Complexului Comercial Bucur Obor, cat si o cladire istorica valoroasa situata intr-o zona strategica, respectiv pe Șoseaua Colentina nr. 6A.

Bucur Obor S.A. urmărește o consolidare durabilă a poziției sale ca centru comercial urban de referință în București. Strategia actuală se fundamentează pe cinci direcții majore:

1. Modernizarea complexului Bucur Obor, cu accent pe reconfigurare comercială, eficiență funcțională și confort urban;
2. Valorificarea strategică a portofoliului de active, inclusiv clădirea istorică din Șoseaua Colentina nr. 6A, prin lucrări de renovare și consolidare;
3. Diversificarea și optimizarea structurii de chiriași, prin atragerea de parteneri relevanți și sinergici;
4. Creșterea performanței financiare și adaptarea continuă la cerințele de reglementare și la dinamica pieței în zona de leasing comercial.

1. Modernizarea complexului Bucur Obor

Procesul de modernizare lansat în 2023 vizează transformarea Bucur Obor într-un spațiu comercial relevant pentru noile generații de consumatori, fără a pierde caracterul autentic al destinației. Obiectivul central este adaptarea funcțională și estetică la cerințele actuale ale retail-ului urban, prin intervenții care sporesc eficiența operațională, confortul clienților și atractivitatea comercială a spațiului.

Acțiuni majore în desfășurare includ, fara a se limita la

- Reconfigurarea layout-ului interior, pentru optimizarea fluxurilor pietonale, creșterea vizibilității spațiilor și eficientizarea circulației clienților;
- Modernizarea infrastructurii funcționale, inclusiv instalații electrice, rețele sanitare, iluminat și sisteme de siguranță;
- Înlocuirea completă a fațadelor vechi, neizolate, montate în urmă cu peste 50 de ani, cu soluții moderne de tip perete-cortină eficient energetic, cu coeficient de transfer termic redus, contribuind la scăderea consumului de energie și la creșterea sustenabilității ansamblului;
- Integrarea unui sistem de climatizare și ventilație centralizat, automatizat și monitorizat printr-un sistem BMS (Building

Management System), ce permite reglaje inteligente ale temperaturii și consumului energetic în funcție de trafic, condiții meteo și zonare, cu impact direct asupra confortului vizitatorilor și eficienței spațiilor ocupate de parteneri comerciali;

- Îmbunătățirea experienței de cumpărături, prin refacerea zonelor de relaxare, grupurilor sanitare, introducerea semnalisticii coerente și ambient actualizat;
- Intervenții asupra zonelor exterioare, incluzând pavaje, accese, iluminat public și mobilier urban.

În 2024, veniturile din chirii au depășit 29 milioane RON, în creștere față de anii anteriori. Finalizarea modernizării este proiectată să genereze o creștere suplimentară a Rent Roll-ului cu cel puțin 25%, ca urmare a atractivității crescute pentru parteneri existenți și noi, a optimizării funcționale a spațiilor și a introducerii unor tehnologii care sporesc eficiența operațională și calitatea experienței comerciale.

2. Valorificarea clădirii Colentina 6A

Imobilul situat în Șoseaua Colentina nr. 6A reprezintă un activ cu valoare istorică și strategică, aflat în proprietatea Bucur Obor S.A. Clădirea a fost construită în anul 1915, în stil eclectic cu influențe neoromânești, remarcabil prin detaliile ornamentale ale fațadei, proporțiile verticale și specificul arhitectural local.

Amplasat pe un teren de 612 mp, în imediata vecinătate a uneia dintre cele mai circulante artere comerciale ale Capitalei, imobilul are o suprafață total construită de 1.164 mp, distribuită pe patru niveluri (Demisol înalt + 2 Etaje + Mansardă). Poziționarea sa, într-o zonă cu trafic pietonal intens, conectivitatea urbană coroborată cu o vizibilitate excelentă, direct la Șoseaua Colentina, îl recomandă pentru o reconversie funcțională cu potențial ridicat.

Emitentul are în plan un proiect etapizat de:

- **consolidare structurală completă**, inclusiv intervenții asupra fundațiilor și structurii de rezistență;
- **restaurare a fațadelor originale**, cu păstrarea elementelor arhitecturale relevante și integrarea unor soluții de eficiență energetică (tâmplărie performantă, izolație discretă);
- **reconfigurare interioară** pentru compartimentarea în spații flexibile compatibile cu funcțiuni comerciale, birouri sau servicii specializate;
- **optimizarea accesului** pentru utilizări conexe: livrări, terase, servicii auxiliare.

Ulterior renovării, spațiile rezultate vor putea fi închiriate în regim non-comercial, la un nivel al chiriei aliniat pieței actuale, situat în intervalul 10–30 euro/mp/lună, în funcție de funcțiunea atribuită și dotările tehnice implementate. Prin acest proiect, Bucur Obor S.A. își propune nu doar să

valorifice un activ istoric, ci și să contribuie la regenerarea unei zone urbane dense, în plină transformare.

3. Diversificarea și optimizarea structurii de chiriași

Strategia Bucur Obor S.A. urmărește un echilibru între **stabilitatea oferită de parteneri consacrați și dinamismul adus de branduri emergente**, într-un mix coerent, atractiv și funcțional. În acest sens, compania își propune:

- **extinderea prezenței în segmente complementare** precum food & beverage, beauty & wellness, servicii urbane și concepte de tip experience retail;
- **optimizarea distribuției pe suprafață și vizibilitate**, astfel încât chiriașii cu potențial ridicat de conversie sau trafic să fie poziționați strategic în fluxurile principale de circulație;
- **flexibilizarea condițiilor de închiriere** pentru a atrage parteneri specializați, antreprenori locali sau formate sezoniere;
- **menținerea unui grad ridicat de ocupare (>95%)** și a unui randament optimizat per metru pătrat, prin selecție atentă a profilurilor comerciale.

În acest context, un accent deosebit este pus pe atragerea **partenerilor comerciali relevanți, cu putere de tracțiune**, care pot contribui decisiv la re poziționarea strategică a complexului.

4. Creșterea performanței financiare și adaptarea continuă la reglementări

Creșterea performanței financiare reprezintă un obiectiv prioritar pentru Bucur Obor S.A., vizând consolidarea veniturilor, optimizarea costurilor și valorificarea activelor existente. În 2025, veniturile din chirii sunt estimate la 29 milioane RON, iar strategia companiei prevede o creștere sustenabilă în următorii ani, impulsionată de modernizarea complexului, atragerea de parteneri strategici și activarea unor spații noi, precum clădirea din Colentina 6A.

Eficiența operațională va fi îmbunătățită prin investiții în automatizare, sisteme inteligente de monitorizare a consumurilor (BMS), digitalizarea proceselor administrative și renegocierea contractelor de servicii. De asemenea, emitentul vizează diversificarea surselor de venit, inclusiv introducerea componentei variabile (axată pe performanța comercială a partenerilor) în contractele de închiriere, evenimente tematice sau spații de tip sezonier.

Pe partea de reglementare, Bucur Obor S.A. urmărește rămânerea în perfecta aliniere completă la cerințele legale în materie de securitate, protecție la incendiu prin modernizarea completa a sistemelor de prevenire/alarmare și stingere. Adaptabilitatea la contextul legislativ și economic va rămâne un element definitoriu pentru stabilitatea financiară și operațională a companiei.

**2.2.2.
Activitățile
principale**

Emitentul își desfășoară activitatea principală sub codul CAEN 6820 – **Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate**, activitate ce vizează administrarea și valorificarea eficientă a unui portofoliu imobiliar situat în zone comerciale strategice din București.

Activitatea constă în **închirierea de spații comerciale proprii** către operatori din multiple domenii, respectiv retail, servicii, alimentație publică, sănătate sau birouri în principal în cadrul complexului Bucur Obor din **Șoseaua Colentina nr. 2** și în cadrul unui spațiu comercial de **176 mp situat pe colț chiar la intersecția dintre Șoseaua Mihai Bravu nr. 2, cu Calea Moșilor**.

Veniturile sunt generate preponderent din chirii fixe, în baza unor contracte comerciale ferme, încheiate cu parteneri diversificați, cu durate contractuale adaptate specificului fiecărui spațiu. Portofoliul de chiriași este atent echilibrat între operatori consacrați, cu stabilitate financiară, și parteneri dinamici, cu profil antreprenorial sau funcțiuni specializate.

Societatea derulează în prezent un amplu proces de **modernizare a complexului comercial din Șos. Colentina nr. 2**, care include reconfigurarea spațiilor, actualizarea infrastructurii și îmbunătățirea experienței comerciale. De asemenea, se are în vedere **valorificarea viitoare și punerea în circuitul comercial a imobilului din Șos. Colentina nr. 6A**, aflat în proprietatea emitentului, prin lucrări de consolidare și reconversie funcțională. Spațiul din **Șos. Mihai Bravu nr. 2** este valorificat în regim stabil, fără a fi vizat în acest moment de intervenții de modernizare.

Această activitate de bază asigură o **structură solidă și predictibilă de venituri**, contribuie la stabilitatea financiară a emitentului și oferă un cadru flexibil pentru dezvoltări ulterioare.

Indicarea oricărui produs, serviciu sau activitate nou(ă) semnificativ(ă) care a fost introdus(ă) de la publicarea ultimelor situații financiare auditate.
Nu este cazul.

**2.2.3.
Piețele principale**

Emitentul deservește parteneri din retail, servicii, sănătate, alimentație publică, care își desfășoară activitatea într-un mediu caracterizat prin vizibilitate ridicată, flux constant de clienți și infrastructură în curs de modernizare. Activitatea comercială a Bucur Obor S.A. se desfășoară exclusiv în București, în zona Obor, într-o zonă cu densitate mare de locuire și accesibilitate urbană excelentă, situată în partea de nord-est a orașului chiar la intersecția a patru Căi rutiere/Șosele principale și istorice ale Bucureștiului, respectiv Calea Moșilor, Șoseaua Ștefan cel Mare, Șoseaua Mihai Bravu și Șoseaua Colentina. Complexul principal din Șos. Colentina nr. 2 beneficiază de o poziționare strategică, la intersecția unor artere comerciale și de transport majore, cu acces rapid din cartiere precum Obor, Tei, Doamna Ghica și Fundeni.

Proximitatea cu stații de metrou, linii de tramvai, autobuz, și Piața Obor, una dintre cele mai aglomerate și active destinații comerciale tradiționale din Capitală asigură un flux constant de vizitatori și o cerere solidă pentru spațiile comerciale. Dinamica favorabilă este susținută și de lucrări publice aflate în

desfășurare, proiecte rezidențiale noi și o tendință generală de revitalizare urbană în arealul Colentina–Obor. Aceste premise poziționează emitentul într-o piață urbană cu potențial de creștere sustenabilă și grad ridicat de reziliență.

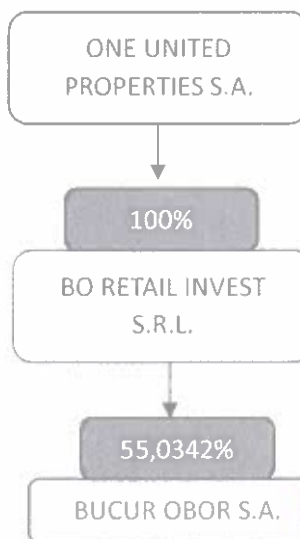
2.3. Structura Organizatorica

2.3.1

Organigrama Grupului

2.3.2.

Dependența de alte entități



Bucur Obor S.A. este o societate controlată indirect de ONE UNITED PROPERTIES S.A., prin intermediul BO RETAIL INVEST S.R.L., care deține 55,0342% din capitalul social al emitentului. În consecință, emitentul este parte a grupului ONE UNITED PROPERTIES și are legături de dependență cu acesta, inclusiv din punct de vedere decizional și strategic.

2.4. Investițiile

2.4.1.

Investițiile semnificative până la data Prospectului

O descriere a investițiilor semnificative ale emitentului (inclusiv cuantumul), de la sfârșitul perioadei vizate de informațiile financiare istorice incluse în prospect până la data documentului de înregistrare.

De la data ultimelor situații financiare publicate, la 30.06.2025, Emitentul și-a continuat în ritm susținut planul de investiții, iar gradul de execuție se apropie în prezent de 90%. Finalizarea completă a lucrărilor și recepția acestora sunt planificate până la finalul lunii noiembrie 2025.

2.4.2.

Investițiile semnificative în derulare

O descriere a investițiilor importante ale emitentului aflate în derulare sau pentru care au fost deja asumate angajamente ferme, inclusiv metoda de finanțare a acestora (internă sau externă), dacă prezintă importanță pentru activitatea emitentului.

Emitentul derulează în prezent un **program amplu de investiții în modernizarea complexului comercial Bucur Obor**, situat în Șos. Colentina nr. 2. Valoarea totală estimată a acestor investiții **depășește 7 milioane de euro**, fiind susținută integral din surse proprii ale societății. Lucrările includ reconfigurarea layout-ului interior, modernizarea infrastructurii funcționale,

	refacerea integrală a fațadelor (cu sisteme de tip perete-cortină eficient energetic), instalarea unui sistem HVAC centralizat și controlat prin BMS, precum și refacerea spațiilor comune, grupurilor sanitare și a elementelor de ambient. Acest program de investiții are un impact semnificativ asupra valorii activelor administrate, asupra atractivității comerciale și asupra poziționării strategice a complexului în piață. Gradul de execuție fizică a lucrărilor este estimat la aproximativ 90%, iar Emitentul intenționează să recepționeze final lucrarea până la sfârșitul lunii noiembrie 2025. Modernizarea are rolul de a susține creșterea veniturilor din chirii, diversificarea chirișilor și alinierea la cele mai recente cerințe urbanistice, funcționale și de siguranță. Investițiile au un rol strategic în reparaționarea comercială a complexului, în atragerea de noi parteneri relevanți și în creșterea sustenabilă a veniturilor din chirii, în concordanță cu obiectivele pe termen mediu și lung ale societății.
2.5. Examinarea rezultatelor activității și a situației financiare	<i>Trebuie furnizată de către emitenții de titluri de capital cu o capitalizare bursieră mai mare de 200 000.000 EUR numai atunci când raportul administratorilor prezentat și pregătit în conformitate cu articolele 19 și 299 din Directiva 2013/34/UE nu este inclus în prospectul UE pentru creștere</i> Nu este cazul, având în vedere capitalizarea bursieră a BUCUR OBOR S.A. la data de întocmire a Prospectului.
2.6. Informații privind tendințele recente semnificative	<i>O descriere a celor mai semnificative tendințe recente care au afectat vânzările, costurile și prețurile de vânzare de la sfârșitul ultimului exercițiu financiar și până la data Prospectului.</i> De la încheierea exercițiului financiar 2024 și până la data Prospectului, mediul macroeconomic și politic a suferit schimbări notabile, care și-au făcut simțită prezența și în ritmul de consum și în costurile operaționale. Context geopolitic: Războiul din Ucraina rămâne o sursă de incertitudine în regiune, determinând presiuni asupra prețurilor la energie și a lanțurilor de aprovizionare, ceea ce se traduce în creșteri moderate ale costurilor operaționale. Emitentul abordează aceste riscuri prin încheierea de contracte de energie pe termen mediu și prin implementarea de măsuri de eficiență energetică. Context politic intern: În urma seriei de alegeri (parlamentare și prezidențiale), guvernul a adoptat un set de măsuri fiscale și de austeritate menite să reducă deficitul bugetar (momentan estimat la 7,8–9% din PIB) și să evite o posibilă retrogradare a ratingului de credit pentru România. Aceste măsuri includ creșteri de taxe indirecte și îngheț salarial, care pot afecta treptat puterea de cumpărare și, implicit, apetitul pentru consum. Indicatori macro și perspectivă economică: Deficitul bugetar este estimat la aproximativ 7,8% din PIB în 2025, cu o țintă de 6,1% în 2026, conform Ministerului Finanțelor.

	Creșterea economică rămâne temperat, cu un avans modest al PIB-ului (+1,4 % în 2025 și +2,2 % în 2026), conform estimărilor Comisiei Europene. Rata anuală a inflației a crescut la 9,9% în august 2025 (conform INS), iar valoarea leului în raport cu euro a rămas sensibilă la turbulențe politice sau economice. BNR estimează că rata anuală a inflației va atinge probabil un vârf de 9,2% în septembrie 2025 și se va situa la 8,8% în decembrie 2025, mult peste valoarea de 4,6% din prognoza precedentă. Piața a început să resimtă o scădere moderată a consumului neesențial, în contextul înăsprii fiscale și al presiunii inflației. Totuși, ratele de ocupare în spațiile comerciale urbane rămân stabile, iar evoluțiile indică o trecere către consumuri pragmatice, cinematice și servicii locale, mai degrabă decât o contracție generală dramatică. Bucur Obor S.A. se poziționează ferm în fața acestor provocări, mizând pe un portofoliu diversificat de chiriași, cu profiluri adaptabile la obiceiuri de consum, investiții orientate către eficiență și experiență comercială atractivă (modernizare clădiri, BMS, fațade etc.) și își redefineste activitatea prin implementarea politici comerciale flexibile (promoții, adaptare chirie în funcție de performanță), dar prudente în gestionarea fluxurilor de numerar și a costurilor în creștere.
--	---

2.7. Previziuni sau estimări privind profitul

2.7.1. Previziuni	<i>În cazul în care Emitentul a publicat o previziune sau o estimare privind profitul (care este încă în vigoare și valabilă), respectiva previziune sau estimare este inclusă în Prospect.</i> Emitentul a publicat în cadrul Raportului anual pentru anul 2024 (Anexa 5) un Proiect de Buget de Venituri și Cheltuieli pentru anul 2025, care conține estimări detaliate privind evoluția rezultatelor financiare pentru anul în curs. Previziunile sunt întocmite în contextul unei planificări financiare prudente și conservatoare și se află, la data redactării prezentului document, în vigoare și neschimbate. Pentru anul 2025, conform estimărilor bugetare, veniturile totale sunt estimate la 39,1 milioane lei, din care veniturile din exploatare se ridică la 35,3 milioane lei, iar veniturile financiare la 3,78 milioane lei. Cheltuielile totale sunt proiectate la 21,26 milioane lei, iar profitul net estimat este de 13,94 milioane lei. EBITDA-ul bugetat pentru anul 2025 este de 28,52 milioane lei, în ușoară scădere față de anul anterior (29,53 milioane lei realizat în 2024), în principal din cauza impactului temporar al lucrărilor de modernizare asupra gradului de ocupare. Bugetul reflectă efortul de echilibrare între susținerea investițiilor în curs și menținerea unei structuri sănătoase de profitabilitate. Societatea își menține în continuare politica de autofinanțare integrală a investițiilor și nu prevede, la data prezentei, apelarea la surse externe de finanțare.
------------------------------------	--

Previziunile financiare prezentate reflectă ipotezele de funcționare ale emitentului într-un context economic stabil, cu corecții de consum moderate și cu finalizarea lucrărilor de modernizare până la sfârșitul anului.

Bugetul de venituri și cheltuieli pentru anul 2025 aprobat în cadrul Adunării Generale Ordinare a Actionarilor BUCUR OBOR S.A. din data de 30.04.2025 este prezentat în tabelul de mai jos.

	Pozitie Cont Profit Pierdere	Bugetat 2025 (Lei)
1	Cifra de afaceri neta	35.300.000
2	Venituri totale	39.129.000
3	Cheltuieli totale	21.191.000
4	Rezultat din exploatare (profit)	14.085.000
5	Rezultat financiar (profit)	3.779.000
6	Rezultat curent	17.864.000
7	EBITDA	28.516.000
8	Rezultat brut	17.937.000
9	Rezultat net	14.180.000
	Total rezultat net realizat distribuibil	20.828.000

**2.7.2.
Principalele ipoteze
pe care Emitentul
și-a bazat
previziunea**

Previziunea financiară pentru anul 2025 a fost construită de Emitent pornind de la o abordare prudentă și adaptată contextului temporar specific, marcat de lucrările de modernizare aflate în fază finală și de climatul macroeconomic incert. Astfel, proiecțiile bugetare pentru 2025 indică o scădere moderată a profitului net și a EBITDA, determinată în principal de impactul temporar al lucrărilor asupra gradului de utilizare efectivă a spațiilor comerciale.

Previziunea are la bază următoarele ipoteze:

- **Finalizarea lucrărilor de modernizare până la sfârșitul lunii noiembrie 2025**, cu beneficii financiare semnificative începând cu exercițiul financiar 2026;
- **Menținerea unui grad ridicat de ocupare**, cu ajustări punctuale în zonele aflate în reconfigurare;
- **Stabilitate** în relațiile comerciale cu partenerii existenți și semnarea de contracte ferme cu chiriași noi, activi în sectoare relevante;
- **Evitarea unor derapaje majore ale costurilor fixe sau de operare**, prin control strict asupra furnizorilor și politicilor interne de eficiență;
- **Context economic general fără șocuri majore** (fiscale, de consum, de reglementare), dar cu recunoașterea presiunilor existente asupra puterii de cumpărare;
- **Menținerea finanțării investițiilor exclusiv din surse proprii**, fără apel la împrumuturi sau alte surse externe.

Emitentul estimează că **anul 2025 va reprezenta un punct de tranziție**, cu performanțe financiar operaționale influențate de ultimele etape ale proiectului de modernizare. Începând cu anul 2026, ipotezele de lucru indică

	o revenire pe trend ascendent, ca urmare a valorificării spațiilor reamenajate, creșterii atractivității comerciale a complexului și re poziționării strategice în piața de retail urban.
2.7.3. Declarație privind proгноzele	Estimările cuprinse în Proiectul de Buget de Venituri și Cheltuieli pentru anul 2025 au fost elaborate pe o bază care este atât comparabilă cu informațiile financiare istorice, cât și conformă cu politicile contabile ale Emitentului.

III. FACTORI DE RISC SPECIFICI EMITENTULUI

Orice investiție în Acțiunile Oferite implică riscuri. Înainte de a investi în Acțiunile Noi, potențialii investitori trebuie să analizeze cu atenție factorii de risc asociați oricărei investiții în Acțiunile Oferite, afacerilor Emitentului și domeniului în cadrul căruia Emitentul își desfășoară activitatea, precum și toate celelalte informații conținute în acest Prospect, inclusiv, în mod particular, factorii de risc descriși mai jos. Potențialii investitori trebuie să aibă în vedere că riscurile cu privire la Emitent, la sectorul economic în cadrul căruia Emitentul își desfășoară activitatea și cele cu privire la Acțiunile Noi, astfel cum sunt prezentate în Capitolul denumit „Rezumat” din prezentul Prospect, sunt riscurile pe care Emitentul le consideră drept cele mai semnificative pentru analiza efectuată de un potențial investor în contextul deciziei de investiție a acestuia în Acțiunile Noi. Cu toate acestea, întrucât riscurile la care este expus Emitentul sunt în legătură cu evenimente și depind de circumstanțe care se pot materializa sau nu în viitor, potențialii investitori ar trebui să ia în calcul nu doar informația cu privire la riscurile-cheie descrise în prezentul Prospect.

Apariția oricăruia dintre următoarele evenimente ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activității, a perspectiveilor, a rezultatelor operațiunilor și a situației financiare a Emitentului. Factorii de risc descriși mai jos nu reprezintă o listă exhaustivă sau o explicație a tuturor riscurilor la care ar putea fi expuși investitorii atunci când fac o investiție în Acțiunile Noi și trebuie folosiți doar în scop de îndrumare. Riscurile și incertitudinile suplimentare cu privire la Emitent, care nu sunt cunoscute în prezent Emitentului sau pe care Emitentul le consideră în prezent ca fiind lipsite de importanță, pot avea, de asemenea, în mod individual sau cumulativ, un efect negativ semnificativ asupra activității, a rezultatelor operațiunilor și a situației financiare a Emitentului și, în situația materializării unui asemenea risc, prețul Acțiunilor Oferite ar putea scădea, iar investitorii ar putea pierde investiția făcută, în totalitate sau în parte.

O investiție în Acțiunile Noi implică riscuri financiare complexe și este adecvată numai pentru investitorii care (fie singuri, fie împreună cu un consultant corespunzător în domeniul financiar sau în alt domeniu) sunt capabili să evalueze avantajele și riscurile unei astfel de investiții și care dispun de resurse suficiente pentru a putea să suporte pierderile care ar putea rezulta din aceasta. Investitorii ar trebui să analizeze cu atenție dacă o investiție în Acțiunile Oferite este potrivită pentru aceștia, ținând seama de informațiile din acest Prospect și de circumstanțele personale ale acestora. Așadar, Investitorii trebuie să întreprindă diligențele necesare în vederea unei evaluări proprii asupra oportunității investiției, în raport cu nevoile, așteptările, disponibilitățile bănești și obiectivele investiționale proprii.

Activitatea desfășurată de Bucur Obor S.A. poate fi influențată de o serie de factori interni și externi, ale căror efecte pot avea un impact asupra performanței financiare, strategiei de dezvoltare,

fluxurilor de numerar sau imaginii publice a societății. Prezentarea de mai jos reflectă principalele categorii de riscuri identificate până la data redactării Prospectului, fără a avea caracter limitativ.

**3.1.
Riscuri de natură
operațională**

Din punct de vedere operațional, activitatea Emitentului poate fi influențată de factori care țin de desfășurarea proiectelor de investiții, administrarea curentă a proprietăților și relațiile comerciale cu partenerii săi.

1. Riscuri asociate lucrărilor de modernizare în desfășurare

Emitentul se află într-un stadiu avansat de implementare a unui proiect major de modernizare a complexului din Șoseaua Colentina nr. 2. Deși lucrările sunt planificate să fie finalizate până la sfârșitul lunii noiembrie 2025, pot apărea întârzieri cauzate de factori externi (disponibilitatea materialelor, condiții meteo, obținerea avizelor, capacitatea antreprenorilor) sau interni (adaptări de proiect, ajustări bugetare). Astfel de întârzieri pot afecta temporar fluxurile operaționale sau încasările din chirii în anumite zone ale complexului.

2. Riscul limitării accesului în zonele comerciale

Pe durata lucrărilor de modernizare, anumite accese, fluxuri pietonale sau spații comerciale pot fi parțial restricționate, afectând experiența de cumpărare a clienților. Emitentul a planificat desfășurarea etapizată a lucrărilor tocmai pentru a minimiza aceste efecte, însă nu poate fi exclus un impact punctual în perioadele de execuție intensă.

3. Riscuri legate de funcționarea infrastructurii tehnice

Pe fondul lucrărilor în curs, există riscuri operaționale legate de disfuncționalități temporare în alimentarea cu utilități, sistemele HVAC, iluminat, praf, zgomot. Emitentul monitorizează aceste riscuri prin aplicarea de proceduri și intervenții rapide, dar poate apărea un disconfort temporar pentru parteneri sau vizitatori.

4. Riscul unei perioade de tranziție după finalizarea modernizării

După încheierea lucrărilor, poate fi necesară o perioadă de ajustare pentru optimizarea circulației interne, re poziționarea unor chiriași, implementarea strategiilor de marketing și rebranding pentru adaptarea comportamentului vizitatorilor. În această perioadă, anumite beneficii ale modernizării pot apărea gradual, nu imediat, ceea ce poate genera decalaje între proiecțiile financiare și realitatea operațională imediată.

5. Riscuri privind gradul de ocupare post-modernizare

Deși obiectivul declarat al Emitentului este de menținere a unui grad de ocupare peste 95%, reconfigurarea spațiilor comerciale, politica de re poziționare a chiriașilor și strategia de atragere a unor branduri noi pot genera temporar perioade de vacantare. Emitentul își propune să gestioneze această tranziție în mod activ, prin oferte comerciale dedicate și calendar de relocări sincronizat.

6. Riscul determinat de serviciile externalizate

Societatea colaborează cu prestatori externi pentru diverse activități: pază și securitate, salubritate, întreținere tehnică, curățenie, consultanță. Calitatea acestor servicii poate varia și, în cazuri punctuale, poate influența negativ funcționarea optimă a spațiilor sau experiența clienților. Emitentul monitorizează riguros calitatea contractelor și are implementate mecanisme de evaluare și penalizare, dar riscurile de discontinuitate sau de performanță îndoielnică nu pot fi excluse.

7. Riscuri legate de administrarea actelor imobiliare

Operarea eficientă a unui centru comercial implică gestionarea unei game largi de riscuri operaționale. Eșecul în a gestiona corespunzător aceste riscuri poate duce la costuri neprevăzute, întreruperi ale activității și daune de imagine. Riscurile principale includ:

- **Cheltuieli de capital neprevăzute:** Necesitatea unor reparații majore și neplanificate la structura imobilelor, la acoperiș, la fațade sau la sistemele critice (HVAC, instalații electrice, lifturi).
- **Creșterea costurilor operaționale:** Volatilitatea și creșterea prețurilor la utilități (energie electrică, gaze naturale, apă), servicii de securitate, curățenie și întreținere. Dacă aceste costuri nu pot fi transferate integral chiriașilor prin taxele de servicii (service charge), ele erodează direct venitul operațional net al Emitentului.
- **Riscuri de răspundere civilă:** Posibilitatea producerii de accidente (alunecări, căderi) pe proprietate, care pot duce la vătămări corporale ale clienților sau angajaților și la situații litigioase costisitoare.

8. Riscul apariției unei noi crize pandemice

Așa după cum s-a dovedit în cazul crizei generate de pandemia de COVID-19, majoritatea sectoarelor economice a fost afectată. În cazul apariției unor noi pandemii, Emitentului îi este greu să anticipeze cu certitudine evoluția acestora și eventualele consecințe asupra climatului politic, social și economic la nivel global. O eventuală criză socială și/sau economică poate avea consecințe negative grave asupra activității acestuia. Mai mult, o asemenea potențială pandemie poate avea consecințe greu de anticipat asupra disponibilităților de lichiditate la nivel național cât și la nivelul clienților. Măsurile ce ar putea fi dispuse de autorități în cazul unei noi pandemii, limitarea libertății de mișcare a clienților cât și măsurile luate direct de mulți dintre chiriașii Emitentului pot duce la închiderea temporară sau reducerea substanțială a utilizării spațiilor comerciale, rezultând astfel o scădere a veniturilor Emitentului. Astfel de efecte directe sau indirecte într-un nou potențial context pandemic pot duce la reducerea profitabilității, scăderea valorii imobilelor Emitentului sau chiar pierderi în legătură cu activitatea de închiriere de spații comerciale.

9. Riscuri legate de protecția mediului

Este posibil să fie necesar ca în viitor Emitentului să îi fie aplicabile noi legi cu privire la mediu, sănătate și securitate în muncă sau politici sancționatoare mai stricte decât în prezent. Este posibil ca atât respectarea unor standarde mai ridicate să determine suportarea unor costuri

	semnificative care ar putea afecta negativ rezultatele operațiunilor Emitentului.
3.2. Riscuri de piața	Activitatea Emitentului se desfășoară într-un mediu economic și comercial în continuă schimbare, care poate influența performanța chirișilor, comportamentul consumatorilor și cererea pentru spații comerciale. 1. Riscul scăderii apetitului pentru consum În contextul macroeconomic actual, caracterizat de inflație persistentă, presiuni fiscale și incertitudine politică, se constată o moderare a consumului populației, în special în segmentele neesențiale. Acest fenomen poate avea un impact indirect asupra traficului comercial și performanței vânzărilor realizate de chiriași, influențând astfel încasările din chirii variabile, cererea pentru spații suplimentare sau sustenabilitatea anumitor afaceri. Emitentul monitorizează evoluțiile din zona de influență a complexului și adaptează mixul de chiriași pentru a menține relevanța comercială. 2. Riscuri legate de comportamentul de cumpărare al consumatorilor Preferințele clienților urbani s-au schimbat semnificativ în ultimii ani, accentuând nevoia de acces mai rapid și de digitalizare. Migrarea parțială a consumului spre online, apariția unor modele hibride de cumpărare și reducerea loialității față de locații comerciale tradiționale pot influența decizia de vizitare. Emitentul răspunde acestor tendințe prin modernizarea complexului, creșterea confortului general, introducerea unui sistem de climatizare performant și dezvoltarea unor strategii menite să crească vizibilitatea în mediul online. 3. Riscul legat de competiție Deși Bucur Obor beneficiază de un brand consacrat, în acest an aniversând 50 de ani de funcționare non-stop, și o poziționare strategică, există riscul apariției unor proiecte concurente, fie sub forma unor dezvoltări comerciale noi, fie prin renovarea centrelor comerciale din proximitate sau apariția unor entități comerciale pe formate alternative (strip-mall-uri, parcuri de proximitate etc.). Acestea pot exercita presiune asupra nivelului chiriilor practicate, ritmului de contractare sau retenției chiriașilor existenți. Emitentul contrabalansează acest risc prin politici comerciale flexibile, investiții în infrastructură și fidelizarea partenerilor. 4. Riscul ajustării prețurilor de închiriere În perioade de incertitudine economică sau scădere a consumului, chiriașii pot solicita ajustări ale valorii chiriilor, extinderi de grație sau renegocieri ale condițiilor contractuale. Emitentul analizează individual aceste solicitări, menținând un echilibru între sustenabilitatea parteneriatelor comerciale și protejarea profitabilității. Politica de preț rămâne una adaptabilă, dar fundamentată pe valorificarea poziției și atractivității comerciale a complexului.

	5. Riscul fluctuației cererii pentru spații comerciale urbane Modificările în planurile urbanistice, evoluția transportului public, lucrările de infrastructură din zonă sau tendințele de migrație rezidențială pot afecta cererea pentru spații comerciale în anumite arii. Deși zona Colentina–Obor rămâne dens populată și în dezvoltare, orice dezechilibru între cerere și ofertă poate influența dinamica închirierilor. Emitentul monitorizează atent tendințele din zona de influență și își adaptează strategia comercială în consecință.
3.3. Riscuri sistemice privind emitentul	Activitatea Emitentului este influențată atât de evoluția indicatorilor macroeconomici naționali și regionali, cât și de factori microeconomici specifici pieței comerciale urbane. 1. Riscul încetinerii creșterii economice și al inflației persistente După o perioadă de redresare economică post-pandemie, economia României traversează o fază de încetinire, cu revizuirii în scădere ale prognozelor de creștere și inflație încă ridicată în anumite sectoare. Această situație poate afecta atât puterea de cumpărare a populației, cât și costurile de operare pentru chiriașii Emitentului. Deși impactul direct asupra activității de închiriere este moderat, contextul general influențează apetitul pentru consum și stabilitatea cererii comerciale. 2. Riscuri fiscale și bugetare În contextul consolidării bugetare la nivel național, sunt iminente ajustări suplimentare de taxe, contribuții sau reglementări privind deductibilitatea cheltuielilor. Emitentul monitorizează constant aceste evoluții, însă apariția unor măsuri fiscale suplimentare poate afecta indirect disponibilitatea bugetară a clienților finali sau profitabilitatea chiriașilor. 3. Riscul valutar Emitentul are o expunere valutară moderată și gestionată în mod prudent. Majoritatea contractelor de închiriere sunt exprimate în euro, iar facturarea se efectuează în lei, utilizând cursul oficial BNR din ziua emiterii facturii. Acest mecanism este uzual în segmentul comercial și asigură corelarea veniturilor cu evoluția pieței valutare. Pentru reducerea riscurilor asociate, societatea aplică o strategie echilibrată de plasamente în ambele monede. Această diversificare valutară oferă un grad bun de reziliență financiară și permite gestionarea eficientă a eventualelor variații de curs, fără impact semnificativ asupra stabilității operaționale sau a capacității de finanțare a investițiilor. 4. Riscuri microeconomice specifice sectorului comercial Emitentul își desfășoară activitatea într-un segment competitiv și sensibil la variațiile locale de cerere. Evoluția proiectelor rezidențiale din proximitate, lucrările de infrastructură sau migrarea consumatorilor către alte formate (parcuri comerciale de proximitate, retail online) pot influența performanța locală a centrului comercial. De asemenea, presiunea pe costuri pentru chiriași, în special IMM-uri și comercianți independenți, poate conduce la

	solicitări de renegociere sau reechilibrare contractuală. Emitentul atenuează aceste riscuri printr-o politică comercială flexibilă, relații contractuale solide și un mix funcțional atent calibrat.
3.4. Riscuri financiare	Emitentul se află într-o poziție financiară solidă, cu un grad ridicat de autonomie și lichiditate. Cu toate acestea, există o serie de riscuri financiare potențiale care pot influența fluxurile de numerar, profitabilitatea sau capacitatea de finanțare a investițiilor. 1. Riscul de neîncasare sau întârziere a chiriilor Deși portofoliul de chiriași al Emitentului este stabil și diversificat, nu poate fi exclus riscul apariției unor întârzieri sau neîncasări din partea unor parteneri comerciali afectați de dinamica economică sau de probleme punctuale de lichiditate. Astfel de situații pot influența temporar cash-flow-ul operațional și pot genera cheltuieli suplimentare legate de gestionarea recuperărilor, acțiuni legale sau reluarea procesului de ocupare a spațiului. Emitentul aplică măsuri preventive, inclusiv solicitarea de garanții contractuale, monitorizarea continuă a partenerilor și încheierea de contracte cu termene de plată clare și penalități aferente. 2. Riscul la reînnoirea contractelor de închiriere La expirarea unui contract de închiriere, nu există nicio garanție că acesta va fi reînnoit. Chiar dacă se reînnoiește, există riscul ca noile condiții comerciale, în special nivelul chiriei, să fie mai puțin favorabile decât cele anterioare (fenomen cunoscut ca „reversiune negativă”). Deși Emitentul face eforturi constante pentru a renegocia chiriile în cele mai bune condiții comerciale, există riscul ca la prelungirea unor contracte chiriași să nu accepte condițiile propuse de Emitent iar unele contracte să nu fie prelungite. 3. Riscul de majorare a costurilor fixe și operaționale Într-un context inflaționist, costurile legate de întreținerea proprietăților, utilități, servicii externe (pază, salubritate, mentenanță) sau costuri cu personalul pot înregistra creșteri neanticipate. Deși emitentul bugetează prudent aceste cheltuieli și urmărește optimizarea contractelor de furnizare, o creștere accelerată a acestor costuri poate afecta marja operațională. 4. Riscul de majorarea a costurilor investițiilor Emitentul desfășoară investiții semnificative în modernizarea complexului comercial, cu finanțare exclusiv din surse proprii. În cazul unor ajustări neprevăzute de buget sau întârzieri în finalizarea lucrărilor, există riscul presiunii asupra rezervelor disponibile. Până la data Prospectului, lucrările sunt avansate (peste 85% execuție), iar cheltuielile au fost încadrate în limitele aprobate, fără a afecta echilibrul financiar general. Emitentul nu are expunere la credit sau instrumente de datorie, ceea ce limitează riscul de supraîndatorare.
3.5.	Activitatea Emitentului se desfășoară într-un cadru legislativ și administrativ care presupune conformare permanentă la reglementări urbanistice,

Riscuri juridice si de reglementare

comerciale, fiscale și de guvernanta corporativă. Evoluțiile legislative sau procedurale pot avea impact asupra ritmului de implementare a proiectelor sau asupra stabilității instituționale a societății.

1. Riscul întârzierii obținerii avizelor, autorizațiilor și recepțiilor

Implementarea proiectelor de investiții și operarea legală a spațiilor comerciale depind de obținerea în timp util a unor avize, acorduri, autorizații sau recepții tehnice emise de instituții publice. Întârzieri cauzate de birocrație, modificări legislative, interpretări adverse sau capacitate administrativă limitată pot afecta calendarul de finalizare a lucrărilor și, implicit, pot amâna valorificarea spațiilor vizate.

Emitentul colaborează cu proiectanți și consultanți specializați, depune documentații complete și urmărește activ fluxul de avizare, dar nu poate controla în totalitate termenele sau abordările autorităților competente.

2. Riscul litigiilor comerciale

Emitentul are în derulare un număr variabil de contracte comerciale, iar apariția unor neînțelegeri, întârzieri în executare sau încălcări contractuale din partea partenerilor nu poate fi exclusă. Litigiile comerciale pot genera costuri neprevăzute (onorarii, daune, întârzieri), precum și blocaje punctuale în relațiile operaționale. Societatea aplică o politică contractuală riguroasă, cu clauze clare de protecție, și urmărește soluționarea amiabilă a disputelor, atunci când este posibil.

3. Riscul litigiilor corporative

Ca societate listată pe piața Aero a BVB, Emitentul este supus reglementărilor specifice privind guvernanta corporativă, informarea acționarilor și desfășurarea adunărilor generale. Pot apărea situații în care decizii ale Adunărilor Generale sunt contestate de acționari sau terți, fie din motive de formă, fie de fond. Astfel de litigii pot genera întârzieri în implementarea unor hotărâri, pot impune costuri procedurale sau pot crea incertitudine temporară în raport cu anumite proiecte strategice. Emitentul respectă cu strictețe procedurile legale și statutare, iar riscul este considerat moderat.

3.6. Riscuri reputaționale și de imagine

Imaginea publică a Emitentului și percepția complexului comercial Bucur Obor în rândul vizitatorilor, partenerilor și autorităților pot influența în mod direct atractivitatea comercială, încrederea în brand și stabilitatea relațiilor contractuale.

1. Riscul percepției negative privind desfășurarea lucrărilor de modernizare

Pe durata execuției lucrărilor, pot apărea perioade cu disconfort vizual, fonic sau funcțional, care pot influența temporar experiența vizitatorilor sau percepția publică asupra complexului. Deși lucrările sunt esențiale pentru re poziționarea strategică a centrului comercial, Emitentul este conștient că o parte a publicului poate interpreta perioada de tranziție ca o scădere de calitate. Pentru a diminua acest risc, societatea comunică proactiv etapele

modernizării și asigură continuitatea activității comerciale în condiții cât mai bune.

2. Riscul asociat gestionării relației cu chiriașii

Imaginea Emitentului este influențată și de calitatea relației cu partenerii comerciali. Eventuale nemulțumiri legate de acces, condiții contractuale, modificări de layout sau termene de execuție pot genera reacții publice sau litigii care pot afecta reputația societății. Emitentul aplică o politică de comunicare transparentă, oferă soluții comerciale de compromis acolo unde este cazul și gestionează punctual fiecare solicitare relevantă.

3. Riscuri legate de zona comercială și factori externi

Complexul Bucur Obor se află într-o zonă urbană cu trafic intens și dezvoltare constantă, dar imaginea generală a zonei este influențată și de factori externi necontrolabili, respectiv curățenie publică, activități de comerț stradal informal, lucrări de infrastructură executate de terți sau aglomerație. Percepțiile negative asupra zonei pot influența indirect decizia de vizitare sau poziționarea strategică a complexului în mentalul consumatorului urban. Emitentul colaborează activ cu autoritățile și susține eforturi de menținere a unei imagini comerciale coerente și civilizate.

4. Riscuri legate de comunicare și mediatizare

În era digitală, o eventuală mediatizare negativă, fie ea legată de aspecte comerciale, incidente punctuale sau opinii izolate exprimate în spațiul public, poate afecta temporar percepția generală asupra companiei sau a centrului comercial. Emitentul are un istoric pozitiv în relația cu presa, cu clienții și cu partenerii instituționali, dar recunoaște importanța unei comunicări coerente și a unei gestionări atente a crizelor de imagine.

5. Riscul de repositionare și promovare comercială

Succesul procesului de modernizare depinde nu doar de calitatea lucrărilor executate, ci și de capacitatea Emitentului de a repositiona eficient complexul comercial în percepția publicului. O strategie de promovare prea modestă sau o campanie de comunicare neadecvată poate duce la subvalorificarea investițiilor realizate, la o creștere lentă a traficului de vizitatori sau la menținerea unor percepții învechite despre funcționalitatea și atractivitatea centrului comercial.

Emitentul are în vedere lansarea unei campanii de comunicare coordonate după finalizarea lucrărilor, dar recunoaște că eficiența acestor demersuri depinde de alegerea mesajelor potrivite, de canalele de comunicare utilizate și de gradul de implicare al partenerilor comerciali în promovarea noului format.

IV. GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

În cadrul acestui capitol este explicat modul de administrare a Emitentului și rolul persoanelor implicate în administrarea societății. În plus, aceasta furnizează informații privind activitatea anterioară a membrilor personalului de conducere de nivel superior, remunerarea acestora și legătura potențială dintre remunerare și performanțele emitentului.

4.1.

**Organele de
administrare din
conducerea
superioara**

În cadrul Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din 18 aprilie 2024, acționarii au aprobat prelungirea mandatelor membrilor Consiliului de Administrație, pentru încă patru ani, începând cu data de 1 mai 2024. Membrii aleși sunt domnul Valentin-Cosmin Samoilă, domnul Alexandru-Victor Savi-Nims și domnul Gelu Manea. Prin hotărârea Consiliului de Administrație din 30 aprilie 2025, mandatul Directorului General, dl. Gabriel-Ciprian Țiripa, a fost prelungit cu un an, până la data de 1 mai 2026.

Domnul Valentin-Cosmin Samoilă este absolvent al Facultății de Finanțe-Bănci din cadrul Academiei de Studii Economice din București și ocupă funcția de Membru și Președinte al Consiliului de Administrație al BUCUR OBOR S.A. începând cu data de 11 aprilie 2022.

Cu o experiență extinsă în domeniul financiar și al managementului corporativ, domnul Samoilă ocupă în prezent poziția de Chief Financial Officer (CFO) al companiei One United Properties, fiind anterior CFO în cadrul Sixt România și Adama Holding. Și-a început cariera la Ernst & Young și este membru ACCA.

Activitatea desfășurată / funcția deținută de domnul Valentin-Cosmin Samoila în afara emitentului este aceea de Chief Financial Officer (CFO) al One United Properties S.A., coordonând activitatea financiară a unui grup extins de companii din domeniul imobiliar, cu proiecte de dezvoltare rezidențială, birouri și funcțiuni mixte. În această calitate, gestionează inclusiv ariile de contabilitate, controlling, trezorerie, IT, ERP și asigurări, asigurând adaptarea proceselor și a structurilor organizaționale la complexitatea operațiunilor de dezvoltare.

Domnul Alexandru-Victor Savi-Nims este licențiat al Facultății de Drept din cadrul Universității Nicolae Titulescu din București, deține un master în drept și un MSc în ecologie și dezvoltare durabilă. Acesta deține funcția de membru al Consiliului de Administrație al Societății din 11 aprilie 2022 și ocupă în prezent poziția de Chief Legal Officer în cadrul One United Properties. Cu o experiență de peste 19 ani în avocatură și consultanță juridică, a fost inclus în Legal 500 GC Powerlist 2023 și 2024.

Activitatea desfășurată / funcția deținută de domnul Alexandru-Victor Savi-Nims în afara emitentului este aceea de Director Juridic și Șef al Departamentului Juridic al One United Properties S.A., coordonând activitatea juridică a întregului grup de companii. Este implicat direct în structurarea și negocierea documentației juridice pentru proiecte imobiliare, tranzacții de finanțare, contracte comerciale și aspecte de reglementare. Contribuie la definirea strategiei de conformitate și la asigurarea unui cadru legal adecvat în toate ariile funcționale ale grupului, oferind asistență juridică în tranzacții complexe și relații parteneriale. Coordonează echipe juridice interne și externe, supervizează activitățile RPD și AML/KYC, și are un rol activ în comitetele Consiliului de Administrație.

Domnul Gelu Manea este licențiat în Drept la Universitatea din București și deține funcția de membru al Consiliului de Administrație începând cu

data de 11 aprilie 2022. Cu o experiență vastă în conducerea societății, domnul Manea a ocupat funcțiile de Președinte al Consiliului de Administrație și Director General al Bucur Obor S.A. timp de 14 ani în perioada 2000-2014.

În afara emitentului, domnul Gelu Manea desfășoară activitate în calitate de asociat și administrator al **GEMA Business Consulting S.R.L.**, societate care are ca obiect principal consultanța pentru afaceri și management. De asemenea, acesta este asociat și administrator în cadrul **GMC Property & Intendance S.R.L.**, companie activă în domeniul dezvoltării și administrării de proiecte imobiliare comerciale și civile, inclusiv în relație cu rețele de retail internaționale.

Domnul **Gabriel-Ciprian Țiripa** este Director General al Bucur Obor S.A. din 10 august 2021. Este absolvent al Facultății de Finanțe-Bănci din cadrul Academiei de Studii Economice din București și deține master în Piete și Reglementări în Piața de Capital. Cu experiență anterioară în piața de capital ca Investment Broker în cadrul Confident Invest, s-a alăturat societății în 2015, ocupând roluri în Consiliul de Administrație și coordonând relația cu investitorii. În calitate de Director General, domnul Țiripa coordonează, alături de firma de Management de proiect, lucrările amplului proces de modernizare și rețiponare strategică a complexului comercial Bucur Obor.

În afara emitentului, domnul Gabriel-Ciprian Țiripa este asociat unic și administrator al **COMFIN Consulting S.R.L.**, o companie înregistrată în urmă cu peste două decenii, cu obiecte de activitate în domeniul consultanței, comerțului și serviciilor suport pentru afaceri. Deși activitatea operațională este redusă în prezent, societatea este activă din punct de vedere juridic și financiar, fără incidente de plată, cu indicatori favorabili privind bonitatea comercială și riscul de credit.

Nu există relații de rudenie între membrii Consiliului de Administrație și/sau Directorul General al Emitentului.

Membrii Consiliului de Administrație și Directorul General își desfășoară activitatea la sediul societății în București, Sector 2, Șoseaua Colentina, nr. 2.

Detalii privind orice condamnare pentru fraudă pronunțată în cursul ultimilor cinci ani cel puțin și detalii privind orice incriminare și/sau sancțiune publică oficială adusă/impusă persoanei de la punctul 4.1. de către autoritățile statutare sau de reglementare (inclusiv de către organismele profesionale).

Nu au existat cazuri de condamnare pentru fraudă, incriminare și/sau sancțiuni publice oficiale aduse de către autoritățile statutare sau de reglementare în dreptul persoanelor menționate în prezentul capitol. Persoanele menționate la punctul 4.1. nu au fost împiedicate de o instanță să acționeze ca membru al unui organ de administrare, conducere sau supraveghere al unui emitent sau să intervină în gestionarea sau desfășurarea afacerilor unui emitent.

4.2.
Remunerație
și beneficii
4.2.1. Cuantumul remunerației platite și a beneficiilor acordate pentru ultimul exercițiu financiar complet, pentru persoanele menționate la punctul 4.1

Pozitie Bilanț	Funcția	Indemnizație lunară medie netă (Lei)	Indemnizații totale nete încasate în 2024 (Lei)
Samoila Valentin Cosmin	Membru al Consiliului de Administrație și Președinte CA	7.500	90.000
Manea Gelu	Membru al Consiliului de Administrație	7.500	90.000
Savi -Nims Alexandru Victor	Membru al Consiliului de Administrație	7.500	90.000
Tiripa Gabriel-Ciprian	Director General	19.100	242.200
TOTAL		41.600	512.200

4.2.2. Cuantumul total al sumelor alocate de Emitent pentru plata pensiilor sau a altor beneficii

Emitentul nu a alocat sume pentru plata de pensii și alte beneficii persoanelor menționate la punctul 4.1.

4.2.3. Cele mai recente informații posibile privind participațiile deținute în capitalurile proprii ale Emitentului și eventualele opțiuni pe acțiunile Emitentului de către fiecare dintre persoanele menționate la punctul 4.1

La momentul redactării prezentului Prospect, domnul Gelu Manea deține 2.147.272 acțiuni, reprezentând 16,0534% din capitalul social al Emitentului, iar domnul Gabriel Ciprian Tiripa deține 1 acțiune. Membrii conducerii superioare nu dețin opțiuni pe acțiunile Emitentului.

V. INFORMAȚII FINANCIARE ȘI INDICATORII-CHEIE DE PERFORMANȚĂ
5.1.
Informații financiare
istorice

Informațiile financiare incluse în prezentul Prospect sunt preluate din situațiile financiare ale Emitentului la **31.12.2023** și **31.12.2024**, situații întocmite în conformitate cu Standardele Naționale de Contabilitate. Situațiile financiare anuale aferente celor două exerciții financiare au fost auditate. Pentru toate exercițiile financiare, opinia auditorului este fără rezerve.

5.1.1.
Informații istorice
auditate pentru
ultimele două
exerciții financiare
A. Poziția financiară

Poziție Bilanț	31.12.2023 (LEI)	31.12.2024 (LEI)
Active imobilizate – Total	98.732.545	106.209.024
Active circulante – Total	58.710.367	66.613.059



Datorii ce trebuie plătite într-o perioadă de un an - Total	2.593.742	2.542.803
Active circulante, respectiv datorii curente nete	53.662.168	61.722.164
Total active minus datorii curente	152.394.713	167.931.188
Datorii ce trebuie plătite într-o perioadă mai mare de un an - Total	2.483.426	2.912.091
Total capitaluri proprii	149.136.271	164.328.026
Creanțe - Total	4.561.765	4.672.959
Datorii - Total	5.077.168	5.454.894

Sursa: Situațiile financiare individuale auditate ale Emitentului la data de și pentru exercițiile financiare încheiate la 31 decembrie 2023 și la 31 decembrie 2024

B. Performanța financiară

Poziție Cont Profit Pierdere	31.12.2023 (LEI)	31.12.2024 (LEI)
Cifra de afaceri netă	36.246.479	36.258.905
Venituri totale	40.037.466	39.983.395
Cheltuieli totale	20.651.063	20.834.273
Rezultat din exploatare (profit)	16.320.077	15.954.198
Rezultat financiar (profit)	3.066.326	194.924
Rezultat curent	19.386.403	19.149.122
EBITDA	29.962.861	29.532.498
Rezultat brut	19.386.403	19.149.122
Rezultat net	15.341.956	15.191.754
Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerva din reevaluare	6.645.058	6.645.058
Total rezultat net realizat distribuibil	21.987.014	21.836.812
Capitalizare bursiera	167.196.875	165.859.300
EPS	1,643	1,632
PER	7,61	7,60

Sursa: Situațiile financiare individuale auditate ale Emitentului la data de și pentru exercițiile financiare încheiate la 31 decembrie 2023 și la 31 decembrie 2024

Profit și rezultat global realizat

În anul 2024, Bucur Obor S.A. a înregistrat un profit net de **15.191.754 lei**, rezultat obținut în principal din activitatea curentă de închiriere a spațiilor comerciale. La acesta se adaugă suma de **6.645.059 lei**, reprezentând **rezultatul reportat din surplusul realizat din rezerva de reevaluare**.

Prin urmare, **rezultatul net total realizat** aferent exercițiului financiar 2024 s-a ridicat la **21.836.812 lei**, marcând o ușoară scădere de **0,68%** comparativ cu anul

2023, când s-a înregistrat un rezultat de **21.987.014 lei**. Această variație reflectă un echilibru financiar menținut în ciuda unui context economic marcat de presiuni inflaționiste și creșteri de costuri.

Cifra de afaceri

Cifra de afaceri aferentă anului 2024 a fost de **36.258.905 lei**, ceea ce reprezintă o **creștere nesemnificativă de 0,03%** față de anul anterior (**36.246.479 lei**). Evoluția reflectă un grad de stabilitate al veniturilor recurente, în pofida reconfigurărilor temporare de spații și a lucrărilor de modernizare în curs.

Structura costurilor și a cheltuielilor

Cheltuielile operaționale s-au majorat cu **2,10%** față de anul precedent, crescând de la **19.431.550 lei** în 2023 la **19.838.794 lei** în 2024. Această dinamică este determinată de două componente principale: **cheltuielile cu personalul** și **cheltuielile cu prestațiile externe**.

- **Cheltuielile cu personalul** s-au ridicat la **2.816.465 lei**, înregistrând o creștere de **17,07%** comparativ cu 2023 (**2.405.805 lei**). Creșterea este justificată atât de **extinderea echipei prin noi angajări**, cât și de **majorarea salariului minim brut**, în conformitate cu reglementările în vigoare. Aceste cheltuieli au inclus: salarii, tichete de masă, contribuții sociale și asiguratorii aferente unui **număr mediu de 26 de salariați**.
- **Cheltuielile cu prestațiile externe** efectuate de terți s-au situat la **4.072.187 lei**, în creștere cu **19,34%** față de anul anterior (**3.412.143 lei**). Acestea au inclus:
 - servicii de pază și protecție asigurate de o firmă specializată,
 - salubritate, deratizare, dezinsecție,
 - lucrări de reparații și întreținere la imobilele societății,
 - servicii juridice și contabile (avocați, notari, experți),
 - servicii de telefonie și consultanță

Cheltuieli totale și structură detaliată

Cheltuielile totale în anul 2024 au însumat **20.834.273 lei**, din care:

- **Cheltuielile cu utilitățile** (energie electrică, apă, canalizare) au reprezentat **15,79%** din total, în valoare de **3.289.642 lei**. Din această sumă, energia electrică a reprezentat **94,13%**, echivalentul a **3.096.467 lei**.
- **Amortizarea imobilizărilor** s-a ridicat la **8.704.436 lei**, în ușoară scădere față de anul anterior (**8.713.630 lei**, -0,11%).
- **Cheltuielile privind provizioanele pentru riscuri și cheltuieli** au fost de **93.339 lei**, în timp ce ajustările pozitive de valoare au însumat **-83.945 lei**.
- **Cheltuielile privind ajustarea valorii activelor circulante** s-au situat la **1.407.495 lei**, din care **1.037.832 lei** au fost aferente ajustărilor pentru depreciere.

Lichiditate, poziție financiară și rezerve

La finalul exercițiului 2024, activele circulante nete ale societății totalizau **61.722.164 lei**, în timp ce lichiditatea se situa la **61.856.267 lei**. O componentă importantă a acestei poziții este reprezentată de depozitele bancare nou

constituite, în valoare totală de 60.636.086 lei, sumă care include și profitul repartizat la alte rezerve din exercițiul 2023. Este de menționat că societatea nu înregistrează credite bancare la finalul anului 2024, păstrând un grad de îndatorare nul și o capacitate ridicată de autofinanțare a proiectelor în curs.

C. Fluxuri de trezorerie

SITUAȚIA FLUXURILOR DE TREZORERIE	2023	2024
I. Fluxuri de numerar din activități de exploatare		
1. Încasări în numerar din vânzarea de bunuri, chirii, redevențe, onorarii, comisioane, prestarea de servicii și alte venituri	41,951,206	41,616,495
2. Plați în numerar către furnizorii de bunuri și servicii și alte cheltuieli	8,063,348	8,842,259
1.Incasari+B6+B4:D29+B4:D24+B4:D23+B4:D22 servicii si alte venituri	2,519,848	2,757,295
4. Taxa pe valoarea adăugată	5,168,445	3,289,703
5. Alte impozite și vărsăminte asimilate	621,822	638,180
6. Numerar generat de exploatare(1-2-3-4-5)	25,577,742	26,089,058
7. Dobânzi încasate	2,962,464	2,807,135
8. Dobânzi plătite		
9. Impozit pe profit plătit	3,793,225	3,964,290
10. Fluxuri de numerar nete din activități de exploatare (6+7-8-9)	24,746,981	24,931,903
II. Fluxuri de numerar din activități de investiții		
11. Încasări în numerar din vânzarea de terenuri și clădiri, instalații, active necorporale și alte active pe termen lung		
12. Încasări și plăți în numerar din alte activități de investiții		
13. Plăți în numerar pentru activități de investiții	4,458,759	17,115,326
14. Dividende încasate		
15. Fluxuri de numerar nete din activități de investiții (11+12-13-14)	-4,458,759	-17,115,326
III. Fluxuri de numerar din activitatea de finanțare		
16. Încasări din împrumuturi pe termen lung	0	0
17. Rambursări din împrumuturi pe termen lung	0	0

18. Plăți pentru împrumuturi pe termen lung diferențe de curs valutar	0	0
19. Dobânzi pentru împrumuturi pe termen lung	0	0
20. Dividende platite	52,585	23,958
21. Fluxuri de numerar nete din activități de finanțare (+/-16+/-17-18-19-20)	-52,585	-23,958
22. Efectele variației ratei de schimb aferente numerarului		
23. Fluxuri de numerar TOTAL (10+15+21+22)	20,235,637	7,792,620
24. Numerar și echivalente de numerar la începutul perioadei	33,828,110	54,063,747
25. Numerar și echivalente de numerar la finele perioadei (23+24)	54,063,747	61,856,367

Sursa: Situațiile financiare individuale auditate ale Emitentului la data de și pentru exercițiile financiare încheiate la 31 decembrie 2023 și la 31 decembrie 2024

Rapoartele auditorului independent aferente exercițiilor financiare încheiate sunt disponibile pe site-ul emitentului www.bucurobor.ro

**5.1.2.
Modificarea datei de
referință contabilă**

Dacă Emitentul și-a modificat data de referință contabilă în intervalul pentru care îi sunt solicitate informațiile financiare istorice, informațiile istorice auditate vor acoperi cel puțin 24 de luni sau întreaga perioadă în care Emitentul a fost activ, respectiv perioada cea mai scurtă dintre cele menționate.

Nu este cazul

**5.1.3.
Standardele de
contabilitate:
Principii, politici și
metode contabile**

Societatea întocmește situații financiare individuale. Evidențele contabile ale Societății se țin în limba română și în moneda națională. Formatul și conținutul situațiilor financiare anuale, principiile contabile și regulile de evaluare, precum și regulile de întocmire, aprobare, auditare și publicare a situațiilor financiare anuale sunt în concordanță cu actele normative comunitare în domeniul contabilității, transpuse în legislația națională prin Reglementările contabile conform cu directivele europene, aprobate prin Ordinul nr. 1802/2014 pentru aprobarea reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate. Emitentul întocmește situații financiare anuale și raportări contabile periodice, potrivit Legii contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Politicile contabile aplicate în întocmirea situațiilor financiare auditate sunt:

- **Contabilitatea de angajament:** Situațiile financiare sunt elaborate conform contabilității de angajament. Astfel, efectele tranzacțiilor și ale altor evenimente sunt recunoscute atunci când acestea se produc și nu pe măsură ce numerarul sau echivalentele de numerar este încasat sau plătit, și sunt înregistrate în evidențele contabile și raportate în situațiile financiare ale perioadelor aferente.

- **Principiul continuității activității:** Situațiile financiare sunt elaborate pornind de la prezumția că Societatea își va desfășura activitatea și în viitorul previzibil, aceasta neavând nici intenția, nici nevoia de a-și lichida sau reduce semnificativ activitatea.

Principii contabile:

- **Principiul permanenței metodelor**
Presupune continuitatea aplicării aceluiași reguli și norme privind evaluarea, înregistrarea în contabilitate și prezentarea elementelor patrimoniale și a rezultatelor, asigurând comparabilitatea în timp a informațiilor contabile.
- **Principiul prudenței**
Valoarea elementelor patrimoniale a fost determinată pe baza principiului prudenței. Au fost avute în vedere următoarele aspecte:
 - au fost luate în considerare numai profiturile recunoscute până la data încheierii exercițiului financiar;
 - s-a ținut seama de toate obligațiile previzibile și de pierderile potențiale care au luat naștere în cursul exercițiului financiar încheiat sau pe parcursul unui exercițiu financiar anterior, chiar dacă asemenea obligații sau pierderi au apărut între data încheierii exercițiului financiar și data întocmirii situațiilor financiare;
 - s-a ținut seama de toate ajustările de valoare datorate deprecierilor..
- **Principiul independenței exercițiului**
S-au luat în considerare toate veniturile și cheltuielile aferente exercițiului financiar pentru care se face raportarea, fără a se ține seama de data încasării sumelor sau a efectuării plăților.
- **Principiul evaluării separate a elementelor de activ și pasiv**
În vederea stabilirii valorii totale corespunzătoare unei poziții din bilanț, s-a determinat separat valoarea fiecărui element individual de activ sau de pasiv.
- **Principiul necompensării**
Valoarea elementelor ce reprezintă active nu a fost compensată cu valoarea elementelor ce reprezintă pasive, respectiv veniturile cu cheltuielile.
- **Principiul prevalenței economicului asupra juridicului**
Informațiile prezentate în situațiile financiare reflectă realitatea economică a evenimentelor și tranzacțiilor, nu numai forma lor juridică.

5.1.4. Modificarea cadrului contabil	<i>Ultimele informații financiare istorice auditate ale Emitentului, care conțin informații comparative pentru exercițiul precedent, sunt prezentate și elaborate într-o formă comparabilă cu cadrul standardelor contabile care va fi adoptat în următoarele situații financiare anuale publicate ale Emitentului.</i> Informațiile financiare auditate la 31.12.2023 și 31.12.2024 sunt elaborate în conformitate cu standardele naționale de contabilitate, incluzând (a) bilanțul, (b) contul de profit și pierdere și (c) note explicative, iar Emitentul nu intenționează modificarea cadrului contabil în următoarele situații financiare..
5.1.5.	Situațiile financiare aferente anilor 2023 și 2024 au fost auditate, opinia auditorului fiind fără rezerve.

Informațiile financiare auditate																																																																			
5.1.6. Situațiile financiare consolidate	Nu este cazul. Societatea nu are obligativitatea întocmirii situațiilor financiare consolidate, conform cerințelor OMFP 1802/2014.																																																																		
5.1.7. Data situațiilor financiare	Bilanțul ultimului exercițiu pentru care informațiile financiare au fost auditate este încheiat la data de 31.12.2024.																																																																		
5.2. Situații financiare interimare și alte informații financiare	Situații financiare la 30.06.2025. Situațiile financiare individuale aferente semestrului I 2025 sunt revizuite de auditorul financiar S.C. Societatea de Contabilitate, Expertiză și Consultanță Contabilă SOCECC S.R.L.. Auditorul a menționat că, pe baza revizuirii efectuate, nu au fost identificate aspecte care să conducă la concluzia că situațiile financiare interimare întocmite de BUCUR OBOR S.A. la data de 30 iunie 2025 nu ar fi întocmite, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1802/2014, cu modificările și completările ulterioare. <table><tr><th>Poziție Cont Profit Pierdere</th><th>30.06.2024 (LEI)</th><th>30.06.2025(LEI)</th></tr><tr><td>Venituri – Cifra de afaceri</td><td>18.208.496</td><td>16.277.315</td></tr><tr><td>Alte venituri</td><td>400</td><td>24.690</td></tr><tr><td>Materiile prime și consumabile utilizate</td><td>6.156</td><td>4.352</td></tr><tr><td>Alte cheltuieli materiale</td><td>12.216</td><td>8.230</td></tr><tr><td>Cheltuieli cu energie și apă</td><td>1.628.620</td><td>1.648.648</td></tr><tr><td>Cheltuieli privind marfurile</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>Reduceri comerciale primite</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>Cheltuieli cu salariile angajaților</td><td>1.343.368</td><td>1.485.900</td></tr><tr><td>Cheltuieli cu amortizarea și deprecierea</td><td>4.353.098</td><td>4.343.762</td></tr><tr><td>Alte cheltuieli de exploatare</td><td>2.256.211</td><td>2.440.403</td></tr><tr><td>Ajustari de valoare privind activele circulante</td><td>(439.520)</td><td>(421.749)</td></tr><tr><td>Ajustari privind provizioanele</td><td>92.233</td><td>55.979</td></tr><tr><td>Rezultatul din exploatare (profit)</td><td>8.261.940</td><td>6.122.438</td></tr><tr><td>Venituri financiare</td><td>1.622.097</td><td>1.084.071</td></tr><tr><td>Cheltuieli financiare</td><td>22.163</td><td>162.076</td></tr><tr><td>Rezultatul financiar (profit)</td><td>1.599.934</td><td>921.995</td></tr><tr><td>Rezultatul curent (profit)</td><td>9.861.874</td><td>7.044.433</td></tr><tr><td>Venituri totale</td><td>19.830.993</td><td>17.386.076</td></tr><tr><td>Cheltuieli totale</td><td>9.969.119</td><td>10.341.643</td></tr><tr><td>Profit înainte de impozitare</td><td>9.861.874</td><td>7.044.433</td></tr><tr><td>Cheltuiala cu impozitul pe profit curent</td><td>2.165.084</td><td>1.717.780</td></tr></table>	Poziție Cont Profit Pierdere	30.06.2024 (LEI)	30.06.2025(LEI)	Venituri – Cifra de afaceri	18.208.496	16.277.315	Alte venituri	400	24.690	Materiile prime și consumabile utilizate	6.156	4.352	Alte cheltuieli materiale	12.216	8.230	Cheltuieli cu energie și apă	1.628.620	1.648.648	Cheltuieli privind marfurile	0	0	Reduceri comerciale primite	0	0	Cheltuieli cu salariile angajaților	1.343.368	1.485.900	Cheltuieli cu amortizarea și deprecierea	4.353.098	4.343.762	Alte cheltuieli de exploatare	2.256.211	2.440.403	Ajustari de valoare privind activele circulante	(439.520)	(421.749)	Ajustari privind provizioanele	92.233	55.979	Rezultatul din exploatare (profit)	8.261.940	6.122.438	Venituri financiare	1.622.097	1.084.071	Cheltuieli financiare	22.163	162.076	Rezultatul financiar (profit)	1.599.934	921.995	Rezultatul curent (profit)	9.861.874	7.044.433	Venituri totale	19.830.993	17.386.076	Cheltuieli totale	9.969.119	10.341.643	Profit înainte de impozitare	9.861.874	7.044.433	Cheltuiala cu impozitul pe profit curent	2.165.084	1.717.780
Poziție Cont Profit Pierdere	30.06.2024 (LEI)	30.06.2025(LEI)																																																																	
Venituri – Cifra de afaceri	18.208.496	16.277.315																																																																	
Alte venituri	400	24.690																																																																	
Materiile prime și consumabile utilizate	6.156	4.352																																																																	
Alte cheltuieli materiale	12.216	8.230																																																																	
Cheltuieli cu energie și apă	1.628.620	1.648.648																																																																	
Cheltuieli privind marfurile	0	0																																																																	
Reduceri comerciale primite	0	0																																																																	
Cheltuieli cu salariile angajaților	1.343.368	1.485.900																																																																	
Cheltuieli cu amortizarea și deprecierea	4.353.098	4.343.762																																																																	
Alte cheltuieli de exploatare	2.256.211	2.440.403																																																																	
Ajustari de valoare privind activele circulante	(439.520)	(421.749)																																																																	
Ajustari privind provizioanele	92.233	55.979																																																																	
Rezultatul din exploatare (profit)	8.261.940	6.122.438																																																																	
Venituri financiare	1.622.097	1.084.071																																																																	
Cheltuieli financiare	22.163	162.076																																																																	
Rezultatul financiar (profit)	1.599.934	921.995																																																																	
Rezultatul curent (profit)	9.861.874	7.044.433																																																																	
Venituri totale	19.830.993	17.386.076																																																																	
Cheltuieli totale	9.969.119	10.341.643																																																																	
Profit înainte de impozitare	9.861.874	7.044.433																																																																	
Cheltuiala cu impozitul pe profit curent	2.165.084	1.717.780																																																																	

Profitul net al perioadei	7.696.790	5.326.653
Rezultat reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve de reevaluare	3.322.529	3.322.529
Rezultatul net realizat	11.019.319	8.649.182

Sursa: Situațiile financiare individuale ale Emitentului

Note explicative la situațiile financiare din Semestrul I, 2025.

- Societatea BUCUR OBOR S.A. a înregistrat **venituri totale** în suma de 17.386.076 lei în perioada ianuarie-iunie 2025.
- **Cifra de afaceri neta** a scăzut cu 10,61%, de la 18.208.496 lei în anul precedent la 16.277.315 lei în anul curent. Cea mai mare pondere o detin veniturile din chirii și din refacturarea utilitatilor aferente contractelor de închiriere, care totalizează 15.978.469 lei, reprezentând 91,90% din totalul veniturilor (17.386.076 lei).
- **Veniturile financiare** provenite din diferențe de curs valutar și din dobânzi bancare aferente depozitelor în lei și valută constituite în perioadele curente și precedente, au totalizat 1.084.071 lei. La 30.06.2025, societatea detinea depozite bancare în lei și valută în valoare totală de 64.673.158 lei.
- **Rezultatul financiar** curent a fost de 921.995 lei, în scădere cu 42,37% față de perioada similară a anului precedent, când acesta a fost de 1.599.934 lei.
- **Cheltuielile totale** în valoare de 10.341.643 lei, au crescut cu 3,74% față de aceeași perioadă a anului precedent (9.969.119 lei).
- În primele șase luni ale anului 2025, Societatea a înregistrat **cheltuieli cu personalul** în valoare de 1.485.902 lei, pentru un număr mediu de 26 salariați, în creștere cu 10,61% față de aceeași perioadă a anului precedent (1.343.368 lei pentru un număr mediu de 25 salariați). Această evoluție se datorează actualizării salariilor la nivelul minim legal în perioada curentă, comparativ cu perioada precedentă.
- **Cheltuielile cu energia și apa** au scăzut cu 5,95% față de primul semestru din 2024, de la 1.628.620 lei la 1.531.648 lei în perioada curentă. Această evoluție a fost determinată de reducerea ușoară a consumurilor la aceste utilități, pe fondul creșterii eficienței energetice a complexului și al condițiilor climatice favorabile din iarnă și primăvara acestui an.
- **Cheltuielile cu prestațiile externe** (reparații și întreținere, prime de asigurare, comisioane și onorarii avocați, onorarii notari, servicii de pază, colaboratori etc.) au crescut cu 9,29%, de la 1.931.532 lei în perioada similară a anului precedent la 2.110.953 lei în primul semestru din 2025. Această creștere se datorează majorării generale a preturilor pentru serviciile curente, corelată cu creșterea salariului minim pe economie.
- **Profitul brut** înregistrat în perioada ianuarie-iunie 2025 a fost de 7.044.433 lei, iar impozitul aferent acestuia a fost calculat la 1.717.780 lei.
- **Profitul net** aferent perioadei ianuarie-iunie 2025 a fost de 5.326.653 lei, în scădere cu 30,79% față de perioada similară a anului precedent, când a fost de 7.696.790 lei. Această diminuare a fost determinată de scăderea cifrei de afaceri cu 10,61%, ca urmare a lucrărilor de investiții care au condus la relocarea și/sau suspendarea activității unor chiriași, precum și

la eliberarea voluntara a spatiilor ocupate de catre unii dintre acestia. De asemenea, a contribuit si tratamentul contabil diferit al dobanzilor aferente depozitelor bancare, acestea fiind inregistrate la data incasarii efective si nu pe masura realizarii lor.

- **Rezultatul reportat** reprezentand surplusul realizat din rezerve de reevaluare in perioada ianuarie-iunie 2025, este de 3.322.529 lei.
- **Rezultatul net** realizat in semestrul I 2025 a fost de 8.649.182 lei, in scadere cu 21,51% fata de aceeaasi perioada a anului precedent, cand s-a situat la 11.019.319 lei.

Principalii indicatori economico-financiari la 30.06.2025

Nr. crt.	Denumirea indicatorului	Mod de calcul	Rezultat
1	Indicatorul lichidității curente	Active curente/datorii curente	31,75
2	Indicatorul gradului de îndatorare	Capital împrumutat/capital propriu	0
3	Viteza de rotație a debitelor-clienți și asociați	Sold mediu clienți / cifra de afaceri x 90	71,74 zile
4	Viteza de rotație a activelor imobilizate	Cifra de afaceri/active imobilizate	0,1507

5.3.

5.3.1. Auditarea informațiilor financiare anuale

Situațiile financiare anuale ale Emitentului pentru exercițiile financiare încheiate la 31.12.2023 și 31.12.2024 au fost auditate de către firma de audit **Societatea de Contabilitate, Expertiză și Consultanță Contabilă SOCECC S.R.L.**, cu sediul în Mun. București, Șos. Mihai Bravu nr. 90-96, bl. D17, sc. C, ap. 114, Sector 4, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București, sub nr. J40/23240/1994, CIF RO6636954, având Autorizația C.A.F.R. nr. 227; reprezentată prin dl. Emanuel Zegrea, cu Legitimția C.A.F.R. nr. 278315.

Opinii ale auditorului financiar pentru situațiile financiare auditate:

Pentru exercițiile financiare încheiate la 31 decembrie 2023 și 31 decembrie 2024, auditorul independent al societății a exprimat o opinie fără rezerve, concluzionând că situațiile financiare întocmite de Societate redau o imagine fidelă, în toate aspectele semnificative, a poziției financiare a acesteia, a rezultatelor exercițiului financiar și a fluxurilor de trezorerie, în conformitate cu reglementările contabile românești aplicabile.

5.3.2. Alte informații auditate de auditori

Indicarea celorlalte informații din documentul de înregistrare care au fost auditate

Nu este cazul

5.3.3.

În cazul în care informațiile financiare din Prospect nu au fost extrase din situațiile financiare auditate ale Emitentului, se menționează sursa acestora și faptul că informațiile sunt neauditate.

Informatii financiare neauditate	Informațiile financiare aferente Semestrului 1 al anului 2024 și al anului 2025 sunt revizuite de auditorul financiar S.C. Societatea de Contabilitate, Expertiză și Consultanță Contabilă SOCECC S.R.L..
5.4. Indicatorii cheie de performanță (KPI)	<i>În măsura în care nu este prezentată în altă parte în documentul de înregistrare și în cazul în care un Emitent a publicat indicatori-cheie de performanță financiari și/sau operaționali sau a ales să includă astfel de indicatori în documentul de înregistrare, în documentul de înregistrare se include o descriere a indicatorilor-cheie de performanță ai Emitentului pentru fiecare exercițiu financiar din perioada vizată de informațiile financiare istorice. KPI trebuie calculați pe o bază comparabilă.</i> Emitentul nu a publicat și nu dorește să publice în Prospect indicatori-cheie de performanță financiari și/sau operaționali.
5.5. Modificari semnificative ale poziției financiare a Emitentului	<i>O descriere a oricărei modificări semnificative a poziției financiare a grupului care s-a produs de la sfârșitul ultimului exercițiu financiar pentru care au fost publicate situații financiare auditate sau informații financiare interimare, sau o declarație negativă adecvată.</i> De la momentul prezentării situațiilor financiare interimare la data de 30.06.2025 și până la data întocmirii Prospectului, nu s-au înregistrat modificări semnificative ale poziției financiare.
5.6. Politica de distribuire a dividendelor	<i>O descriere a politicii Emitentului privind distribuirea dividendelor și a oricărei restricții în acest sens. Dacă Emitentul nu dispune de o astfel de politică, trebuie inclusă o declarație negativă adecvată. Pentru fiecare exercițiu financiar din perioada vizată de situațiile financiare anuale, valoarea dividendelor per acțiune, eventual ajustată pentru a permite efectuarea unor comparații, în cazul în care numărul de acțiuni ale Emitentului s-a modificat.</i> Emitentul declară că la data întocmirii Prospectului, Societatea nu are stabilită o politică de dividend. Repartizarea profitului net anual cu destinația dividend sau cu altă/alte destinații prevăzute de lege se decide în fiecare an prin hotărârea Adunării Generale Ordinare a acționarilor societății. Pentru exercițiul financiar 2023, Consiliul de Administrație a propus Adunării Generale a Acționarilor ca profitul net de 21.987.014 RON să fie repartizat ca „alte rezerve”. Pentru exercițiul financiar 2024, Consiliul de Administrație a propus Adunării Generale a Acționarilor ca profitul net de 21.836.812 RON să fie repartizat ca „alte rezerve”.
5.7. Informații financiare proforma	<i>În cazul unei modificări semnificative a valorilor brute, se introduce o descriere a modului în care tranzacția ar fi putut afecta activele, datoriile și rezultatul Emitentului, dacă tranzacția ar fi avut loc la începutul perioadei care face obiectul raportării sau la data indicată.</i> Nu există modificări semnificative în valorile brute ale indicatorilor financiari și nu au fost evidențiate tranzacții care ar putea afecta activele, pasivele și rezultatul Emitentului. În această situație, nu este cazul a se furniza informații financiare pro forma.

VI. INFORMAȚII PRIVIND ACȚIONARI ȘI DEȚINĂTORII DE VALORI MOBILIARE

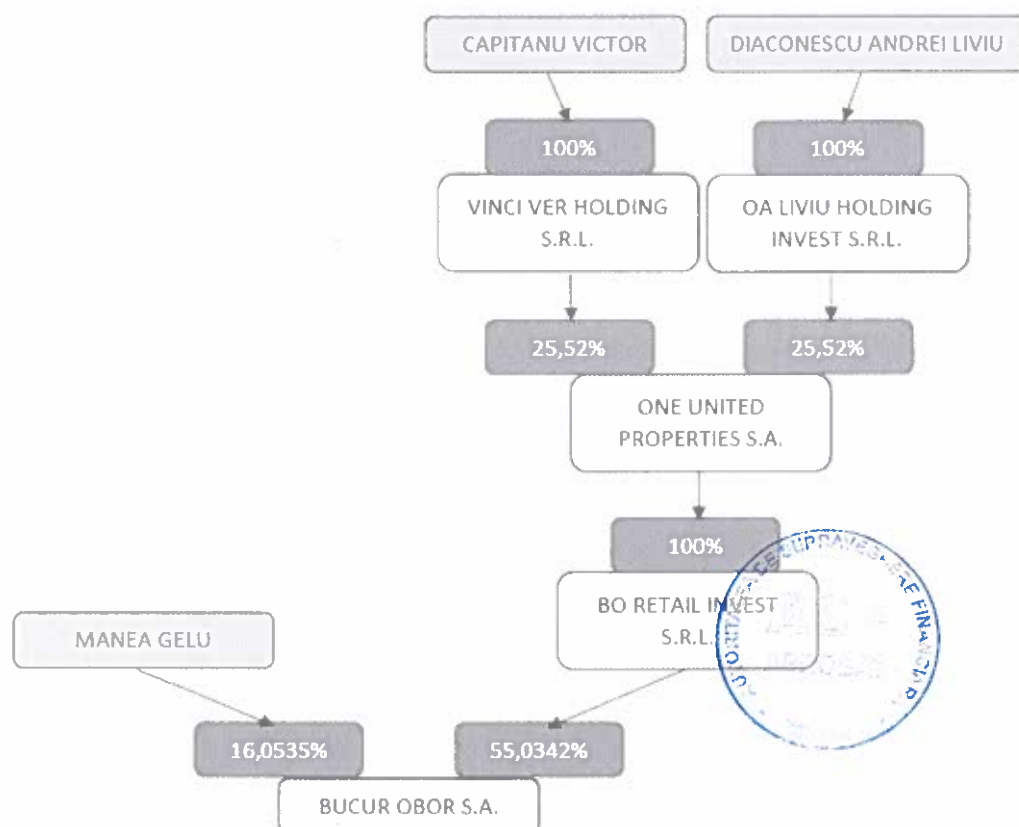
6.1. Principalii acționari

În măsura în care aceste informații sunt cunoscute de Emitent, numele oricărei persoane care, în mod direct sau indirect, are un interes în capitalul sau drepturile de vot ale Emitentului care reprezintă cel puțin 5% din capitalul total sau drepturile de vot totale, precum și quantumul interesului fiecărei astfel de persoane, la data Prospectului, sau, în absența unor astfel de persoane, o declarație negativă adecvată.

Potrivit Registrului Acționarilor ținut de Depozitarul Central S.A., la data de înregistrare, respectiv 01.09.2025, acționarii principali ai Emitentului, cu dețineri cunoscute peste pragul de 5% din totalul drepturilor de vot, sunt prezentați în tabelul următor:

Acționar	Nr. de acțiuni deținute	Procent deținut în capitalul social
BO Retail Invest S.R.L.	7.361.240	55,0342%
Manea Gelu	2.147.272	16,0534%
Persoane fizice	3.837.420	28,6895%
Persoane juridice	29.818	0,2229%
TOTAL	13.375.750	100%

Schema arborescentă a acționariatului semnificativ până la nivel de persoană fizică:



Cuantumul calculat al interesului domnului Diaconescu Andrei-Liviu în capitalul social al Emitentului („Qi Andrei Diaconescu”)

$$Qi \text{ Andrei Diaconescu} = 100\% \times 25,52\% \times 100\% \times 55,0342\% = 14,0447\%$$

	Cuantumul calculat al interesului domnului Capitanu Victor în capitalul social al Emitentului („Qi Victor Capitanu”) Qi Victor Capitanu = $100\% \times 25,52\% \times 100\% \times 55,0342\% = 14,0447\%$ Cuantumul direct al interesului domnului Manea Gelu în capitalul social al Emitentului („Qi Gelu Manea”) Qi Gelu Manea = 16,0534%
6.1.1. Drepturi de vot diferite	<i>Informații din care să reiasă dacă acționarii principali ai emitentului au drepturi de vot diferite sau o declarație negativă adecvată.</i> La data întocmirii Prospectului, toate acțiunile Emitentului sunt ordinare și conferă deținătorilor lor drepturi egale. Nu există situații în care acționari ai Emitentului să aibă drepturi de vot diferite.
6.1.2. Controlul asupra Emitentului	<i>În măsura în care aceste informații sunt cunoscute de Emitent, se precizează dacă Emitentul este deținut sau controlat, direct sau indirect, și de către cine, precum și natura controlului și măsurile adoptate pentru ca acest control să nu fie exercitat în mod abuziv.</i> La data întocmirii Prospectului, acționarul majoritar al Emitentului este BO Retail Invest S.R.L., cu o deținere de 7.361.240 acțiuni, reprezentând 55,0342% din capitalul social. BO Retail Invest S.R.L. este deținută în proporție de 100% de către ONE UNITED PROPERTIES S.A.. Prin politici și proceduri interne, în vederea conformării cu prevederile legale în vigoare dar și a alinierii la principiile de guvernanta corporativă, există și se aplică mecanisme de identificare și gestionare a potențialelor acțiuni care pot, într-o măsură sau alta, să fie considerate abuzive.
6.1.3. Acorduri privind controlul	<i>O descriere a acordurilor cunoscute de emitent, a căror aplicare poate genera sau împiedica, la o dată ulterioară, o schimbare a controlului asupra emitentului.</i> La data întocmirii Prospectului, Emitentul nu are cunoștință de existența unor acorduri a căror aplicare poate genera, la o dată ulterioară, schimbarea controlului.
6.2. Proceduri judiciare și de arbitraj	<i>Informații privind orice procedură guvernamentală, judiciară sau de arbitraj (inclusiv orice astfel de procedură în derulare sau potențială de care emitentul are cunoștință) din ultimele 12 luni, cel puțin, care ar putea avea sau a avut recent efecte semnificative asupra poziției financiare sau a profitabilității emitentului și/sau a grupului, sau o declarație negativă adecvată.</i> În ultimele 12 luni, Emitentul a fost parte într-o procedură arbitrală (a se vedea dosarul nr. 50/2023, înregistrat pe rolul Curții de Arbitraj Comercial Internațional de pe lângă Camera de Comerț și Industrie a României). Procedura arbitrală a fost finalizată în fața instanței arbitrale, însă hotărârea pronunțată în dosarul arbitral a fost atacată cu acțiune în anulare, conform Codului de procedură civilă, și a fost înregistrată pe rolul Curții de Apel București sub numărul de dosar 5167/2/2024. Curtea de Apel București a respins acțiunea în anularea hotărârii arbitrale, iar Bucur Obor S.A. a formulat recurs, astfel încât la acest moment, dosarul nr. 5167/2/2024 se află pe rolul Înaltei Curți de Casație și Justiție, având termen data de 09.12.2025. Contractul aflat în discuție, încheiat cu societatea Elarom Exim 94 și valabil până în anul 2035, prevede condiții comerciale sub nivelul pieței, nefiind negociat sau agreeat expres de actuala conducere. Independent de parcursul dosarului nr. 5167/2/2024 aflat pe rolul Înaltei Curți de Casație și Justiție, Emitentul analizează periodic implicațiile Contractului în

vederea identificării unor soluții legale care să permită reechilibrarea sau încetarea sa anticipată. În orice caz, la acest moment, nu există alte demersuri/acțiuni care ar putea să aibă efecte semnificative față de situația existentă în prezent.

În acest context, din totalul ajustărilor de valoare pentru creanțe comerciale înregistrate de Emitent, suma de 3.657.900 lei era constituită, la data de 30.06.2025, pentru speța ELAROM.

**6.3.
Conflicte de
interese la
nivelul
organelor de
administrare,
conducere si
supraveghere
si al
conducerii
superioare**

Informații clare privind orice potențial conflict de interese între obligațiile față de emitent ale oricăreia dintre persoanele menționate la punctul 4.1 și interesele sale private și alte obligații. În cazul în care nu există astfel de conflicte de interese, trebuie făcută o declarație în acest sens.

Informații privind orice înțelegere sau acord cu acționarii principali, clienții, furnizorii sau alte persoane, în temeiul cărora oricare dintre persoanele menționate la punctul 4.1 a fost aleasă membru al unui organ de administrare, conducere sau supraveghere sau membru al conducerii superioare.

Detalii privind orice restricție acceptată de persoanele menționate la punctul 4.1. privind cesionarea, într-o anumită perioadă de timp, a valorilor mobiliare ale emitentului deținute de acestea.

La nivelul organelor de administrare și al conducerii superioare nu s-au identificat situații de conflict de interese, nici înțelegeri, acorduri cu acționarii principali, furnizori, clienți sau alte persoane în temeiul cărora oricare din persoanele menționate la punctul 4.1. a fost aleasă ca membru al unui organ de administrare, conducere sau supraveghere sau ca membru al conducerii superioare.

Nu există restricții acceptate de persoanele menționate la punctul 4.1. privind cesionarea, într-o anumită perioadă de timp, a participațiilor lor la capitalul social al emitentului.

Prin politici și proceduri interne, în vederea conformării cu prevederile legale în vigoare dar și a alinierii la principiile de guvernanță corporativă, există și se aplică mecanisme de identificare și gestionare a potențialelor conflicte de interese la nivelul administrării și conducerii Emitentului.

**6.4.
Tranzacții cu
părți afilia
te**

Dacă Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate în conformitate cu Regulamentul (CE) nr 1606/2002 nu se aplică emitentului, trebuie prezentate următoarele informații pentru perioada acoperită de informațiile financiare istorice și până la data documentului de înregistrare:

(a) natura și cuantumul tuturor tranzacțiilor cu părți afiliate (i) care, luate în considerare în ansamblu, sunt importante pentru emitent. Dacă tranzacțiile cu părți afiliate nu s-au desfășurat în condițiile pieței, se explică motivele. În cazul împrumuturilor în curs, inclusiv al garanțiilor de orice tip, se indică cuantumul și termenul de rambursat;

(b) cuantumul sau procentajul reprezentat de tranzacțiile încheiate cu părți afiliate din cifra de afaceri a emitentului.

Societatea a derulat operațiuni constând în prestări de servicii de consultanță cu o parte afiliată, anume cu societatea Gema Business Consulting S.R.L. (societate afiliată prin acționariat) în baza contractului nr. 186/24.03.2022, act adițional nr. 858bis/28.10.2022 și act adițional nr. 282/20.04.2023, conform tabelului de mai jos:

	Valoare (RON)	Procent din cifra de afaceri a emitentului
2022	215.847	0,63%
2023	324.644	0,89%
2024	369.390	0,10%

2025 (30.06.2025)	156.793	0.96%
TOTAL	1.066.674	

6.5. Capitalul social	Cuquantumul capitalului emis și, pentru fiecare categorie de acțiuni: (a) capitalul social autorizat total al emitentului, (b) numărul de acțiuni emise și achitate integral și numărul de acțiuni emise, dar neachitate integral; (c) valoarea nominală a unei acțiuni sau faptul că acțiunile nu au o valoare nominală; (d) o reconciliere a numărului de acțiuni aflate în circulație la data deschiderii și la data închiderii exercițiului. Se precizează dacă peste 10% din capitalul social a fost vărsat prin intermediul altor active decât numerarul în perioada vizată de situațiile financiare anuale La data Prospectului, capitalul social subscris al BUCUR OBOR S.A. este divizat în 13.375.750 acțiuni nominative, ordinare, emise în formă dematerializată, tranzacționabile, conferind drepturi egale în Adunarea Generală a Acționarilor, la valoarea nominală de 0,1 RON fiecare (Cod ISIN: ROBUCUACNOR8). Nicio fracțiune din capitalul social nu a fost vărsată prin intermediul altor active decât numerarul în perioada vizată de situațiile financiare anuale la care se face referire în prezentul Prospect.
	6.5.1. Numărul și caracteristicile principale ale acțiunilor care nu reprezintă capital, dacă există. Nu este cazul
6.5.2.	Numărul, valoarea contabilă și valoarea nominală a acțiunilor Emitentului deținute de Emitent sau în numele Emitentului ori de către filialele acestuia. Nu este cazul
6.5.3.	Cuquantumul valorilor mobiliare convertibile, preschimbabile sau însoțite de bonuri de subscriere, cu indicarea condițiilor și a procedurilor de conversie, schimb sau subscriere. Nu este cazul
6.5.4.	Informații despre orice drept de achiziție și/sau obligație aferent(ă) capitalului autorizat, dar neemis, sau despre orice angajament de majorare a capitalului social, precum și condițiile acestora. Nu este cazul
6.5.5.	Informații privind capitalul social al oricărui membru al grupului care este obiectul unei acțiuni sau al unui acord condiționat sau necondiționat care prevede acordarea unor opțiuni asupra capitalului și detalii privind opțiunile respective, inclusiv identitatea persoanelor la care se referă. Nu este cazul
6.6. 6.6.1. Actul constitutiv și Statutul	O scurtă descriere a oricărei prevederi din actul constitutiv care ar putea avea ca efect amânarea, suspendarea sau împiedicarea schimbării controlului asupra emitentului. Nu există prevederi din Actul Constitutiv, statut, ori în orice regulament care ar putea avea ca efect amânarea, suspendarea sau împiedicarea schimbării controlului asupra Emitentului.



6.7.
6.7.1.
**Contracte
importante**

Rezumatul oricărui contract important (altel decât cele încheiate în cadrul normal al activității) încheiat de către emitent sau orice alt membru al grupului, în cursul anului imediat anterior publicării documentului de înregistrare.

Nu există contracte importante încheiate de Societate, altel decât cele încheiate în cadrul normal al activității, în cursul anului 2024.

VII. DOCUMENTELE DISPONIBILE

7.1.

O declarație prin care se confirmă faptul că, în perioada de valabilitate a Prospectului, pot fi consultate, după caz, următoarele documente:

(a) actul constitutiv și statutul actualizate ale Emitentului;

(b) toate rapoartele, corespondența și alte documente, evaluările și declarațiile făcute de un expert la solicitarea Emitentului, din care anumite părți sunt incluse sau menționate în documentul de înregistrare. Indicarea site-ului pe care pot fi consultate documentele.

Acest Prospect împreună cu Formularul de subscriere și Formularul de retragere a subscrierii vor fi disponibile pe site-ul Emitentului, la adresa www.bucurobor.ro, pe site-ul Bursei de Valori București, la adresa www.bvb.ro, pe website-ul Intermediarului, la adresa www.brk.ro, iar variantele în formă tipărită ale acestuia vor fi puse la dispoziție gratuit, la cerere, în timpul programului normal de lucru, la sediul Emitentului din București, Sector 2, Șoseaua Colentina, nr. 2 și la sediul central al Intermediarului din Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 119.

Următoarele documente vor fi disponibile pe website-ul Emitentului la adresa www.bucurobor.ro, iar copii ale acestora vor putea fi solicitate la sediul Emitentului, pe toată perioada de valabilitate a Prospectului:

- Situațiile financiare auditate ale Emitentului pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023 împreună cu Raportul auditorului independent pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2023:
<https://www.bvb.ro/FinancialInstruments/SelectedData/NewsItem/BUCU-Raport-anual-2023/CE41D>
<https://bucurobor.ro/2024/04/19/2023-2/>
- Situațiile financiare auditate ale Emitentului pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024 împreună cu Raportul auditorului independent pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2024:
<https://www.bvb.ro/FinancialInstruments/SelectedData/NewsItem/BUCU-Raport-anual-2024/767B6>
<https://bucurobor.ro/2025/04/30/2024/>
- Situațiile financiare semestriale la 30.06.2025 împreună cu raportul de revizuire a informațiilor financiare interimare.
https://bvb.ro/info/Raportari/BUCU/BUCU_20250818163740_Raport-financiar-S1-2025.pdf
<https://bucurobor.ro/2025/05/06/rezultate-financiare-2025/>
- Actul constitutiv
<https://bucurobor.ro/2017/03/03/actul-constitutiv-al-societatii-bucur-obor-sa/>

SECȚIUNEA A II-A. INFORMAȚII PRIVIND VALORILE MOBILIARE

I. SCOP, PERSOANE RESPONSABILE, INFORMAȚII PRIVIND TERȚII, RAPOARTE ALE EXPERTILOR ȘI APROBAREA AUTORITAȚII COMPETENTE

1.1.

Persoane responsabile

Se identifică toate persoanele responsabile pentru informațiile privind valorile mobiliare, indicând, în cel de-al doilea caz, părțile în cauză. În cazul în care persoanele responsabile sunt persoane fizice, inclusiv membri ai organelor de administrare, conducere sau supraveghere ale emitentului, se indică numele și funcția acestora; în cazul persoanelor juridice, se indică denumirea.

Emitentul: BUCUR OBOR S.A., societate înființată și funcționând conform legislației române, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J1991000365402, CUI RO 19, cu sediul în București, Sector 2, Șoseaua Colentina, nr. 2., Tel. +40/21.25.25.934, secretariat@bucurobor.ro, www.bucurobor.ro, Cod LEI 2138008PF4H4B6SSBT29.
(„Emitentul”)

Intermediarul: SSIF BRK FINANCIAL GROUP S.A., societate pe acțiuni organizată și funcționând conform legilor din România, înregistrată în Registrul ASF cu nr. PJR01SSIF/120072, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J12/3038/1994, având codul unic de înregistrare 6738423, cu sediul social situat în Calea Moșilor nr. 119, Cluj-Napoca, județul Cluj.
(„Intermediarul”).

Persoanele responsabile pentru informațiile cuprinse în prezentul Prospect

- din partea Emitentului: Dl. Gabriel-Ciprian Țiripa — Director General
- din partea Intermediarului: Dna. Monica IVAN — Director General

1.2.

Declarațiile persoanelor responsabile

O declarație a persoanelor responsabile pentru informațiile privind valorile mobiliare din care să reiasă că informațiile incluse în secțiunea privind valorile mobiliare sunt, după cunoștințele lor, conforme cu realitatea și că informațiile privind valorile mobiliare nu conțin omisiuni susceptibile să le afecteze semnificația.

Pe baza tuturor cunoștințelor de care dispune Emitentul (luând măsurile rezonabile pentru a se asigura de aceasta), informația conținută în acest Prospect este în conformitate cu realitatea și nu conține omisiuni care pot afecta în mod semnificativ această informație.

Pe baza tuturor cunoștințelor de care dispune Intermediarul (luând măsurile rezonabile pentru a se asigura de aceasta), informația conținută în acest Prospect, pentru care își asumă responsabilitatea conform Secțiunii II de mai sus, este în conformitate cu realitatea și nu conține omisiuni care pot afecta în mod semnificativ această informație.

1.3. Declarații, rapoarte atribuite experților	Secțiunea a II-a a prezentului Prospect nu conține declarații sau rapoarte atribuite experților.
1.4. Informații de la o terță parte	<i>În cazul în care informațiile provin de la o terță parte, se furnizează o confirmare privind caracterul acurat și complet al acestora, precum și sursa acestora.</i> Nu este cazul, prezenta secțiune nu conține declarații atribuite unei terțe părți.
1.5. Declarație	Persoanele responsabile declară că acest Prospect a fost aprobat de ASF în calitate de autoritate competentă în temeiul Regulamentului (UE) nr. 2017/1.129, prin decizia nr. <u>363/07-10-2015</u> ASF aprobă acest Prospect doar din punctul de vedere al îndeplinirii standardelor privind caracterul exhaustiv, inteligibil și coerent impuse prin Regulamentul (UE) nr. 2017/1129 și Regulamentele delegate (UE) nr. 2019/979 și nr. 2019/980. Această aprobare nu ar trebui să fie considerată drept o aprobare a calității valorilor mobiliare care fac obiectul acestui Prospect. În vederea luării unei decizii investiționale bine fundamentate, investitorii ar trebui să evalueze ei înșiși în ce măsură investiția în valorile mobiliare oferite conform Prospectului le este adecvată. Prospectul a fost elaborat în conformitate cu articolul nr. 15 din Regulamentul UE nr. 2017/1129 ca Prospect UE pentru creștere.
1.6. Interesele persoanelor implicate în Oferta	Emitentul și Intermediarul declară că niciunul dintre ei nu are niciun interes care ar putea influența în mod semnificativ emisiunea de acțiuni, cu excepția celor legate de ducerea la îndeplinire a contractului încheiat în vederea intermediarii prezentei Oferte.
1.7. 1.7.1. – 1.7.2. Motivele Ofertei, Utilizarea fondurilor obținute și cheltuielile aferente emisiunii/ Ofertei	<i>Motivele ofertei și, după caz, valoarea netă estimată a veniturilor obținute, defalcată pe principalele utilizări prevăzute, în ordinea descrescătoare a priorității.</i> <i>În cazul în care Emitentul preconizează că veniturile estimate nu vor fi suficiente pentru finanțarea tuturor obiectivelor avute în vedere, se indică surse și modalități de finanțare suplimentare necesare. Trebuie furnizate, de asemenea, informații detaliate privind utilizarea veniturilor obținute, în special în cazul în care acestea sunt utilizate pentru achiziționarea de active altfel decât în cursul normal al activităților, pentru finanțarea achiziției anuntate a altor întreprinderi sau pentru rambursarea, reducerea sau răscumpărarea unor datorii.</i> <i>Valoarea totală netă a veniturilor obținute în urma emisiunii/ofertei și o estimare a cheltuielilor totale aferente emisiunii/ofertei.</i> <i>O explicație a modului în care veniturile obținute din această ofertă sunt în concordanță cu strategia de afaceri și cu obiectivele strategice descrise în documentul de înregistrare.</i> Scopul Majorării Capitalului Social este asigurarea finanțării necesare pentru susținerea dezvoltării activității Societății, precum și pentru obținerea unor lichidități suplimentare, inclusiv în vederea consolidării, renovării și/sau modernizării imobilului aflat în proprietatea Societății, situat în Municipiul București, Sector 2, Șoseaua Colentina nr. 6A. Valoarea estimativă a lucrărilor de consolidare și renovare aferente imobilului Colentina 6A se situează, în acest stadiu, între 1,5 și 2 milioane euro (7.5 – 10 milioane lei). Această estimare are un caracter orientativ bazat pe un prim set

de estimări operaționale, și are în vedere intervenții precum consolidarea și renovarea fațadei, consolidarea și re compartimentarea spațiilor interioare, precum și alte lucrări conexe. Evaluarea ia în considerare contextul economic actual, marcat de creșteri semnificative ale fiscalității, ale prețurilor la materiale și ale costurilor cu forța de muncă.

Valoarea maximă totală a fondurilor care pot fi obținute din Ofertă este de 10.700.600 RON, în cazul în care toate Acțiunile Oferite sunt subscrise. Așadar, Societatea va utiliza 100% din sumele obținute pentru a finanța activitatea de investiții în imobilele proprii în vederea maximizării potențialului lor de a genera venituri recurente din chirii. În situația în care fondurile atrase prin intermediul Ofertei nu vor acoperi integral valoarea lucrărilor planificate, Emitentul va suplimenta necesarul de finanțare **din fonduri proprii**.

Maniera efectivă de alocare și utilizare a sumelor atrase prin majorare va fi determinată de Consiliul de Administrație, în funcție de cuantumul sumelor atrase prin majorare.

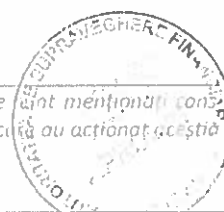
Cheltuielile detaliate aferente Ofertei și care vor fi suportate în totalitate de către Emitent sunt următoarele:

- Comisionul Intermediarului: conform Contractului dintre părți;
- Comision ASF de 0,1% din valoarea sumelor subscrise în mod valid în Ofertă, nu mai mult de 1.000.000 lei;
- Taxa ASF de eliberare a Certificatului de Înregistrare a Instrumentelor Financiare: 500 Lei;
- Taxe Registrul Comerțului de înregistrare a majorării capitalului social: aproximativ 3.000 Lei;
- Alte cheltuieli legate de autentificare documente/declarații: aproximativ 2.000 Lei;
- Taxa Depozitarul Central servicii registru: aproximativ 3.000 Lei.

Cheltuielile prezentate anterior sunt estimative.

1.8. Informații suplimentare

1.8.1. Consilieri	<i>Dacă în secțiunea de informații privind valorile mobiliare sunt menționați consilieri care au legătură cu emisiunea, o declarație precizând calitatea în care au acționat aceștia.</i> Nu este cazul
1.8.2. Informații verificate sau examinate de către auditori	<i>Se precizează ce alte informații din secțiunea privind valorile mobiliare au fost verificate sau examinate de către auditori și dacă aceștia au elaborat un raport. Se prezintă raportul în întregime sau, cu aprobarea autorității competente, un rezumat al acestuia.</i> Nu este cazul, cu excepția informațiilor financiare istorice aferente exercițiilor financiare, încheiate la 31.12.2023 și 31.12.2024 care au fost auditate. Concluziile rapoartelor auditorilor sunt prezentate la punctul 5.3, Capitolul 5, Secțiunea I a prezentului Prospect.



II. DECLARAȚIA PRIVIND CAPITALUL CIRCULANT SI DECLARAȚIA PRIVIND CAPITALIZAREA ȘI NIVELUL DE ÎNDATORARE

2.1. Capitalul circulant	Persoana responsabilă din partea Emitentului declară fără rezerve că, în opinia sa, Emitentul dispune de capital circulant suficient pentru o perioadă de cel puțin 12 luni, având acces la numerar și alte resurse lichide disponibile pentru acoperirea datoriilor la scadență. Capitalul circulant la 31.12.2024, calculat ca diferență dintre valoarea activelor curente și cea a datoriilor cu termen de exigibilitate sub 1 an, este în valoare de 64.070.256 lei. Capitalul circulant la 30.06.2025, calculat ca diferență dintre valoarea activelor curente și cea a datoriilor cu termen de exigibilitate sub 1 an, este în valoare de 67.468.892 lei. Veniturile obținute din ofertă nu au fost incluse în calculul capitalului circulant.
2.2. Capitalizare si nivel de îndatorare	Nu se aplică. Informație furnizată numai de emitenții de titluri de capital cu o capitalizare bursieră de peste 200.000.000 EUR.

III. FACTORII DE RISC

3.1. Principalele riscuri specifice valorilor mobiliare ale emitentului	Fiecare dintre riscurile privind Emitentul, așa cum au fost acestea identificate și descrise la Capitolul 3, punctul 3.1–3.4 din Partea I a prezentului Prospect, odată materializat, poate influența negativ, într-o măsură dificil de cuantificat, prețul și lichiditatea acțiunilor BUCUR OBOR S.A. pe piața de capital. Pe lângă acestea, investiția în acțiuni, în sine, prezintă riscuri specifice derivate din particularitățile acestor instrumente financiare în contextul evoluțiilor economice, sociale și politice la scară națională și internațională. 3.1.1. Riscurile asociate cu o investiție directă în acțiuni, ca de altfel și randamentul asociat acestei investiții sunt, în principiu, superioare celor aferente depozitelor bancare sau investiției în alte instrumente financiare precum obligațiuni de stat, participații la fonduri de investiții sau chiar obligațiuni corporative. Volatilitatea și evoluția puțin predictibilă a lichidității și prețului acțiunilor, alături de riscul pierderii investiției în cazul falimentului Emitentului, nu recomandă investiția în acțiuni acelor investitori cu nivel scăzut de toleranță față de risc. De asemenea, acest produs nu este considerat corespunzător acelor investitori care: • doresc protecția integrală a capitalului și/sau certitudinea rambursării sumelor investite; • au o toleranță scăzută la risc, nefiindu-le potrivite investițiile bursiere; • necesită în mod obiectiv existența unei garanții de stat sau investiții în active fără risc.
---	--

Rangul relativ al valorilor mobiliare în structura capitalului emitentului în caz de insolvență.

În caz de insolvență, prin natura lor, acțiunile — inclusiv acțiunile obiect al prezentei Oferte — conferă deținătorilor un rang inferior de prioritate raportat la alți creditori ai Emitentului. În caz de insolvență, acționarii sunt îndreptățiți la sumele reziduale după lichidarea completă a activului în favoarea creditorilor Societății, proporțional cu cotele de participare la capitalul social.

3.1.2. Riscul de preț este specific acțiunilor listate și derivă din evoluțiile negative ce pot interveni în cotația acțiunilor emitentului, după admiterea acestora la tranzacționare. Fluctuația prețului poate fi indusă de o multitudine de factori legați de activitatea Emitentului sau de volatilitatea generală a pieței.

Prețul de piață al acțiunilor oferite poate fi volatil.

Prețul de piață al acțiunilor oferite poate înregistra fluctuații ca urmare a unui număr mare de factori, dintre care unii pot fi specifici Emitentului și operațiunilor acestuia, iar alții pot avea legătură cu piața industriei de retail și cu piețele de capital, în general. Volatilitatea prețului poate fi determinată de variații de la o perioadă la alta ale rezultatelor operaționale, de modificări la nivelul veniturilor sau la nivelul oricăror estimări de profit realizate de Emitent, participanți la industrie sau analiști financiari.

De asemenea, prețul de piață ar putea fi afectat în mod negativ de evenimente care nu au legătură cu performanța activității Emitentului, cum ar fi, de exemplu, performanța și prețul acțiunilor altor companii pe care investitorii le pot considera comparabile cu Emitentul, speculații în presă sau în comunitatea investitorilor referitoare la Emitent, articole de presă nefavorabile, acțiuni strategice ale concurenților (inclusiv achiziții și restructurări), modificări ale condițiilor de piață și legislative. Oricare dintre acești factori pot determina fluctuații semnificative ale prețului Acțiunilor Oferite, care ar putea duce la un randament negativ pentru investitori.

3.1.3. Riscurile generate de piața de capital din România, în ansamblul ei. Volatilitatea și lichiditatea sunt elemente care caracterizează mecanismul pieței de capital, conturând un risc de natură sistemică pentru toate instrumentele financiare tranzacționate.

În egală măsură, riscul de inflație și riscul de rată a dobânzii pot afecta randamentul investiției în acțiuni în general, ca alternativă investițională în raport cu depozitele bancare sau investiția în obligațiuni guvernamentale sau corporative. Orice creștere în rata dobânzii poate afecta evoluția cotației acțiunilor, în timp ce creșterea ratei inflației erodează câștigurile reale ale investitorului.

De asemenea, în cazuri speciale, ASF este autorizată să suspende tranzacționarea de valori mobiliare sau să solicite Bursei de Valori București să suspende de la tranzacționare valorile mobiliare tranzacționate pe Bursa de Valori București, dacă o continuare a tranzacționării ar afecta negativ interesele investitorilor sau în măsura în care emitentul relevant și-ar încălca

obligațiile care îi revin potrivit legilor și reglementărilor relevante privind valorile mobiliare.

Bursa de Valori București are dreptul să suspende de la tranzacționare Acțiunile Oferite în alte circumstanțe, în conformitate cu reglementările sale. Orice suspendare ar putea afecta prețul de tranzacționare al Acțiunilor Oferite și ar afecta transferul Acțiunilor Oferite.

Nu există nicio garanție că se va dezvolta o piață activă de tranzacționare pentru Acțiunile Oferite sau că, dacă aceasta s-ar dezvolta, ar putea fi menținută după închiderea Ofertei. Prin urmare, lichiditatea Acțiunilor Oferite este incertă. În cazul în care o piață activă de tranzacționare nu este dezvoltată sau menținută, lichiditatea și prețul de tranzacționare al Acțiunilor Oferite ar putea fi afectate în mod negativ.

3.1.4. Riscul de neplată a dividendului.

Capacitatea Emitentului de a plăti dividende acționarilor poate fi limitată, aceasta depinzând în mod direct de o serie de factori, inclusiv (dar fără a se limita la) valoarea profiturilor și a rezervelor distribuibile și planurile de investiții, venituri, nivelul de rentabilitate, rata de îndatorare a capitalului propriu, restricțiile aplicabile cu privire la plata dividendelor în conformitate cu legislația aplicabilă, nivelul dividendelor plătite de alte societăți listate din același sector de activitate sau sectoare înrudite și alți factori pe care Consiliul de Administrație îi poate considera relevanți în anumite intervale de timp. Prin urmare, capacitatea Emitentului de a plăti dividende în viitor poate fi limitată. În cazul în care Emitentul nu plătește dividende în viitor, creșterea prețului Acțiunilor Oferite, dacă este cazul, ar fi singura sursă de câștig asociată investiției în Acțiunile Oferite.

IV. TERMENII SI CONDIȚIILE VALORILOR MOBILIARE

4.1. Informații privind valorile mobiliare care urmează a fi oferite

4.1.1. Caracteristicile valorilor mobiliare obiect at ofertei, inclusiv codul ISIN	Oferta are ca obiect un număr maxim de 107.006.000 acțiuni ordinare, nominative, de valoare egală, emise în formă dematerializată, cu o valoare nominală de 0,1 RON/acțiune și un preț de subscriere egal cu valoarea nominală, emise de BUCUR OBOR S.A., conform Hotărârii AGEA nr. 3/13.08.2025, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, nr. 4013 din data de 27.08.2025 Codul ISIN al acțiunilor emise de BUCUR OBOR S.A. este ROBUCUACNOR8
4.1.2. Legislația in temeiul căreia au fost create valorile mobiliare	• Legea 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, republicată, cu modificările și completările ulterioare; • Legea 31/1990 a societăților, republicată, cu modificările și completările ulterioare; • Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții și operațiunile cu valori mobiliare, cu modificările și completările ulterioare;

	- Regulamentul UE nr. 2017/1129 privind prospectul care trebuie publicat în cazul unei oferte publice de valori mobiliare sau al admiterii de valori mobiliare la tranzacționare pe o piață reglementată, cu modificările și completările ulterioare; - Regulamentele delegate (UE) 2019/979 și 2019/980, de completare a Regulamentului (UE) 1129/2017.
4.1.3. Forma valorilor mobiliare	<i>Forma sub care au fost emise valorile mobiliare: titluri nominative sau la purtător, fizice sau dematerializate. În cazul valorilor mobiliare dematerializate, se indică denumirea și adresa entității însărcinată cu efectuarea înregistrărilor necesare.</i> Acțiunile care vor fi oferite în baza prezentului Prospect sunt ordinare, nominative, indivizibile, dematerializate, asigură deținătorilor drepturi egale și au o valoare nominală egală de 0,1 RON fiecare. În baza contractului de registru încheiat între Emitent și Depozitarul Central S.A., efectuarea înregistrărilor necesare asupra Registrului Acționarilor sunt în sarcina Depozitarului Central, reprezentând instituția care asigură servicii de depozitare, registru, compensare și decontare a tranzacțiilor cu instrumente financiare, precum și alte operațiuni în legătură cu acestea, astfel cum sunt definite în legislația pieței de capital.
4.1.4. Moneda emisiunii de valori mobiliare	Acțiunile Noi emise și oferite sunt denuminate în lei.
4.1.5. Drepturile asociate valorilor mobiliare	<i>O descriere a drepturilor asociate valorilor mobiliare, inclusiv a oricărei restricții care le este aplicabilă, și a modalităților de exercitare a drepturilor asociate:</i> a) Dreptul la dividend: - Data (datele) fixă (fixe) la care ia naștere acest drept; - Termenul de prescripție și persoana în favoarea căreia intervine prescripția; - Restricțiile aplicabile dividendelor și procedurile aplicabile deținătorilor de titluri nerezidenți; - Rata sau modul de calcul al dividendelor, frecvența și natura cumulativă sau necumulativă a plăților; b) Drepturile de vot; c) Drepturile preferențiale de subscriere a unor valori mobiliare din aceeași categorie; d) Dreptul de participare la profiturile emitentului; e) Dreptul de participare la excedent în cazul lichidării; f) Clauzele de răscumpărare; g) Clauzele de conversie. Fiecare Acțiune Nouă subscrisă și plătită de acționari conferă acestora aceleași drepturi cu cele ale acțiunilor ordinare deja existente ale Emitentului: dreptul la un vot în Adunarea Generală a Acționarilor Societății, dreptul de a alege organele de conducere, dreptul de a participa la distribuirea profitului în condițiile legii și ale Actului Constitutiv, dreptul de preferință în cadrul unei majorări de capital social ulterioare, dreptul la informare, drepturi derivate din lichidarea Emitentului, respectiv dreptul de participare la excedent în cazul lichidării, precum și orice alte drepturi prevăzute de Actul Constitutiv și de prevederile legale în vigoare. Deținerea a cel puțin uneia din Acțiunile Emitentului implică adeziunea Acționarului la prevederile Actului Constitutiv. Drepturile și obligațiile legate

de Acțiuni prevăzute în Actul Constitutiv urmează Acțiunile în cazul trecerii lor în proprietatea altor persoane. Obligațiile Emitentului sunt garantate cu patrimoniul Emitentului, iar acționarii vor fi ținuti răspunzători numai în limita valorii acțiunilor subscrise.

Dreptul la dividend

Dreptul la dividende aparține acționarilor înscrși în Registrul Acționarilor la data de înregistrare stabilită prin hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor care decide distribuirea dividendelor din profitul net al societății. Începând cu data ex-date (ziua anterioară datei de înregistrare), acțiunile se tranzacționează fără drept la dividend. Ex-date este menționată în mod expres în fiecare hotărâre a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor privind distribuirea de dividende.

În conformitate cu prevederile Legii Societăților, coroborate cu dispozițiile referitoare la prescripția extinctivă din Codul civil, termenul de prescripție al dreptului la dividende neridicate este de 3 ani. Prescripția intervine în favoarea Societății.

În cazul dividendelor plătite unei persoane fizice nerezidente, se va solicita certificat de rezidență fiscală. Dacă un contribuabil este rezident al unei țări cu care România a încheiat o convenție pentru evitarea dublei impuneri, cota de impozit care se aplică venitului impozabil stabilit de către acel contribuabil din România nu poate depăși cota de impozit prevăzută în convenția care se aplică asupra acelui venit. În situația în care sunt cote diferite de impozitare în legislația internă sau în convențiile de evitare a dublei impuneri, se aplică cotele de impozitare mai favorabile.

Impozitul se calculează, se reține, se declară și se plătește, în lei, la bugetul de stat, la cursul de schimb al pieței valutare comunicat de Banca Națională a României, pentru ziua în care se efectuează plata venitului către nerezidenți. Termenul de declarare este data de 25, inclusiv, a lunii următoare celei în care s-a plătit venitul, prin formularul 100, „Declarație privind obligațiile de plată la bugetul de stat”.

Impozitul datorat de nerezidenți, pentru veniturile obținute în România cu titlu de dividende de la o persoană juridică română, se calculează, respectiv se reține în momentul plății venitului, de către plătitorul de venituri care are obligația, de asemenea, să depună o declarație privind calcularea și reținerea impozitului pentru fiecare beneficiar de venit la organul fiscal competent.

Dreptul la vot

Fiecare Acțiune Nouă emisă de Emitent conferă titularului dreptul la un vot în Adunarea Generală a Acționarilor. Acționarii îndreptățiți să participe și să voteze în Adunarea Generală a Acționarilor sunt acei Acționari înregistrați în Registrul Acționarilor Emitentului la data de referință stabilită conform prevederilor legislației privind piața de capital. Potrivit Legii 24/2017, data de referință se stabilește de către Emitent și nu poate să fie anterioară cu mai mult de 30 de zile adunării generale căreia i se aplică.

A acționarii înregistrați la data de referință pot participa la adunările generale direct sau pot fi reprezentați și prin alte persoane decât Acționarii, în baza unei împuterniciri speciale sau generale, în conformitate cu art. 105 alin. (10)-(16) din Legea nr. 24/2017, republicată, cu modificările ulterioare.

Drepturile preferențiale de subscriere a unor valori mobiliare din aceeași categorie

Conform Legii Societăților, majorarea capitalului social se poate face prin emisiunea de acțiuni noi sau prin majorarea valorii nominale a acțiunilor existente, în schimbul unor aporturi în numerar și/sau în natură ale acționarilor. De asemenea, acțiunile noi pot fi emise prin încorporarea rezervelor disponibile, cu excepția rezervelor legale, precum și a beneficiilor sau a primelor de emisiune, ori prin compensarea unor creanțe certe și exigibile asupra Emitentului cu acțiuni ale acestuia.

Capitalul social nu poate fi majorat și nu se pot emite noi acțiuni până când acțiunile subscrise într-o emisiune anterioară nu sunt complet plătite.

Acțiunile emise pentru majorarea capitalului social vor fi oferite spre subscriere în primul rând acționarilor existenți, proporțional cu numărul de acțiuni deținute. Potrivit art. 85 alin. (1) din Legea 24/2014 privind Emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, republicată, cu modificările și completările ulterioare, modificată prin Legea nr. 11/2025, perioada pentru exercitarea dreptului de preferință este de cel puțin 14 zile calendaristice, dar nu mai mică de 10 zile lucrătoare de la data stabilită în prospectul aprobat de către ASF, dată ulterioară datei de înregistrare și datei de publicare a hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor sau a Consiliului de Administrație, după caz, în Monitorul Oficial al României.

Potrivit Legii 24/2017, majorarea capitalului social prin aport în numerar se realizează prin emiterea de acțiuni noi ce sunt oferite spre subscriere:

- deținătorilor de drepturi de preferință, aparținând acționarilor existenți la data de înregistrare, care nu și le-au înstrăinat în perioada de tranzacționare a acestora și care le-au dobândit în perioada de tranzacționare a acestora, dacă este cazul.
- publicului, în condițiile în care acțiunile noi nu au fost subscrise în totalitate în decursul perioadei de exercitare a dreptului de preferință, dacă Emitentul nu decide în AGEA anularea acestora.

Numărul drepturilor de preferință emise este egal cu numărul de acțiuni înregistrate în registrul Emitentului la data de înregistrare. Hotărârea AGEA sau, după caz, Decizia Consiliului de Administrație de majorare a capitalului social precizează inclusiv numărul drepturilor de preferință necesare pentru subscrierea unei acțiuni nou emise, prețul de subscriere sau modalitatea de determinare a prețului de subscriere de acțiuni noi pe baza drepturilor de preferință și perioada în care va avea loc subscrierea, prețul sau modalitatea de determinare a prețului la care se oferă public acțiunile noi ulterior subscrierii în baza drepturilor de preferință, dacă este cazul. Operațiunea de

majorare a capitalului social efectuată cu încălcarea prevederilor Legii Societăților privind exercitarea dreptului de preferință este anulabilă.

Dreptul de participare la profiturile Emitentului

AGEA poate decide asupra repartizării profitului net cu destinația de alocare de acțiuni cu titlu gratuit acționarilor existenți. Distribuirea acțiunilor cu titlu gratuit se va face proporțional cu numărul de acțiuni deținute. Acest drept la alocarea de acțiuni cu titlu gratuit revine acționarului în ipoteza majorărilor de capital social prin încorporarea rezervelor, cu excepția rezervelor legale, precum și a beneficiilor sau a primelor de emisiune.

Dreptul de participare la excedent în cazul lichidării

Acest drept poate fi valorificat de către Acționari în cazul încetării existenței Emitentului, având dreptul să primească partea ce li se cuvine în urma lichidării. În situația în care lichiditățile obținute în urma lichidării activului depășesc valoarea cumulată a datoriilor, Acționarii Emitentului au dreptul la repartizarea activului social net proporțional cu cota de participare a fiecăruia la capitalul social vărsat.

Clauzele de răscumpărare

Acționarii se pot retrage din Societate în cazuri strict determinate, în condițiile prevăzute de Legea Societăților și Legea 24/2017. Acționarii Emitentului care nu sunt de acord cu hotărârile luate de Adunarea Generală a Acționarilor au dreptul să se retragă din Societate în anumite condiții. Astfel, Legea Societăților, prin art. 134 coroborat cu Legea nr. 24/2017, modificată și completată prin Legea nr. 11/2025, prin art. 92, prevede dreptul acționarilor de a se retrage din Societate și de a solicita răscumpărarea acțiunilor atunci când aceștia nu au votat în favoarea unei hotărâri luate cu privire la mutarea sediului social în străinătate, schimbarea formei juridice a societății, fuziunea sau divizarea societății, cu excepția unei fuziuni prin absorbție în cadrul căreia acțiunile societății absorbante sunt admise la tranzacționare pe o piață reglementată și acestea sunt menținute la tranzacționare pe piața reglementată și după fuziune.

Acționarii beneficiază de clauzele de răscumpărare prevăzute în art. 44 și 45 din Legea 24/2017 republicată. Potrivit acestora, în urma derulării unei oferte publice de cumpărare adresate tuturor deținătorilor și pentru toate deținerile acestora, în care ofertantul achiziționează sau ajunge să dețină un număr de acțiuni potrivit cu pragurile minime stabilite de lege, acționarii minoritari vor vinde ofertantului, la cererea acestuia, propriile acțiuni, respectiv vor putea solicita ofertantului răscumpărarea propriilor acțiuni, la un preț echitabil, așa cum este acesta definit prin lege.

Clauze de conversie – Nu este cazul.

4.1.6. O declarație privind hotărârile, autorizațiile și

Operațiunea de majorare a capitalului social obiect al prezentului Prospect a fost aprobată prin Hotărârea AGEA nr. 3/13.08.2025 a BUCUR OBOR S.A., publicată în Monitorul Oficial al României Partea a IV-a nr. **4013/27.08.2025**. Oferta publică a Acțiunilor Noi emise se va derula în baza prezentului Prospect,

aprobarile în temeiul cărora au fost emise valorile mobiliare	care a fost aprobat prin Decizia Autorității de Supraveghere Financiară (ASF) nr. <u>363/04.10.2020</u>
4.1.7. Data emisiunii	Acțiunile Noi subscrise în cadrul operațiunii de majorare a capitalului social se consideră emise după publicarea, pe pagina BVB destinată Emitentului, a anunțului Depozitarului Central referitor la procesarea evenimentului corporativ, începerea tranzacționării putându-se realiza independent de emiterea certificatului de înregistrare a valorilor mobiliare de către ASF.
4.1.8. Restricții impuse asupra transferabilității valorilor mobiliare	Nu există restricții privind libera transferabilitate a Acțiunilor Noi spre subscriere în baza prezentului Prospect.
4.1.9. Informații privind tratamentul fiscal	Legislația fiscală a statului membru al investitorului și cea a țării de înregistrare a Emitentului pot afecta venitul obținut din valorile mobiliare. Investiția propusă poate atrage un tratament fiscal diferit, altul decât cel impus de Codul Fiscal din România. Se recomandă potențialilor investitori ca, înainte de a decide asupra oportunității achiziționării Acțiunilor, să-și consulte propriii consultanți financiari și/sau fiscali cu privire la reglementările fiscale specifice fiecăruia dintre ei, inclusiv incidența tratatelor de evitare a dublei impuneri, precum și cu privire la potențiale modificări ale legislației fiscale. Potrivit legislației fiscale din România, respectiv prevederilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal actualizată, veniturile din dividende, precum și câștigurile din transferul titlurilor de valoare se includ în categoria veniturilor din investiții și se supun reglementărilor fiscale privind impozitul pe venit.
4.1.10. Identificarea ofertantului	<i>Dacă aceste persoane sunt diferite de Emitent, identitatea și datele de contact ale ofertantului valorilor mobiliare și/sau ale persoanei care solicită admiterea în tranzacționare, inclusiv identificatorul entității juridice (LEI), în cazul în care ofertantul este o persoană juridică.</i> Nu este cazul. Ofertantul valorilor mobiliare nu este diferit de Emitent.
4.1.11.	<i>(a) O declarație cu privire la existența oricărui act legislativ național sau a oricărei reglementări naționale privind achizițiile aplicabile Emitentului și posibilitatea aplicării unor măsuri de împiedicare, dacă există.</i> Nu este cazul. <i>(b) O scurtă descriere a drepturilor și obligațiilor acționarilor în cazul unei oferte publice de cumpărare obligatorii și/sau a reglementărilor privind retragerea obligatorie sau răscumpărarea obligatorie.</i> Emitentul este listat pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare. Potrivit legislației în vigoare, prevederile referitoare la ofertele publice obligatorii sunt aplicabile doar pentru piața reglementată.

Acționarii se pot retrage din Societate în cazuri strict determinate, în condițiile prevăzute de Legea Societăților și Legea 24/2017. Acționarii Emitentului care nu sunt de acord cu hotărârile luate de AGA au dreptul să se retragă din Societate în anumite condiții. Astfel, Legea Societăților, prin art. 134, coroborată cu Legea nr. 24/2017, modificată și completată prin Legea nr. 11/2025, prin art. 92, prevede dreptul acționarilor de a se retrage din Societate și de a solicita răscumpărarea Acțiunilor atunci când aceștia nu au votat în favoarea unei hotărâri luate cu privire la mutarea sediului social în străinătate, schimbarea formei juridice a societății, fuziunea sau divizarea societății, cu excepția unei fuziuni prin absorbție în cadrul căreia acțiunile societății absorbante sunt admise la tranzacționare pe o piață reglementată și acestea sunt menținute la tranzacționare pe piața reglementată și după fuziune.

Acționarii beneficiază de clauzele de răscumpărare prevăzute la art. 44 și art. 45 din Legea 24/2017 republicată, cu modificările și completările ulterioare. Potrivit acestora, în urma derulării unei oferte publice de cumpărare adresate tuturor deținătorilor și pentru toate deținerile acestora, în care ofertantul achiziționează sau ajunge să dețină un număr de acțiuni potrivit cu pragurile minim stabilite de lege, acționarii minoritari vor putea solicita, la cererea acestuia, propriile acțiuni, respectiv vor putea solicita ofertantului răscumpărarea propriilor acțiuni, la un preț echitabil, așa cum este acesta definit prin lege.

(c) Indicarea ofertelor publice de cumpărare făcute de terți asupra capitalului Emitentului în cursul exercițiului financiar precedent sau al exercițiului financiar în curs. Trebuie indicate, de asemenea, prețul sau condițiile de schimb și rezultatul acestor oferte.

Nu au fost efectuate oferte publice de cumpărare de către terți asupra capitalului Emitentului în cursul exercițiului financiar precedent sau al exercițiului financiar în curs.

4.1.12.

Dacă este cazul, impactul potențial asupra investiției în cazul rezoluției în temeiul Directivei 214/59/UE

Nu este cazul

V. DETALII PRIVIND OFERTA/ADMITEREA LA TRANZACȚIONARE

5.1. Termenii și modalitățile Ofertei publice de valori mobiliare. Condiții, statistici privind Oferta, calendarul previzional și modalitățile de solicitare a subscrierii.

5.1.1. Condițiile care reglementează oferta	Oferta este inițiată și derulată cu respectarea condițiilor, specificațiilor și cerințelor: • Hotărârii AGEA nr. 3/13.08.2025, publicată în Monitorul Oficial al României Partea a IV-a nr. 4013 din 27.08.2025 • Legii nr. 24/2017 privind Emitenții de titluri financiare și operațiuni de piață, republicată, cu modificările și completările ulterioare, • Legii Societăților nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
--	--

	- Regulamentului ASF nr. 5/2018 privind Emitenții de titluri financiare și operațiuni de piață, cu modificările și completările ulterioare, - Regulamentului (UE) 2017/1129 privind prospectul care trebuie publicat în cazul unei oferte publice de valori mobiliare sau al admiterii de valori mobiliare la tranzacționare pe o piață reglementată, completat de Regulamentul delegat (UE) 2019/979 și Regulamentul delegat (UE) 2019/980 privind normele de elaborare a rezumatului și conținutului Prospectului (Anexele 23, 24, 26).
5.1.2. Cuantumul total al emisiunii	<i>Cuantumul total al emisiunii/Oferței, făcând distincție între valorile mobiliare oferite spre vânzare și valorile mobiliare oferite spre subscriere.</i> Numarul de Acțiuni Noi emise va fi integral oferit spre subscriere deținătorilor de Drepturi de preferință în cadrul Ofertei publice. Emisiunea și Oferta au ca obiect un număr total de 107.006.000 Acțiuni Noi nominative, ordinare, dematerializate, fiecare având o valoare nominală de 0,1 RON și un preț de subscriere egal cu valoarea nominală. Valoarea totală a Emisiunii este de 10.700.600 RON, în ipoteza în care toate acțiunile puse în vânzare se vor subscrie de către Investitori. În cazul subscrierii integrale a Ofertei, valoarea cu care se va majora capitalul social al Emitentului este de 10.700.600 RON, de la 1.337.575 RON la 12.038.175 RON.
5.1.3. Durata de valabilitate a Ofertei și descrierea procedurii de subscriere	<i>Durata de valabilitate a Ofertei, inclusiv orice modificare posibilă a Ofertei și a procedurii de subscriere</i> Durata de valabilitate a ofertei Cele 107.006.000 acțiuni ordinare, nominative, indivizibile, de valoare egală, oferite în cadrul Ofertei se vor putea subscrie în baza exercitării Drepturilor de preferință alocate tuturor Acționarilor înscrși în Registrul Acționarilor la data de înregistrare 01.09.2025, câte un Drept de preferință pentru fiecare acțiune ordinară deținută la Data de înregistrare. Pentru subscrierea, în cadrul dreptului de preferință, a unei Acțiuni Noi emise este necesar un număr de 0,125 Drepturi de preferință. Prin urmare, un deținător de Drepturi de preferință înregistrat în registrul acționarilor Societății, ținut de Depozitarul Central S.A., la data de înregistrare de 01.09.2025, poate subscrie un număr de acțiuni noi calculat prin împărțirea numărului de Drepturi de preferință deținute de respectivul deținător la numărul Drepturilor de preferință necesare pentru a subscrie o acțiune nouă (0,125). Dacă din calcule rezultă că numărul maxim de acțiuni care poate fi subscris în cadrul dreptului de preferință nu este un număr natural, numărul maxim de acțiuni care poate fi efectiv subscris va fi rotunjit în minus la numărul natural imediat inferior. Drepturile de preferință nu vor fi tranzacționabile. Perioada de Ofertă (perioada de exercitare a drepturilor de preferință) va fi de 14 zile calendaristice, începând din prima zi lucrătoare de la publicarea prospectului, respectiv între: <u>10.10.2025</u> și <u>23.10.2025</u>.

Subscrierea în cadrul Ofertei se va realiza în intervalul 9:30 -17:30 ale fiecărei Zile Lucrătoare, cu excepția ultimei Zile Lucrătoare când programul de subscriere se încheie la ora 13:00.

După încheierea perioadei de ofertă, orice acțiuni nou emise care rămân nesubscrise la finalul perioadei de subscriere vor fi anulate prin decizia Consiliului de Administrație prin care se constată rezultatele finale ale Majorării de Capital Social.

Notificarea cu privire la rezultatele ofertei publice va fi transmisă la BVB și ASF în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la expirarea Perioadei de Ofertă.

Procedura de subscriere

Subscrierea în cadrul ofertei se realizează astfel:

Investitorii care dețin acțiuni care sunt înregistrate în momentul efectuării subscrierii în **Secțiunea I** a Depozitarului Central pot subscrie numai prin intermediul Intermediarului, la sediile sale, poștă/curier precum și prin e-mail, semnat cu semnătura electronică calificată în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) nr. 910/2014 privind identificarea electronică și serviciile de încredere pentru tranzacțiile electronice pe piața internă. Acționarii care au transmis prin poștă electronică formularul de subscriere vor fi notificați cu privire la recepționarea e-mail-ului în termen de o zi lucrătoare de la primirea acestuia, respectiv în termen de două zile lucrătoare cu privire la validarea subscrierii lor de către Intermediar. Intermediarul va confirma, printr-un email de confirmare, primirea Formularului de Subscriere semnat electronic și trimis prin e-mail. Plata acțiunilor subscrise se face în contul colector al Emitentului: **IBAN RO49BTRLRONCRT0082926403** deschis la **Banca Transilvania**.

Acționarii care dețin acțiuni în **Secțiunea a II-a** și **Secțiunea a III-a** a Depozitarului Central vor putea subscrie prin intermediul Intermediarului sau al Participantului care administrează conturile de instrumente financiare în care sunt evidențiate. Realizarea acestor subscrieri se va face cu respectarea prevederilor prezentului Prospect, și cu reglementările interne ale fiecărui Participant aplicabile preluării, validării și transmiterii a ordinelor aferente subscrierilor primite, precum și cu cele referitoare la gestionarea decontării în sistemul Depozitarului Central al instrucțiunilor de subscriere. De asemenea, plata acțiunilor subscrise se face în conformitate cu reglementările Depozitarului Central și procedurile intermediarului prin care investitorul subscrie.

a) Subscrierea de Acțiuni Noi de către acționarii care, la momentul efectuării subscrierii, au acțiunile înregistrate în Secțiunea I.

Subscrierea se realizează exclusiv prin Intermediar la sediul central al **S.S.I.F. BRK Financial Group S.A.** din Cluj-Napoca, Calea Motoilor nr. 119, jud. Cluj, și la celelalte agenții ale Intermediarului, autorizate de către ASF, în timpul programului normal de lucru, de luni până vineri între orele 9:30 – 17:30 (ora Europei de Est – GMT+2), respectiv între orele 9:30 și 13:00 (ora Europei de Est – GMT+2) în ultima zi de derulare a ofertei sau prin transmiterea documentelor necesare prin poștă sau curier (cu confirmare de primire), precum și prin e-mail, la adresa trading@brk.ro, semnat cu semnătura electronică calificată în

conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) nr. 910/2014 privind identificarea electronică și serviciile de încredere pentru tranzacțiile electronice pe piața internă, pe întreaga durată a Perioadei de Ofertă în fiecare Zi Lucrătoare între orele 9:30 și 17:30, ora României, și respectiv între orele 9:30 și 13:00 ora României în ultima Zi Lucrătoare din Perioada de Ofertă.

Intermediarul va valida subscrierile cu condiția ca acționarii care figurează în lista deținătorilor de drepturi de preferință care subscriu Acțiuni Noi să respecte toate cerințele de mai jos:

- să dețină acțiunile înregistrate în Secțiunea I;
- să depună/trimită Formularul de Subscriere semnat în două exemplare originale (sau transmise prin e-mail conform procedurilor din acest Prospect) pentru numărul de Acțiuni Noi pe care dorește să le subscrie în limita numărului maxim de Acțiuni Noi pe care are dreptul să le subscrie pe baza Drepturilor de Preferință pe care le deține. Formularul de Subscriere va fi disponibil pe website-ul Intermediarului (www.brk.ro), pe website-ul Emitentului (www.bucurobor.ro) și al BVB (www.bvb.ro);
- să depună/transmită documentul care confirmă plata Acțiunilor Noi subscrise (a se înțelege inclusiv transmiterea prin e-mail conform procedurilor din acest Prospect), în conformitate cu condițiile prezentate în acest Prospect;
- să depună/transmită împreună cu Formularul de Subscriere documentele necesare subscrierii (a se înțelege inclusiv transmiterea prin e-mail conform procedurilor din acest Prospect).

b) Subscrierea de Acțiuni Noi de către acționarii care au un contract valabil de prestări de servicii de investiții financiare încheiat cu un Intermediar/Participant, inclusiv cu Intermediarul Ofertei, și care, la momentul efectuării subscrierii, au acțiunile înregistrate într-un cont deschis de respectivul Intermediar/Participant în Secțiunea II sau Secțiunea III

Acționarii pot subscrie în mod valabil Acțiuni Noi prin exercitarea Drepturilor de Preferință, fără a fi necesar să prezinte documentele de identificare menționate mai jos, cu excepția cazului în care au intervenit schimbări în legătură cu datele sale de identificare de la data ultimei actualizări.

Investitorii care dețin acțiuni ale Emitentului în Secțiunea II a Depozitarului Central, respectiv în conturile de tranzacționare deschise la intermediarii (brokeri - conturi globale), vor putea subscrie doar prin intermediarii (participanții autorizați la sistemul Depozitarului Central) la care aceștia dețin acțiuni într-un cont de investiții. Validarea subscrierilor efectuate de către investitorii cu dețineri în Secțiunea II a Depozitarului Central va fi realizată de intermediarii prin care se realizează subscrierea numai după verificarea deținerilor drepturilor de preferință de către fiecare investitor.

Investitorii care dețin acțiuni ale Emitentului în Secțiunea III a Depozitarului Central (conturi ale participanților) vor subscrie direct în sistemul Depozitarului Central, plata acestora fiind în conformitate cu reglementările Depozitarului Central S.A.. Responsabilitatea pentru calcularea corectă a numărului maxim de acțiuni noi pe care îl poate subscrie în ofertă un investitor cu dețineri în Secțiunea III a Depozitarului Central revine Participantului respectiv.

Subscrierea se realizează prin transmiterea unei instrucțiuni de subscriere conform prevederilor contractului de prestări de servicii de investiții financiare/custodie valabil încheiat cu Participantul/Intermediarul, prin orice mijloace de comunicare prevăzute în respectivul contract. În acest caz, nu este obligatorie completarea Formularului de Subscriere de către acționar.

Participantul/ Intermediarul va accepta subscrierile în conformitate cu prezentul Prospect și cu regulamentele interne aplicabile primirii, validării și transmiterii spre executare a subscrierilor primite, precum și cu cele referitoare la gestiunea decontării instrucțiunilor de subscriere.

Validarea subscrierilor de către Participant/ Intermediar include și verificarea faptului că acționarul nu a subscris un număr mai mare de Acțiuni Noi decât este îndreptățit potrivit numărului de Drepturi de Preferință deținute. După verificarea fiecărei subscrieri, Intermediarul sau Participantul, după caz, va înregistra respectiva subscriere în sistemul Depozitarului Central. Instrucțiunile de subscriere sunt plasate pe baza Drepturilor de Preferință deținute de acționari, iar fondurile sunt decontate prin mecanismul de decontare administrat de Depozitarul Central, în cadrul sesiunilor zilnice de decontare.

Pe durata Perioadei de Ofertă, Participantul/ Intermediarul care preia subscrierea va primi instrucțiunile de subscriere și va procesa, valida și înregistra, în cel mai scurt timp posibil, toate subscrierile recepționate în mod valabil. Subscrierile pentru Acțiunile Noi nu vor fi validate dacă procedurile de subscriere prevăzute în prezentul Prospect nu au fost îndeplinite. Subscrierile pentru Acțiunile Noi care nu au fost validate vor fi anulate, iar acționarii respectivi vor fi informați în consecință, în condițiile incluse în contractul de prestări servicii de investiții/custodie încheiat cu Participantul/Intermediarul. Responsabilitatea existenței fondurilor necesare decontării instrucțiunilor de subscriere revine în totalitate Participantului/Intermediarului, prin intermediul căruia s-au realizat subscrierile în cadrul Ofertei. Acțiunile Noi subscrise vor trebui plătite conform procedurilor comunicate de Participant/Intermediar. Subscrierile Acțiunilor Noi în Perioada de Subscriere pentru Acțiuni se vor realiza cu respectarea reglementărilor și procedurilor Depozitarului Central, precum și cu respectarea procedurilor interne ale Participantului/Intermediarului, prin intermediul cărora se realizează subscrierea de Acțiuni Noi.

Participantii trebuie să informeze deținătorii de acțiuni cu privire la condițiile de implementare a Ofertei și sunt exclusiv responsabili pentru implementarea Ofertei și respectarea acestui Prospect și a reglementărilor ASF, inclusiv, dar fără a se limita la, realizarea decontării instrucțiunilor de subscriere, validarea și înregistrarea în sistemul Depozitarului Central.

c) Dispoziții comune

Indiferent de modul în care a fost realizată subscrierea, o subscriere pentru Acțiunile Noi de către un acționar înseamnă că investitorul subscritor este de acord să achiziționeze Acțiunile Noi la Prețul de Subscriere. Fiecare investitor trebuie să se conformeze controalelor corespunzătoare în materie de spălare a

banilor solicitate de Intermediarul relevant sau de Participantul prin intermediul căruia a subscris Acțiunile Noi.

Se va considera că fiecare acționar care subscrie pentru Acțiunile Noi a confirmat și a fost de acord că respectivul investitor nu se poate baza pe informații sau declarații, altele decât cele disponibile în acest Prospect sau orice supliment la prospect, că, în cazul în care legile oricărei jurisdicții în afara României sunt aplicabile contractului respectivului investitor cu Intermediarul sau cu Participantul prin care s-a făcut subscrierea pentru Acțiunile Noi, respectivul investitor a respectat toate acele legi și Emitentul sau Intermediarul nu vor încălca nicio lege din nicio jurisdicție în afara României ca urmare a drepturilor și obligațiilor respectivului investitor care rezultă din respectivul contract al investitorului, și că informațiile personale ale respectivului investitor pot fi deținute sau utilizate de Intermediar sau de Participantul prin care se face subscrierea sau de Emitent în scopuri legate de Ofertă, care pot include furnizarea datelor sale către terțe părți pentru a efectua verificări ale referințelor privind creditele anterioare, verificări în materie de spălare a banilor și pentru depunerea unor declarații fiscale, precum și pentru păstrarea unei evidențe a subscrierilor în baza Ofertei pentru o perioadă de timp rezonabilă.

Se va considera că acționarii au investit exclusiv pe baza Prospectului, împreună cu orice suplimente ale acestuia și a respectivei lor subscrieri pentru Acțiunile Noi.

Validarea subscrierilor efectuate de către acționari cu dețineri în Secțiunea I a Depozitarului Central prin intermediul Intermediarului se va face după verificarea documentelor depuse sau prezentate de acționar și după verificarea existenței Drepturilor de Preferință și a încasării contravalorii Acțiunilor Noi subscrise în contul Emitentului. Registrul acționarilor cu dețineri în Secțiunea I a Depozitarului Central, precum și numărul drepturilor de preferință alocate acestora va fi comunicată Intermediarului de către Emitent.

Validarea subscrierilor efectuate de către acționari cu dețineri în Secțiunea a II-a și a III-a a Depozitarului Central va fi realizată de Intermediar/Participantii numai după verificarea deținerilor Drepturilor de Preferință de către fiecare acționar. Instrucțiunile de subscriere se introduc în baza Drepturilor de Preferință deținute de investitori iar fondurile bănești sunt decontate prin mecanismul de decontare administrat de Depozitarul Central în cadrul sesiunii zilnice de decontare. Responsabilitatea validării și decontării subscrierilor revine Intermediarului, respectiv celorlalți Participantii prin intermediul cărora investitorii vor realiza subscrieri. O subscriere pentru achiziționarea Acțiunilor Noi nu poate fi acoperită printr-o combinație de sume disponibile în contul(urile) de client și de ordine de plată direct într-un cont bancar pentru sumele rămase. Numerarul existent în contul de client deschis la un Intermediar sau Participant care este destinat plății Acțiunilor Noi nu poate fi utilizat de acționar pentru alte tranzacții.

Subscrierile efectuate de acționarii cu dețineri în Secțiunea I a Depozitarului Central vor fi validate cu condiția ca, până la sfârșitul zilei de _____, respectiv ultima zi lucrătoare a perioadei de desfășurare a ofertei, subscrierea să fie însoțită de documentele de subscriere (dacă este cazul) și de dovada plății Prețului de Subscriere înmulțit cu numărul de Acțiuni Noi subscrise („Dovada Plății”), reprezentând transfer bancar în Contul Colector, deschis în RON, având **IBAN RO49BTRLRONCRT0082926403** deschis la **Banca Transilvania**, beneficiar Bucur Obor S.A. (singura Dovadă a Plății acceptată în cazul Deținătorilor de Drepturi de Preferință care dețin acțiuni ale Emitentului în Secțiunea I a Depozitarului Central), cu condiția ca respectivul cont să fie creditat cel târziu la ora 15:00 din data de 23.10.2025, respectiv ultima zi lucrătoare a perioadei de desfășurare a ofertei.

Ordinul de plată trebuie să cuprindă codul numeric personal / seria pașaportului / codul de identificare al investitorului, alături de mențiunea ”majorare capital social”. Numărul contului care trebuie completat în formularul de subscriere trebuie să fie numărul contului din care se transferă efectiv suma aferentă subscrierii. Sumele transferate în contul bancar sau în contul de client nu vor fi purtătoare de dobândă în favoarea respectivului investitor.

Combinarea mai multor ordine de plată pentru o singură subscriere valabilă nu este permisă. Prețul pentru Acțiunile Noi cumpărate nu include comisioanele bancare sau alte taxe aplicabile, inclusiv orice comisioane sau taxe aplicabile ale instituțiilor relevante ale pieței de capital. Investitorii trebuie să aibă în vedere taxele aplicabile transferurilor bancare și durata de procesare.

Subscrierile vor fi luate în considerare numai pentru suma efectiv transferată în Contul Colector relevant sau în contul (conturile) de client respective.

Dacă suma transferată de un Deținător de Drepturi de Preferință în Contul Colector relevant sau în contul (conturile) de client respectiv este mai mare decât Prețul de Subscriere înmulțit cu numărul de Acțiuni Noi menționat în formularul/ordinul de subscriere, subscrierea va fi validată numai pentru numărul de Acțiuni Noi menționat în respectivul formular/ordin.

Dacă suma transferată de un acționar este mai mică decât Prețul de Subscriere, înmulțit cu numărul de Acțiuni Noi menționat în formularul/ordinul de subscriere, sau dacă procedurile de subscriere din prezentul document nu au fost respectate, subscrierea va fi invalidată pentru numărul total de Acțiuni Noi subscrise și neacoperite de suma plătită sau pentru care procedurile nu au fost respectate, iar acționarului i se va restitui suma transferată în termen de 5 (cinci) Zile Lucrătoare de la închiderea ofertei în cazul în care procedurile de subscriere din prezentul document nu au fost respectate. Pentru evitarea oricărui dubiu, în cazul în care procedurile au fost respectate dar suma nu a fost integral plătită, se va accepta subscrierea pentru numărul total de Acțiuni Noi subscrise și plătite integral.

În cazul în care un acționar a subscris un număr mai mare de Acțiuni Noi decât ar putea subscrie conform Drepturilor de Preferință pe care le deține și a transferat în Contul Colector sau în contul (conturile) de client respectiv o sumă mai mare, subscrierea va fi validată doar pentru numărul de Acțiuni Noi care ar putea fi subscrise conform numărului de Drepturi de Preferință deținute de respectivul Deținător de Drepturi de Preferință iar acționarului i se va restitui diferența în termen de 5 (cinci) Zile Lucrătoare de la închiderea ofertei.

Subscrierile pentru Acțiunile Noi care nu sunt validate nu vor fi luate în considerare. Subscrierile pentru Acțiunile Noi nu vor fi validate dacă procedurile de subscriere prevăzute în prezentul Prospect nu au fost îndeplinite. Subscrierile pentru Acțiunile Noi care nu au fost validate vor fi anulate, iar investitorii vor fi anunțați cu privire la acest fapt în condițiile prevăzute în contractul de prestări de servicii de investiții/custodie încheiat cu Participantul, respectiv cu Intermediarul. Subscrierile realizate în baza documentelor primite în afara Perioadei de Subscriere sau care nu respectă condițiile menționate în prezentul Prospect nu vor fi validate.

Orice restituiri către investitori se vor efectua fără acordarea de dobânzi și vor fi nete de orice comisioane de transfer bancar și orice comisioane aplicabile ale instituțiilor pieței, în contul bancar precizat de fiecare investitor în formularul de subscriere depus în legătură cu achiziționarea Acțiunilor Noi, în contractul de servicii de investiții financiare sau agreeat în alt mod cu Intermediarul sau cu Participantul prin care s-a făcut subscrierea, după caz. Nu se va plăti nicio dobândă investitorilor cu privire la sumele respective. Dacă un investitor a indicat mai mult de un cont pentru restituirea oricăror asemenea sume, întreaga sumă poate fi restituită doar în unul dintre conturile indicate de investitor, la libera alegere a Intermediarului sau Participantului, după caz.

Documentația de subscriere

În cazul unui acționar ale cărui acțiuni, la data efectuării subscrierii, au fost înregistrate într-un cont al unui Participant, inclusiv al Intermediarului, deschis în Secțiunea II, acesta poate subscrie în mod valabil prin respectivul Participant/ Intermediar, dacă a încheiat cu acesta din urmă un contract de prestări de servicii de investiții, fără a avea obligația de a depune documentația de identificare prevăzută mai jos, cu excepția cazului în care au intervenit schimbări în legătură cu datele sale de identificare de la data ultimei actualizări.

În cazul subscrierilor efectuate prin Intermediar corespunzătoare acțiunilor înregistrate în Secțiunea I la momentul efectuării subscrierii, acționarul va depune sau transmite Intermediarului Formularul de Subscriere completat în mod corespunzător în două exemplare originale pentru cazul depunerii la un sediu autorizat al acestuia sau transmiterii prin poștă/curierat cu confirmare de primire (sau într-un singur exemplar în cazul transmiterii prin e-mail conform procedurilor din acest Prospect), însoțit de o Dovadă a Plății și de documentele enumerate mai jos, care vor fi furnizate în limba română. Documentele redactate în orice altă limbă decât limba română, puse la dispoziție de către un investitor

persoană juridică sau o entitate fără personalitate juridică, vor fi însoțite de traduceri legalizate în limba română.

Pentru evitarea oricărui dubiu, Intermediarul este responsabil pentru verificarea documentelor care corespund subscrierilor pe care le primește și nu va fi responsabil pentru verificarea sau validarea subscrierilor de Acțiuni Noi realizate prin alți Participanți, pentru aceștia din urmă răspunderea aparținând Participantului prin intermediul căruia a fost realizată subscrierea.

De asemenea, în cazurile în care documentele pot fi transmise pe e-mail, acestea vor fi semnate cu semnătură electronică extinsă.

Formularul de subscriere este disponibil la sediile autorizate ale Intermediarului, precum și online, pe site-ul Intermediarului la <https://www.brk.ro/>, al emitentului <https://www.bucurobor.ro/ro/> și al BVB <https://bvb.ro/>. Formularul de subscriere va fi transmis în original, completat, semnat olograf de către investitor, sau prin e-mail, semnat cu semnătura electronică calificată în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) nr. 910/2014 privind identificarea electronică și serviciile de încredere pentru tranzacțiile electronice pe piața internă, însoțit de Dovada Plății și documentația următoare:

- | | | |
|-----------|--|--|
| A. | Persoane fizice rezidente care subscriu pentru Acțiunile Noi în nume propriu: | Carte/buletin de identitate: în original și copie în cazul depunerii personale la sediul Intermediarului, respectiv doar în copie în cazul transmiterii prin poștă sau e-mail; |
| B. | Persoane fizice rezidente care subscriu pentru Acțiunile Noi în numele altor persoane fizice: | <p>Carte/buletin de identitate al reprezentantului (în original și copie în cazul depunerii personale la sediul Intermediarului) și doar în copie în cazul transmiterii prin poștă și carte/buletin de identitate (copie) al persoanei fizice reprezentate;</p> <p>Procura în formă autentică dată reprezentantului (în original și copie)</p> |
| C. | Persoane fizice rezidente incapabile (fără discernământ) sau aflate sub curatelă: | Carte/buletin de identitate (în original și copie în cazul depunerii personale la sediul Intermediarului) și doar în copie în cazul transmiterii prin poștă al persoanei fizice rezidente care subscrie pentru persoana fizică reprezentată și carte/buletin de identitate (copie) a persoanei incapabile |

		Pașaport (în original și copie) și/sau permis de ședere (în original și copie în cazul depunerii personale la sediul Intermediarului și doar în copie în cazul transmiterii prin poștă) al persoanei fizice care subscrie pentru persoana incapacilă – aplicabil doar în cazul cetățenilor străini Actul juridic care stabilește curatela sau, după caz, documentul care stabilește curatela (în original și copie)
D.	Persoane fizice nerezidente care subscriu în nume propriu:	Pașaport și dovada domiciliului, în cazul în care nu este menționat în pașaport, sau carte/buletin de identitate emis de un stat membru al SEE (în original și copie în cazul depunerii personale la sediul Intermediarului și doar în copie în cazul transmiterii prin poștă sau e-mail)
E.	Persoane fizice nerezidente care subscriu prin reprezentanți autorizați rezidenți:	Pașaport și dovada domiciliului, în cazul în care nu este menționat în pașaport, sau carte/buletin de identitate al persoanei fizice reprezentate emis de un stat membru al SEE (copie) Carte/buletin de identitate al reprezentantului autorizat (în original și copie în cazul depunerii personale la sediul Intermediarului și doar în copie în cazul transmiterii prin poștă) Procura în formă autentică (și, dacă este necesar, apostilată) pentru reprezentant (copie)
F.	Persoane juridice rezidente care subscriu în nume propriu:	Certificat de înregistrare eliberat de Registrul Comerțului (copie) Act constitutiv/statut actualizat (copie conformă cu originalul certificată pentru conformitate cu originalul de către reprezentantul legal al persoanei juridice) Certificat constatator eliberat de Registrul Comerțului cu cel mult 30 Zile Lucrătoare înainte de data subscrierii (în original)

Procură/mandat în original pentru persoana sau persoanele care semnează formularul de subscriere, emis în forma prevăzută de actul constitutiv sau dovada că persoana respectivă reprezintă în mod legal persoana juridică ce subscrie, cu drept de reprezentare individual (dacă societatea este reprezentată în mod colectiv de către două sau mai multe persoane care sunt toate prezente pentru semnarea formularului de subscriere, asemenea dovadă va fi prezentată pentru toate aceste persoane) (procură în original și orice alte documente certificate conform cu originalul de către reprezentantul legal al persoanei juridice)

Carte/buletin de identitate (în original și copie în cazul depunerii personale la sediul Intermediarului și doar în copie în cazul transmiterii prin poștă sau e-mail) al persoanei care subscrie în numele persoanei juridice

G. Persoane juridice nerezidente care subscriu în nume propriu:

Certificat de înregistrare sau act de înființare eliberat de registrul comerțului sau de o instituție echivalentă din jurisdicția de înființare, care există (copie)

Act constitutiv/statut actualizat (copie conformă cu originalul certificată pentru conformitate cu originalul de către reprezentantul legal al persoanei juridice nerezidente)

Certificat constatator/certificat privind situația actuală sau documente echivalente eliberate de registrul comerțului sau de o instituție echivalentă din jurisdicția de înființare sau, în cazul în care nicio instituție nu este autorizată să emită un astfel de certificat, orice alt document care să dovedească deținerea calității de reprezentanți legali ai entității respective (în original), și care să fie emis cu cel mult 30 Zile Lucrătoare înainte de

data subscrierii (în original); un astfel de document corporativ al persoanei juridice nerezidente va preciza în mod clar dacă reprezentanții legali au dreptul să acționeze separat sau împreună

În cazul în care subscrierile se fac printr-o altă persoană decât reprezentantul (reprezentanții) legal(i) al (ai) persoanei juridice nerezidente, procura/mandatul semnat de reprezentanții legali ai persoanei juridice nerezidente împuternicind persoana respectivă să subscrie Acțiunile Noi pe seama persoanei juridice nerezidente (în original și copie)

Carte/buletin de identitate al persoanei care subscrie în calitate de reprezentant legal sau de mandatar al persoanei juridice nerezidente: pașaport și dovada domiciliului, în cazul în care nu este menționat în pașaport, carte de identitate (pentru cetățeni ai UE/SEE) (copie)

H. Persoane juridice nerezidente care subscriu printr-o persoană juridică rezidentă

Certificat de înregistrare sau act de înființare eliberat de registrul comerțului sau de o instituție echivalentă din jurisdicția de înființare, dacă există (copie)

Act constitutiv/statut actualizat (copie conformă cu originalul certificată pentru conformitate cu originalul de către reprezentantul legal al persoanei juridice nerezidente)

Certificat constatator/certificat privind situația actuală sau documente echivalente eliberate de registrul comerțului sau de o instituție echivalentă din jurisdicția de înființare sau, în cazul în care nicio instituție nu este autorizată să emită un astfel de certificat, orice alt document care să dovedească deținerea calității de reprezentanți legali ai entității respective (în original), și care să fie emis cu cel mult 30 zile lucrătoare înainte de

data subscrierii (în original); un astfel de document corporativ al persoanei juridice nerezidente va preciza în mod clar dacă reprezentanții legali au dreptul să acționeze separat sau împreună

Certificat de înregistrare al reprezentantului persoană juridică rezidentă emis de Registrul Comerțului (copie)

Act constitutiv actualizat/statut al reprezentantului persoană juridică rezidentă (copie conformă cu originalul certificată pentru conformitate cu originalul de reprezentant legal al persoanei juridice)

Certificat constatator pentru reprezentantul persoană juridică rezidentă emis de Registrul Comerțului cu cel mult 30 Zile Lucrătoare înainte de data subscrierii (în original)

Carte/buletin de identitate al reprezentantului legal al persoanei juridice rezidente care subscrie în calitate de reprezentant pe seama persoanei juridice nerezidente (în original și copie în cazul depunerii personale la sediul Intermediarului și doar în copie în cazul transmiterii prin poștă sau e-mail)

Procură semnată de reprezentantul/reprezentanții legal(i) al/ai persoanei juridice nerezidente prin care se împuternicește persoana juridică rezidentă să subscrie în cadrul Ofertei;

I. Instituții Financiare Internaționale (IFI)

Act constitutiv/statut al IFI sau o copie a legii române prin care România a acceptat sau a aderat la actul constitutiv al IFI respective

Procură/certificat prin care se împuternicește persoana care va semna formularul de subscriere în vederea subscrierii pe seama IFI (în original sau copie legalizată)

J. Persoane fizice rezidente/nerezidente reprezentate de o societate de administrare a activelor prin intermediul unui mandat de administrare a portofoliului.

Documente pentru societatea de administrare a activelor

Carte/buletin de identitate al persoanei care va semna formularul de subscriere pe seama IFI (copie)

Carte/buletin de identitate (copie), în cazul persoanelor fizice rezidente;

Pașaport și dovada domiciliului, în cazul în care nu este menționat în pașaport, sau carte de identitate pentru cetățenii unui stat membru al UE/SEE (copie), în cazul persoanelor fizice nerezidente

Mandat de reprezentare (în original și copie)

Certificat de înregistrare emis de Registrul Comerțului (copie)

Act constitutiv/statut actualizat (copie conformă cu originalul certificată de reprezentantul legal al persoanei juridice)

Certificat constatator eliberat de Registrul Comerțului cu cel mult 30 Zile Lucrătoare înainte de data subscrierii (în original)

Procură/mandat în original pentru persoana sau persoanele care semnează formularul de subscriere, emis în forma prevăzută de actul constitutiv sau dovada că persoana respectivă reprezintă în mod legal persoana juridică ce subscrie, cu drept de reprezentare individual (dacă societatea este reprezentată în mod colectiv de către două sau mai multe persoane care sunt toate prezente pentru semnarea formularului de subscriere, asemenea dovadă va fi prezentată pentru toate aceste persoane) (procură în original și orice alte documente certificate conform cu originalul de către reprezentantul legal al persoanei juridice)

Carte/buletin de identitate (în original și copie) al persoanei care subscrie în numele persoanei juridice

K. Entități administrate de alte persoane juridice rezidente/nerezidente (e.g. fonduri de investiții, fonduri de pensii)

Documentele listate mai jos vor fi prezentate pentru persoana juridică ce administrează entitatea respectivă și vor fi însoțite de autorizația obținută de către entitatea respectivă de la autoritatea de supraveghere competentă

Certificat de înregistrare emis de Registrul Comerțului (copie)

Act constitutiv/statut actualizat (copie conforma cu originalul certificată de reprezentantul legal al persoanei juridice)

Certificat constatator eliberat de Registrul Comerțului cu cel mult 30 Zile Lucrătoare înainte de data subscrierii (copie)

Procură/mandat în original pentru persoana sau persoanele care semnează formularul de subscriere, emis în forma prevăzută de actul constitutiv sau dovada că persoana respectivă reprezintă în mod legal persoana juridică ce subscrie, cu drept de reprezentare individual (dacă societatea este reprezentată în mod colectiv de către două sau mai multe persoane care sunt toate prezente pentru semnarea formularului de subscriere, asemenea dovadă va fi prezentată pentru toate aceste persoane) (procură în original și orice alte documente certificate conform cu originalul de către reprezentantul legal al persoanei juridice)

Carte/buletin de identitate în original și copie în cazul depunerii personale la sediul Intermediarului și doar în copie în cazul transmiterii prin poștă al persoanei care subscrie în numele persoanei juridice

Intermediarul sau Participantul, după caz, prin care un investitor subscrie pentru achiziționarea Acțiunilor Noi poate solicita documente suplimentare necesare în scopul îndeplinirii obligațiilor ce îi revin privind respectarea regulilor de „cunoaștere a clientelei” și a procedurilor de identificare a clienților, în

conformitate cu procedurile sale interne. Intermediarul Ofertei sau Participantul, după caz va verifica formularele de subscriere primite și documentația aferentă, și le va valida în conformitate cu termenii și condițiile prezentului Prospect. Investitorii care au transmis prin poștă electronică formularul de subscriere vor fi notificați cu privire la recepționarea e-mail-ului în termen de o zi lucrătoare de la primirea acestuia, respectiv în termen de două zile lucrătoare cu privire la validarea subscrierii lor de către Intermediar.

În cazul în care (i) Formularul de Subscriere conține erori de fapt sau de drept sau (ii) drepturile de preferință sunt afectate de opțiuni sau alte drepturi în favoarea unei terțe părți sau (iii) drepturile de preferință nu sunt deținute în cont de către investitorul care a completat și semnat Formularul de Subscriere, respectivele Formulare de Subscriere vor fi considerate nule și nu vor fi validate de către Participanții respectivi.

Intermediarul Ofertei și intermediarii autorizați participanți la Ofertă vor verifica validitatea Formulelor de Subscriere/ordinelor (instrucțiunilor) de subscriere și a documentației aferente și le vor valida în conformitate cu termenii și condițiile Prospectului de Ofertă înainte de introducerea ordinelor de cumpărare în sistemul administrat de Depozitarul Central.

Documentele redactate în orice altă limbă decât limba română, puse la dispoziție de către un investitor persoană juridică sau o entitate fără personalitate juridică, vor fi însoțite de traduceri legalizate în limba română.

05.1.4. Revocarea sau suspendare Ofertei

Indicarea momentului și a condițiilor în care Oferta poate fi revocată sau suspendată, precum și a posibilității sau imposibilității de revocare a Ofertei după începerea tranzacționării.

Oferta nu poate fi revocată sau suspendată de către Emitent după aprobarea Prospectului de către Autoritatea de Supraveghere Financiară.

Potrivit art. 32 alin. (1) lit. d) și f) din Regulamentul (UE) 2017/1129, precum și art. 12 și 13 din Legea 24/2017 republicată, ASF poate să suspende sau să interzică Oferta.

ASF poate suspenda Oferta pentru o perioadă de cel mult 10 Zile Lucrătoare consecutive, ori de câte ori există motive întemeiate să suspecteze încălcarea prevederilor legislative. Suspendarea Ofertei oprește curgerea perioadei de derulare a acesteia, iar la ridicarea sau la încetarea suspendării, derularea Ofertei va fi reluată.

Revocarea deciziei de aprobare a Prospectului în timpul derulării Ofertei publice lipsește de efecte subscrierile efectuate până la momentul revocării. Anularea deciziei de aprobare a Prospectului lipsește de efecte tranzacțiile încheiate până la data anulării, dând loc la restituirea fondurilor primite de la ofertanți.

De asemenea, ASF poate decide interzicerea Ofertei în cazul în care constată încălcarea prevederilor legislative sau există motive întemeiate pentru a suspecta aceasta.

ASF poate să interzică o ofertă publică prin: (i) revocarea aprobării prospectului, dacă se constată că derularea ofertei publice se face cu încălcarea prevederilor

	Legii nr. 24/2017, republicată, ale reglementărilor emise de A.S.F. în aplicarea acesteia, precum și în următoarele situații: 1. dacă se apreciază că circumstanțe apărute ulterior deciziei de aprobare determină modificări fundamentale ale elementelor și datelor care au stat la baza acesteia; 2. când ofertantul informează A.S.F. că retractează oferta, înainte de lansarea anunțului de ofertă; (ii) anularea aprobării prospectului, dacă aceasta a fost obținută pe baza unor informații false sau de natură să inducă în eroare. A.S.F. poate exercita această competență în termen de un an de la închiderea ofertei publice.
5.1.5. Posibilitățile de reducere a subscrierii și modul de rambursare a sumelor excedentare platite de subscriitori	Deținătorii de Drepturi de Preferință nu își pot modifica sau retrage nicio subscriere cu privire la Acțiunile Noi, altfel decât în conformitate cu prevederile acestei secțiuni. Subscrierile din cadrul Ofertei sunt irevocabile, cu excepția prevăzută prin art. 23 alin. (2) din Regulamentul privind Prospectul. Emitentul este obligat să publice un supliment la prospect în cazul în care, pe durata perioadei de valabilitate a prospectului, intervine un factor semnificativ, sau se constată o eroare ori o inexactitate materială privind informațiile incluse în prospect, care ar putea influența evaluarea valorilor mobiliare. . Conform art. 23 alin. (2) din Regulamentul (UE) nr. 1129/2017, în cazul în care Investitorii au acceptat să subscrie Acțiunile Nou Emise înaintea publicării suplimentului, aceștia au dreptul să își retragă subscrierea în termen de trei Zile Lucrătoare de la publicarea respectivului supliment, prin depunerea unui Formular de retragere a acceptului de subscriere în Ofertă, în condițiile prevăzute în prezentul Prospect. Sumele cuvenite Investitorilor ca urmare a retragerii acceptului de subscriere, în conformitate cu prevederile prezentului Prospect, vor fi returnate în termen de 5 Zile Lucrătoare de la data retragerii subscrierii. Sumele cuvenite Investitorilor ca urmare a invalidării subscrierii și a diferențelor constatate între valoarea Acțiunilor subscrise efectiv în baza Drepturilor de preferință deținute și valoarea plătită în plus de către Investitor vor fi returnate acestora în conformitate cu instrucțiunile din Formularele de Subscriere, în termen de 5 Zile Lucrătoare de la data închiderii Ofertei. Toate comisioanele incidente plăților efectuate către Acționarii îndreptățiți cad în sarcina acestora și vor fi suportate de către aceștia. În perioada de Ofertă pot fi efectuate subscrieri multiple, cu condiția ca numărul total de acțiuni subscrise să nu depășească numărul maxim de acțiuni care poate fi subscris de un Investitor. Nu există posibilitatea de a se înregistra suprasubscriere în cadrul prezentei Oferte.
5.1.6.	<i>Detalii privind cuantumul minim și/sau maxim al unei subscrieri (exprimat fie în % din valoarea globală a investiției, fie în valoarea globală a investiției)</i>



	Nu este cazul. Volumul de acțiuni pe care un investitor este îndreptățit să îl subscrie se înscrie în intervalul de la 1 acțiune până la numărul maxim la care este îndreptățit să subscrie, în funcție de numărul de Drepturi de preferință deținute la data de înregistrare. Numărul maxim de acțiuni la care este îndreptățit să subscrie se calculează prin împărțirea numărului de Drepturi de preferință deținute de respectivul deținător la numărul Drepturilor de preferință necesare pentru a subscrie o acțiune nouă, respectiv la 0,125.
5.1.7. Termenul de retragere a subscrierilor	<i>Indicarea termenului în care poate fi retrasă o solicitare de subscriere, dacă investitorii sunt autorizați să își retragă subscrierea.</i> Subscrierile efectuate sunt irevocabile pe întreaga perioadă de subscriere. Subscrierea poate fi retrasă numai în cazul unui supliment la prospectul de ofertă, în conformitate cu prevederile art. 20 din Legea nr. 24/2017 și art. 23 alin. (2) și din Regulamentul delegat (UE) 1129/2017, în termen de trei zile lucrătoare după publicarea respectivului supliment. Retragera subscrierii de către acționari se face prin completarea, semnarea și transmiterea către Intermediar/Participantul prin care s-a subscris în ofertă a Formularului de Retrageră a acceptului de achiziționare sau subscriere. În cazul publicării unui supliment la prospectul de ofertă, acesta va cuprinde perioada în care investitorii își vor putea exercita dreptul de retragere și pe cine pot contacta investitorii în cazul în care doresc să își exercite dreptul de retragere. Revocarea unei subscrieri poate fi numai integrală, nu și parțială. Retragerea subscrierii de către investitori se face prin completarea, semnarea și transmiterea către Intermediarul/Participantul prin care s-a subscris în ofertă a Formularului de retragere a acceptului de achiziționare sau subscriere și depunerea acestuia prin aceeași metodă în care s-a efectuat subscrierea: • la sediul Intermediarului/Participantului; • prin transmiterea Formularului de retragere a acceptului de achiziționare sau subscriere prin poștă sau curier la sediul Intermediarului/Participantului; • electronic prin transmiterea formularului de retragere a acceptului de achiziționare, semnat cu semnătura electronică calificată în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) nr. 910/2014 privind identificarea electronică și serviciile de încredere pentru tranzacțiile electronice pe piața internă; În cazul unei revocări a subscrierii, sumele corespunzătoare acțiunilor subscrise vor fi returnate subscriitorului prin transfer bancar în contul bancar specificat de fiecare investitor în Formularul de Subscriere, în termen de maximum cinci (5) Zile Lucrătoare de la data retragerii subscrierii respective. Investitorilor nu li se va plăti nicio dobândă cu privire la sumele la care se face referire mai sus. Sumele vor fi restituite de către Depozitarul Central sau Emitent, după caz, persoanelor care își retrag subscrierea, în termen de maxim 5 zile lucrătoare de la data retragerii subscrierii, prin transfer în același cont bancar din care s-a făcut subscrierea. Formularul de subscriere, precum și celelalte documente ale Ofertei, sunt disponibile pe suport hârtie la sediul Intermediarului, al



**5.1.8.
Metoda și datele-
limită pentru
plata, respectiv
livrarea valorilor
mobiliare**

Emitentului, precum și electronic pe website-urile www.brk.ro, www.bvb.ro, www.bucurobor.ro.

Dacă un investitor a indicat mai multe conturi pentru restituirea unor astfel de sume, Intermediarul își rezervă dreptul de a plăti întreaga sumă care urmează a fi restituită într-un singur cont dintre cele specificate de Investitor în Formularul de Subscriere.

Acțiunile subscrise vor trebui plătite integral la data subscrierii, conform celor prezentate în acest Prospect.

Investitorii cu dețineri în Secțiunea I a Depozitarului Central și nu la un broker, care vor subscrie prin intermediul SSIF BRK FINANCIAL GROUP S.A., vor achita acțiunile subscrise în contul Emitentului deschis la **Banca Transilvania**, IBAN **RO49BTRLRONCRT0082926403** (Contul Colector). Dovada achitării prețului acțiunilor subscrise de către un investitor care deține acțiuni ale Emitentului în Secțiunea I a Depozitarului Central se face prin documentul justificativ de plată care dovedește că prețul a fost integral transferat prin virament bancar în contul colector deschis de Emitent, care, la rubrica „Detalii” va conține Codul Numeric Personal / seria pașaportului / codul unic de înregistrare sau echivalent al investitorului și numărul de acțiuni subscrise. Investitorul trebuie să ia în considerare și să își asume eventualele comisioane de transfer bancar.

Contul bancar din care se va face transferul sumelor aferente subscrierii trebuie să fie același cu contul bancar menționat în Formularul de subscriere și titularul de cont va fi subscriitorul însuși.

În ceea ce privește subscriitorii care dețin drepturile de preferință în Secțiunea a II-a (la brokeri) și a III-a a Depozitarului Central, plata acțiunilor subscrise se face în conformitate cu reglementările Depozitarului Central, completate de politicile Intermediarului prin care se subscrie.

Astfel, pentru subscrierile realizate printr-un participant/intermediar autorizat de către ASF, la care investitorii dețin acțiuni ale Emitentului, sumele aferente acțiunilor subscrise vor fi virate de către investitori conform procedurilor indicate de intermediarul respectiv, iar decontarea sumelor plătite se realizează direct între Participant și Depozitarul Central S.A.

Pentru validarea subscrierii, acțiunile subscrise vor trebui constatate ca plătite integral la data subscrierii, conform celor prezentate în acest Prospect.

Emitentul și Intermediarul nu percep comisioane și taxe suplimentare subscriitorilor în Ofertă. În sarcina subscriitorilor vor fi taxele și comisioanele percepute în mod curent de instituțiile pieței de capital.

Ulterior finalizării operațiunii de majorare a capitalului social, Consiliul de Administrație va constata rezultatele Ofertei, respectiv numărul efectiv de Acțiuni subscrise și plătite în cadrul Ofertei de către Investitori, și va efectua toate formalitățile necesare în raport cu Depozitarul Central, BVB, ASF și Registrul



	Comerțului, în vederea înregistrării majorării capitalului social și tranzacționării Acțiunilor Noi prin sistemele BVB. Pe baza subscrierilor realizate prin intermediul Intermediarului, corespunzătoare Drepturilor de preferință evidențiate în momentul subscrierii, rezultatul subscrierilor se va înregistra în următoarea Zi Lucrătoare de la încheierea perioadei de subscriere și va fi comunicat ASF și pieței în termenele prevăzute de lege. Acțiunile Noi subscrise în cadrul prezentei operațiuni de majorare a capitalului se consideră emise după publicarea, pe pagina BVB destinată Emitentului, a anunțului Depozitarului Central referitor la procesarea evenimentului corporativ, începerea tranzacționării putându-se realiza independent de emiterea certificatului de înregistrare a valorilor mobiliare de către ASF.
5.1.9. Modalitățile de publicare a rezultatelor Ofertei și data publicării	<i>O descriere detaliată a modalităților de publicare a rezultatelor Ofertei și data publicării.</i> Rezultatele majorării capitalului social vor fi făcute publice printr-o notificare publicată pe site-ul BVB (https://www.bvb.ro/) și transmisă, de asemenea, către A.S.F., în termenul legal de cel mult 5 (cinci) zile lucrătoare de la finalizarea operațiunii de majorare a capitalului social.
5.1.10. Dreptul preferențial de subscriere	<i>Procedura de exercitare a oricărui drept preferențial de subscriere, negociabilitatea drepturilor de subscriere și regimul aplicat drepturilor de subscriere neexercitate.</i> Potrivit hotărârii AGEA nr. 3/13.08.2025, majorarea de capital social obiect al prezentului Prospect se derulează cu acordarea de Drepturi de preferință acționarilor îndreptățiți, respectiv acționarilor care se regăsesc în Registrul Acționarilor ținut de Depozitarul Central la finalul zilei de 01.09.2025. Astfel, subscrierea în Oferta publică se face în baza exercitării Drepturilor de preferință deținute de către acționarii îndreptățiți, care le-au fost încărcate în conturile de instrumente financiare la data de 02.09.2025, prima zi lucrătoare după data de înregistrare, într-un număr egal cu numărul de acțiuni deținute la data de înregistrare. În cadrul Ofertei nu sunt înregistrate alte drepturi preferențiale de subscriere, drepturi negociabile sau drepturi neexercitate, în afara Dreptului de preferință acordat acționarilor îndreptățiți să subscrie în Ofertă.

5.2. Planul de distribuire și de alocare a valorilor mobiliare

5.2.1.	<i>Diversele categorii de potențiali investitori cărora le sunt oferite valorile mobiliare. În cazul în care oferta se face simultan pe piețele din două sau mai multe țări și dacă o tranșă a fost sau este rezervată anumitor piețe, se indică această tranșă.</i> Nu este cazul
5.2.2.	<i>În măsura în care aceste informații sunt cunoscute Emitentului, se indică dacă principalii săi acționari sau membri ai organelor sale de administrare, supraveghere sau conducere intenționează să subscrie la ofertă sau dacă orice persoană intenționează să subscrie peste 5 % din ofertă.</i>

Nu este cazul. Emitentului nu îi sunt cunoscute informațiile cu privire la subscrierile în cadrul Ofertei de către acționarii săi.

Se menționează că Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor din data de 13.08.2025, având ca obiect aprobarea majorării capitalului social, a fost convocată de Consiliul de Administrație la solicitarea acționarului majoritar, BO Retail Invest S.R.L..

5.2.3.

Informații înainte de alocare

(a-f: divizarea ofertei în tranșe, exercitarea dreptului de redistribuire, metode de alocare aplicabile tranșei investitorilor individuali / angajaților emitentului, regimuri preferențiale, alocări minime individuale).

Oferta nu este divizată în tranșe și nu este prevăzută alocarea distinctă a unui volum de acțiuni pentru anumite categorii de investitori. Toate acțiunile nou emise sunt oferite spre subscriere exclusiv deținătorilor de drepturi de preferință înregistrați la data de înregistrare, în condițiile stabilite în prezentul Prospect. Nu se aplică reguli de redistribuire a acțiunilor sau regimuri preferențiale pentru angajații Emitentului sau alte categorii specifice de investitori. Alocarea se va realiza proporțional cu numărul de drepturi de preferință exercitate. Nu sunt stabilite alocări minime individuale în cadrul acestei Oferte.

(g) Condițiile de închidere a ofertei și data la care oferta ar putea fi închisă cel mai devreme.

Oferta se va închide la expirarea perioadei de subscriere stabilite în Prospect, respectiv la finalul celor 14 zile calendaristice de la data de începere a Ofertei, cu excepția cazului în care aceasta este suspendată sau întreruptă de către Autoritatea de Supraveghere Financiară (ASF), în condițiile legii.

Oferta nu poate fi închisă anticipat din inițiativa Emitentului sau a Intermediarului.

Prin urmare, data la care oferta ar putea fi închisă cel mai devreme este ultima zi a Perioadei de Subscriere, respectiv ultima zi lucrătoare prevăzută în calendarul Ofertei.

(h) Dacă se admit subscrieri multiple și, în caz contrar, modul în care vor fi tratate subscrierile multiple.

În perioada Ofertei, se admit subscrieri multiple, cu condiția ca numărul total de acțiuni subscrise de un investitor să nu depășească numărul maxim de acțiuni la care este îndreptățit în baza Drepturilor de preferință deținute la data de înregistrare.

5.3. Procedura de notificare a subscriitorilor cu privire la cuantumul care le-a fost alocat și informații din care

După finalizarea ofertei și înregistrarea noilor valori mobiliare de către DC, acționarii subscriitori vor putea afla numărul de acțiuni care le-a fost alocat în urma încheierii majorării capitalului social. Acțiunile subscrise sunt liber tranzacționabile imediat după înregistrarea acestora la DC.

Depozitarul Central procesează evenimentul corporativ pe baza hotărârii organului statutar al emitentului, conform art. 92² alin. (2) din Legea nr. 161/2017,



să reiasă dacă tranzacționarea poate să înceapă înainte de această notificare

iar în termen de 24 de ore de la finalizarea procesării transmite confirmarea către ASF, operatorul pieței reglementate și către emitent.

Conform art. 92² alin. (3)–(4) din Legea nr. 24/2017, operatorul pieței reglementate publică anunțul Depozitarului Central referitor la procesarea evenimentului corporativ, iar începerea tranzacționării valorilor mobiliare se poate realiza independent de emiterea certificatului de înregistrare a valorilor mobiliare de către ASF.

A acționarii Bucur Obor SA pe toată durata subscrierii, se pot informa la sediul Emitentului și Intermediarilor autorizați cu privire la numărul de acțiuni pe care le pot subscrie.

Obligația calculării corecte a numărului maxim de acțiuni ce pot fi subscribe de fiecare acționar, cade exclusiv în sarcina și responsabilitatea Emitentului și Depozitarului Central.

Acțiunile emise pentru majorarea capitalului social vor fi oferite spre subscriere acționarilor existenți, proporțional cu numărul de acțiuni deținute la Depozitarul Central la data de înregistrare stabilită de AGEA (01.09.2025).

5.4. Stabilirea prețurilor

5.4.1. – 5.4.2.

Indicarea prețului la care vor fi oferite valorile mobiliare și a cuantumului eventualelor cheltuieli și taxe percepute subscriitorului sau cumpărătorului..

Potrivit Hotărârii AGEA nr. 3/13.08.2025, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, nr. **4013/27.08.2025**, prețul la care deținătorii Drepturilor de preferință vor putea subscrie va fi egal cu valoarea nominală, respectiv 0,1 RON/acțiune.

Emitentul și Intermediarul nu percep cheltuieli și taxe suplimentare subscriitorilor în Ofertă. În sarcina subscriitorilor vor rămâne taxele și comisioanele percepute în mod curent de instituțiile pieței de capital.

5.5. Plasarea și subscrierea

5.5.1. Coordonatorul Ofertei

Numele și adresa coordonatorului sau coordonatorilor ofertei în general și a diverselor părți ale acesteia. În măsura în care aceste informații sunt cunoscute emitentului sau ofertantului, numele și adresa intermediarilor din diversele țări în care se desfășoară oferta.

Intermediarul Ofertei este **SSIF BRK FINANCIAL GROUP S.A.**, o societate pe acțiuni organizată și funcționând conform legilor din România, înregistrată în Registrul ASF cu nr. PJR01SSIF/120072, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J12/3038/1994, având codul unic de înregistrare 6738423, cu sediul social situat în Calea Moșilor nr. 119, Cluj-Napoca, județul Cluj. („Intermediarul”)

Date de contact suplimentare:



	Telefon/fax: 0364 401 709/ 0264 433 677 E-mail: office@brk.ro Website: www.brk.ro
5.5.2. Depozitarul si Agentul de plata	<i>Numele și adresa agenților de plată și a depozitarilor din fiecare țară implicată.</i> Registrul Acționarilor Emitentului este ținut de către Depozitarul Central S.A., societate cu sediul social în București, sector 1, Șoseaua Nicolae Titulescu nr. 4-8, Clădirea America House, Aripa de Est, etajul 1, cod poștal 011141, România. Contul Colector al Emitentului destinat fondurilor atrase prin subscrierea în cadrul Ofertei a Investitorilor cu Drepturi de preferință deținute în Secțiunea I a Depozitarului Central este deschis la Banca Transilvania, IBAN: RO49BTRLRONCRT0082926403.
5.5.3. Angajamente ferme de subscriere	<i>Denumirea și adresa entităților care și-au asumat un angajament ferm de a subscrie emisiunea și a entităților care și-au dat acordul în vederea plasării valorilor mobiliare, fără a-și asuma un angajament ferm sau în temeiul unui contract care prevede o obligație de mijloace. Se indică trăsăturile semnificative ale acordurilor încheiate, inclusiv cotele. În cazul în care nu este subscrisă întreaga emisiune, se include o declarație privind partea neacoperită. Se indică valoarea globală a comisionului de subscriere și a comisionului de plasare.</i> Nu este cazul În cazul în care numărul de acțiuni oferite nu este subscris integral, acțiunile nesubscrise vor fi anulate pe baza deciziei Consiliului de Administrație.
5.5.4. Momentul în care acordul de subscriere a fost sau nu va fi încheiat	Nu este cazul

5.6 Admiterea la tranzacționare si modalitățile de tranzacționare

5.6.1. Solicitarea de admiterea a valorilor in cadrul unui sistem multilateral de tranzacționare	<i>Se indică dacă valorile mobiliare oferite fac sau vor face obiectul unei solicitări de admitere la tranzacționare pe o piață de creștere pentru IMM-uri sau în cadrul unui sistem multilateral de tranzacționare, în vederea distribuirii lor pe o astfel de piață de creștere sau în cadrul unui astfel de sistem, caz în care se indică piețele în cauză. Aceste informații trebuie precizate fără a se lăsa impresia că admiterea la tranzacționare va fi în mod necesar aprobată. Se indică, dacă sunt cunoscute, datele cele mai apropiate la care vor fi admise la tranzacționare valorile mobiliare</i> Valorile mobiliare nou emise vor fi disponibile la tranzacționare în aceleași condiții ca și celelalte Acțiuni ale Emitentului, respectiv piața SMIF administrată de BVB.
5.6.2.	<i>Sistemele multilaterale de tranzacționare în cadrul cărora sunt deja admise la tranzacționare valorile mobiliare din aceeași clasă ca și cele care urmează a fi oferite ca admise la tranzacționare.</i>

	Acțiunile ordinare ale Emitentului sunt tranzacționate pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare administrat de BVB, în categoria AeRO Premium, sub simbolul BUCU.
5.6.3.	<i>Dacă, simultan sau aproape simultan cu crearea valorilor mobiliare care fac obiectul admiterii la tranzacționare pe o piață de creștere pentru IMM-uri sau în cadrul unui sistem multilateral de tranzacționare sau care sunt oferite publicului, sunt subscrise sau plasate alte valori mobiliare din aceeași clasă sau dacă sunt create valori mobiliare din alte clase care vor face obiectul unui plasament public sau privat, se indică natura acestor operațiuni, precum și numărul și caracteristicile valorilor mobiliare care fac obiectul operațiunilor în cauză.</i> Nu este cazul.
5.6.4.	<i>În cazul admiterii la tranzacționare pe o piață de creștere pentru IMM-uri sau în cadrul unui sistem multilateral de tranzacționare, informații detaliate privind entitățile care și-au asumat un angajament ferm de a acționa ca intermediari pe piețele secundare și de a garanta lichiditatea acestora prin cotații de vânzare și cumpărare, precum și o descriere a principalilor termeni ai angajamentului asumat.</i> Nu este cazul. Emitentul nu are angajamente cu intermediari de a acționa în piața secundară și de a garanta lichiditatea tranzacțiilor acțiunilor.
5.6.5.	<i>Detalii privind stabilizarea, în conformitate cu punctele 5.6.5.1–5.6.5.6, în cazul unei admiteri la tranzacționare pe o piață de creștere pentru IMM-uri sau în cadrul unui sistem multilateral de tranzacționare, în cazul în care un emitent sau un acționar care dorește să vândă a acordat o opțiune de supraalocare sau s-a propus, în alt fel, desfășurarea unor activități de stabilizare a prețului în legătură cu o ofertă.</i> Nu este cazul.
5.6.6.	<i>Informații privind dispozitivele de supraalocare și prelungire.</i> Nu este cazul.

5.7. Deținători de valori mobiliare care doresc să le vândă

5.7.1.	<i>Numele și adresa de la locul de muncă ale persoanei sau entității care oferă spre vânzare valorile mobiliare, natura funcției ocupate sau a altor relații semnificative avute de potențialii vânzători cu Emitentul sau oricare dintre predecesorii acestuia sau părțile afiliate la acesta în cursul ultimilor trei ani.</i> Nu este cazul.
5.7.2.	<i>Numărul și clasa valorilor mobiliare oferite de fiecare dintre deținătorii care doresc să vândă.</i> Nu este cazul.
5.7.3.	<i>În ceea ce privește contractele de restricționare, se furnizează detalii cu privire la următoarele elemente: (a) părțile implicate; (b) conținutul contractului și excepții prevăzute; (c) durata duratei perioadei de restricționare.</i> Nu este cazul.



5.8. Diluarea

5.8.1.	<i>O comparație între participarea la capitalul social și drepturile de vot ale acționarilor existenți, înainte și după majorarea capitalului rezultată în urma ofertei publice, presupunând că acționarii existenți nu subscriu noile acțiuni.</i> Datorită acordării dreptului de preferință tuturor Acționarilor deținători de acțiuni ordinare la data de înregistrare 1 septembrie 2025 în cadrul operațiunii de majorare de capital social, prezenta Ofertă nu conduce la diluarea directă și automată a deținerilor Acționarilor. În ipoteza în care toți acționarii subscriu în Ofertă, nu se înregistrează diluarea deținerilor lor. În măsura în care unii dintre acționarii Emitentului nu vor subscrie acțiuni noi în cadrul Ofertei, în mod evident participația acestora va scădea, deținerile acestora fiind „dilate”. La momentul redactării prezentului Prospect este imposibil de determinat cuantumul și procentajul diluării. Însă, cu titlu de exemplu, un acționar cu o deținere de 1,00% anterior majorării de capital, va înregistra o diluare a deținerilor până la 0,11%, respectiv o diminuare cu 88,89% a procentului deținut în numărul de drepturi de vot anterior majorării, în ipoteza în care acționarul nu subscrie în majorare, iar toate acțiunile puse în vânzare în majorarea de capital sunt subscribe.
5.8.2.	<i>În cazul în care acționarii existenți vor face obiectul diluării indiferent dacă subscriu la dreptul lor, deoarece o parte a emisiunii relevante de acțiuni este rezervată numai anumitor investitori (de exemplu, o ofertă instituțională cuplată cu o ofertă pentru acționari), ar trebui să se indice și diluarea care va fi aplicată acționarilor existenți în cazul în care aceștia fac uz de dreptul lor (în plus față de situația de la punctul 5.8.1, în care nu fac acest lucru).</i> Nu se aplică. Acționarii care subscriu proporțional cu deținerea lor nu se vor dilua. Nu există vreo situație în care întreaga emisiune sau parte din ea să fie rezervată anumitor investitori instituționali sau de retail.



DOCUMENTELE DISPONIBILE

Acest Prospect va fi disponibil pe website-ul Emitentului, la adresa www.bucurobor.ro, pe website-ul Bursei de Valori București, la www.bvb.ro, pe website-ul Intermediarului, la www.brk.ro, iar variantele în formă tipărită ale acestuia vor fi puse la dispoziție gratuit, la cerere, în timpul programului normal de lucru, la sediul Emitentului din Șoseaua Colentina nr. 2, Sector 2, București, România, la sediul central al Intermediarului din Cluj-Napoca, Calea Moților nr. 119, jud. Cluj. Informațiile din acest Prospect sunt exacte numai la data menționată pe prima pagină a acestui Prospect, respectiv la data aprobării prezentului Prospect. Este posibil să fi intervenit modificări în activitatea și situația financiară a Emitentului de la acea dată.

În perioada de valabilitate a prezentului Prospect, pot fi consultate copii ale următoarelor documente:

1. Decizia ASF de aprobare a prezentului Prospect;
2. Prezentul Prospect, în forma aprobată de ASF;
3. Actul Constitutiv;
4. Formularul de Subscriere;
5. Formularul de retragere a acceptului de achiziționare a Acțiunilor Oferite;
6. Situațiile financiare aferente exercițiilor financiare 2023 și 2024 și situațiile financiare intermediare aferente primului semestru al anilor 2024 și 2025.

Pe întreaga durată a ofertei, documentele menționate anterior pot fi consultate și în format electronic pe site-ul Emitentului la: www.bucurobor.ro, pe site-ul Intermediarului (www.brk.ro), precum și pe site-ul Bursei de Valori București (www.bvb.ro). Prospectul poate fi consultat și pe site-ul Autorității de Supraveghere Financiară (www.asfromania.ro).

Pentru informații suplimentare în legătură cu oferta, vă puteți adresa:

Intermediarului Ofertei:

persoana de contact: Monica Ivan,

e-mail: office@brk.ro ;

telefon: 0364 401 709

Emitentului:

persoana de contact: Gabriel-Ciprian TIRIPA,

e-mail: secretariat@bucurobor.ro ;

telefon: 021/25.25.934

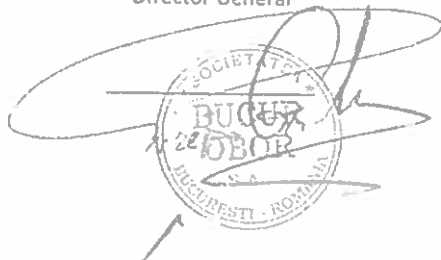


Prospect privind majorarea capitalului social al BUCUR OBOR S.A.



EMITENTUL
BUCUR OBOR S.A.

Prin Gabriel-Ciprian ȚIRIPA
Director General



INTERMEDIARUL
SSIF BRK FINANCIAL GROUP S.A.

Prin Monica IVAN
Director General



BUCUR OBOR S.A.
BUCUREȘTI, SECTOR 2, SOSEAUA COLENTINA NR. 2
NR. REG. COMERTULUI: J19/000365400; CUI NR. 19
CAPITAL SOCIAL SUBSCRIS: 1.357.575 LEI
TEL: 071.25.25.924 / SECRETARIAT@BUCUROBOR.RO • WWW.BUCUROBOR.RO

