



RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE

conform prevederilor Legii nr. 24/2017 si Regulamentului ASF nr. 5/2018

pentru exercițiul financiar 2025

Data raportului: 17 Martie 2026

Denumirea societății comerciale: **BUCUR S.A.**

Sediul social: **București, str. Vișinilor, nr.25, sector 2**

Număr de telefon/fax: **021. 323.67.30**

Codul unic de înregistrare: **RO 1584234**

Număr de ordine la Oficiul Registrului Comerțului: **J1991000392402**

Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise:

BVB – ATS (AeRO - Premium)

Capital social subscris și vărsat: **8.327.559,40 lei**

COD LEI: 254900XVWDSWNPO6FB56

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de BUCUR S.A.: **societate pe acțiuni, persoană juridică de drept privat cu un capital social în sumă de 8.327.559,40 lei, corespunzător unui număr de 83.275.594 acțiuni nominative cu o valoare nominală de 0,10 lei fiecare.**

1. Analiza activitatii societatii

1.1. a) Descrierea activitatii de baza a societatii:

Activitatea principala a societatii este „Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate, si obiect secundar de activitate „Cumpararea si vanzarea de bunuri imobiliare proprii”, Dezvoltare (promovare) imobiliara”si „Servicii de intermediere a tranzactiilor imobiliare”.

Bucur S.A. se pozitioneaza ca dezvoltator si administrator imobiliar local (Bucuresti si Oltenita), cu strategie activa de optimizare a portofoliului, orientat atat catre generarea de venituri recurente, cat si catre valorificarea oportunitatilor de piata, pentru cresterea valorii activelor.

b) Precizarea datei de infiintare a societatii:

I.C.R.A. București (Întreprinderea de Comerț cu Ridicata pentru Produse Alimentare), transformată în anul 1956 din fosta „Bază de aprovizionare” care se afla în subordinea Ministerului Industriei Alimentare, era o întreprindere comercială de interes republican și avea ca obiect de activitate aprovizionarea întregii rețele comerciale cu amănuntul, atât din capitală cât și din întreaga țară și formarea de stocuri strategice pentru alte obiective.

Până în anul 1981, I.C.R.A. București și-a desfășurat activitatea atât în spațiile de depozitare din municipiul București, cât și în cele deținute în Oltenița și Giurgiu, unde funcționau filiale teritoriale. În anul 1981, urmare a dispozițiilor Decretului 70, aceste filiale s-au desprins de I.C.R.A. București, devenind independente.

În anul 1990, I.C.R.A. București s-a transformat (în temeiul dispozițiilor H.G. nr.1040/1990), în BUCUR S.A., persoană juridică română, de drept privat, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr.J40/392/1991, având CUI 1584234.

Sediul social al societății se află în **București, str. Vișinilor, nr.25, sector 2**, centru de coordonare a activității întregii societăți, activitatea acesteia desfășurându-se în următoarele locații:

- Ansamblu rezidențial – București, Bd. Timișoara, nr.56B, sector 6
- Complexul Industriilor – București, Șos. Industriilor, nr.53, sector 3
- Cladire de birouri – București, Str. Dr. Iacob Felix, nr.87, sector 1;

Spatii comerciale:

- București, Bd. Ion Mihalache, nr.121, sector 1
- București, Șos. Pantelimon, nr.350, sector 2
- București, Str. Romancierilor, nr.5, bl.C14, sector 6
- Oltenita, Str. Argesului nr. 39-43/45-47, bloc 105/106, parter.

Toate spatiile comerciale ale societatii sunt in deplina proprietate, au destinatia de depozite, spatii comerciale, birouri si sunt inchiriate la diverse grade de ocupare.

c) Descrierea oricarei fuziuni sau reorganizari semnificative a societatii, ale filialelor sale sau ale societatilor controlate, in timpul exercitiului financiar.

La data de 31.07.2025, în conformitate cu Hotărârile Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Bucur S.A. din data de 07.07.2025, s-a încheiat Contractul de vânzare cumpărare având ca obiect achiziționarea de către Bucur S.A. a unui pachet de 18.026 de acțiuni, reprezentând 99,9945 % din capitalul social al societății Sirlului Residence S.A. cu sediul în Bucuresti, Sector 1, str. Sirlului, nr. 22-26, Parter, înregistrată la ONRC sub nr. J2008014496402, CUI 24386562, în calitate de proprietară a imobilului situat în București, sectorul 1, str. Sirlului nr. 22-26, compus din teren cu suprafața de 1.428 m.p. din acte (sp. măsurată 1.307 m.p.) având nr. cadastral 222230 și construcție cu destinația birouri S+P+5E+et.6, cu suprafața construită la sol de 708 m.p. având nr. cadastral 222230-C1.

d) Descrierea achizițiilor si / sau instrăinărilor de active:

Situația modificărilor survenite în anul 2025, cu privire la imobilizările corporale, necorporale și financiare, se prezintă astfel:

-lei -

Elemente de active imobilizate	Valoarea brută				Deprecieri (amortizare si provizioane)			
	Sold la 1 ianuarie 2025	Creșteri	Reduceri	Sold la 31 decembrie 2025	Sold la 1 ianuarie 2025	Deprecierea anuală	Reduceri sau reluări	Sold la 31 decembrie 2025
	1	2	3	4=1+2-3	5	6	7	8=5+6-7
Active imobilizate- Total	128.174.075	99.730.160	89.204.483	138.699.752	455.255	389.140	543.341	301.054

La sfârșitul exercițiului financiar 2025, Societatea deține active imobilizate în valoare netă de 138.398.698 lei (valoare de intrare – amortizare cumulată) având următoarea structură:

- lei -

Denumirea elementului de imobilizari	Sold la 1 ianuarie 2025	Sold la 31 decembrie 2025
1.Concesiuni, brevete, licente, marci comerciale, si alte imobilizari corporale	-	-
Total imobilizari necorporale	-	-
1.Terenuri si constructii	217.105	-
2.Instalatii tehnice si masini	384.723	92.278
3.Alte instalatii, utilaje si mobilier	24.886	20.298
4. Investitii imobiliare	113.666.860	85.024.212
5.Imobilizari corporale in curs de executie	-	-
6. Investitii imobiliare in curs de executie	25.734	-
7. Avansuri	-	-
Total imobilizari corporale	114.319.308	85.136.788
1.Interese de participare	9.401.994	40.197.643
2.Investitii detinute ca imobilizari	-	-
3.Alte imprumuturi	3.997.518	-
Total imobilizari financiare	13.399.512	53.261.910
Total active imobilizate	127.718.820	138.398.698

Situația modificărilor survenite în anul 2025, cu privire la imobilizările corporale, necorporale și financiare, se prezintă astfel:

- lei

Date privind active imobilizate	Valori brute					
	Nr. rând	Sold la 1 ianuarie 2025	Creșteri	Reduceri	Sold la 31 decembrie 2025 (col. 5=1+2-3)	
				total	din care: dezmembrări și casări	
A	B	1	2	3	4	5
Imobilizări necorporale						
Cheltuieli de constituire și de	01	-	-	-	-	-

dezvoltare						
Alte imobilizări	02	7.481	-	-	-	7.481
Avansuri și imobilizări necorporale în curs	03	-	-	-	-	-
TOTAL (rd. 01 la 03)	04	7.481	-	-	-	7.481
Imobilizări corporale						
Terenuri	05	-	-	-	x	-
Construcții	06	217.105	-	217.105	-	-
Instalații tehnice și mașini	07	769.182	65.918	514.952	4.273	320.148
Alte instalații, utilaje și mobilier	08	88.201	6.000	8.200	3.400	86.001
Imobilizări corporale în curs	09	-	-	-	-	-
Investiții imobiliare în curs de execuție	10	25.734	-	25.734	25.734	-
Investiții imobiliare	11	113.666.860	24.348.507	52.991.155	-	85.024.212
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	12	-	-	-	-	-
TOTAL(rd.05 la 12)	13	114.767.082	24.420.425	53.757.146	33.407	85.430.361
Imobilizări financiare	14	13.399.512	75.309.735	35.447.337	-	53.261.910
ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL (rd. 04+13+14)	15	128.174.075	99.730.160	89.204.483	33.407	138.699.752

În anul 2025, în planul de afaceri al Bucur S.A. nu au avut loc schimbări majore, aceasta desfășurându-se în mod constant activitatea, conform obiectului de activitate.

e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății:

1.1.1. Elemente de evaluare generală:

- a) profit contabil – 18.114.318 lei
- b) cifra de afaceri – 32.686.077 lei
- c) export – nu este cazul
- d) alte venituri din exploatare – 19.618.710 lei
- e) costuri – 29.388.711 lei (costuri de exploatare)
- f) procentaj din piață deținut – nesemnificativ.
- g) lichiditate (disponibil în cont, etc) – 22.368.923 lei.

1.1.2 Evaluarea nivelului tehnic al societății

Descrierea principalelor produse realizate si / sau servicii prestate cu:

a) Precizarea principalelor piete de desfacere pentru fiecare produs sau serviciu si metodele de distributie.

Societatea desfășoară activități de prestări de servicii inchiriere spatii comerciale, activitati de cumparare si vanzare de bunuri imobiliare proprii.

Cu privire la activitatea de inchiriere a bunurilor imobiliare, societatea valorifica, in prezent, prin inchirierea proprietatilor sale, o suprafata de aproximativ 15.260 m.p. Societatea asigura chiriilor sai utilitatile necesare desfasurarii activitatii in spatiile inchiriate (energia electrica, energia termica, gaze naturale, apa/canal).

Bucur S.A a implementat o politica investitionala orientata spre reinnoirea si optimizarea portofoliului imobiliar, prin valorificarea unor active si reinvestirea capitalului in proprietati cu potential superior de rentabilitate.

b) Precizarea ponderii fiecărei categorii de produse sau servicii in veniturile si in totalul cifrei de afaceri ale societatii pentru ultimii trei ani.

Ponderea fiecărei categorii de produse sau servicii în veniturile societății.

Venituri	Pondere în total venituri %	Pondere în total venituri %	Pondere în total venituri %
	2023	2024	2025
Venituri din exploatare din care:	98,29	97,04	93,64
- venituri din vânzarea mărfurilor	-	52,75	50,44
-venituri din inchirieri	77,35	17,69	8,07
- alte venituri	20,94	26,60	35,13
Venituri financiare	1,71	2,96	6,36
Total venituri	100	100	100

Preponderent în cadrul veniturilor, sunt veniturile obținute din vanzarea marfurilor – apartamente si locuri de parcare, în procent de 50,44%.

c) Precizarea produselor noi avute in vedere pentru care se va afecta un volum substantial de active in viitorul exercitiu financiar precum si stadiul de dezvoltare al acestor produse.

Se continua programul de reabilitare, modernizare si amenajare a proprietatilor imobiliare, pentru inchiriere.

Adaptarea portofoliului de active destinat inchirierii la cerintele actuale ale pietei si nevoilor chiriilor pentru mentinerea unui grad ridicat de ocupare si cresterea competitivitatii activelor.

Consolidarea pozitiei pe piata imobiliara, printr-o abordare prudenta, orientata spre performanta si sustenabilitate pe termen lung.

1.1.3 Evaluarea activității de aprovizionare tehnico-materială

a) Surse de aprovizionare

Aprovizionarea cu materii prime, materiale consumabile, piese de schimb si servicii, s-a facut de la furnizori autohtoni parteneri.

Pentru energie electrica: PPC Energie SA si Engie Romania S.A.

Pentru energie termica: Termoenergetica

Pentru gaze: Premier Energy

Pentru apa: Apa Nova.

Pentru materiale: Dedeman

b) Preturi pentru materiale

Aprovizionarea se face la pretul pietei sau pret negociat in functie de cantitate, durata etc.

c) Dimensiuni stocuri: in concordanta cu necesitatile activitatii interne a societatii.

1.1.4 Evaluarea activității de vânzare

a) Descrierea evolutiei vanzarilor pe piata interna si / sau externa si a perspectivelor vanzarilor pe termen mediu si lung.

Politica investitionala la nivelul societatii s-a axat pe reabilitarea, modernizarea si intretinerea cladirilor detinute in proprietate, in scopul asigurarii unor conditii optime de inchiriere catre diversi beneficiari si de negociere / stabilire a unor preturi corespunzatoare de chirie.

Sursele de finantare a acestor investitii au fost surse proprii.

Investitiile viitoare vor fi destinate, ca perspectiva imediata, aceluiasi tip de activitati.

Principalii factori care pot influenta schimbari la nivelul vanzarilor, profitului operational si profitul net sunt:

- Cresterea preturilor la energie, gaz si combustibil;
- Suspendarea activitatii chiriilor de diferite organe de control;
- Rezilieri de contracte la cererea chiriului;

In anul 2025 Societatea a vandut 54 unitati locative din incinta Constructiei Corp U, primite conform Contractului de schimb nr. 678 din data de 17.07.2025, incheiat cu Novum Business Invest S.R.L.

b) Descrierea situatiei concurentiale in domeniul de activitate al societatii, a ponderii pe piata a produselor sau serviciilor societatii si a principalilor competitori.

In domeniul inchirierilor, marii dezvoltatori imobiliari constituie concurenta cea mai puternica in zonele in care actioneaza societatea.

Nu sunt de neglijat, in continuare, posibile influente in piata imobiliara, la nivel local si european, determinate de situatiile politice din anumite regiuni precum si de evolutia si nivelul dobanzilor la creditele imobiliare.

c) Descrierea oricarei dependente semnificative a societății de un singur client sau fata de un grup de clienti a carui pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor societății.

Nu este cazul.

Pentru activitatea de inchirieri spatii, am urmarit permanent cresterea calitatii serviciilor prestate catre clienti, atragerea de clienti noi, care sa inchirieze spatii mari, astfel incat sa se poata obtine lunar venituri care sa asigure acoperirea cheltuielilor generate de activitatea de inchiriere. S-a acordat o deosebita atentie pentru realizarea planului de investitii si reparatii, in scopul cresterii gradului de confort al chiriasilor si fidelizarii acestora.

1.1.5 Evaluarea aspectelor legate de angajații/personalul societății comerciale:

a) Pregătirea numărului și a nivelului de pregătire a angajaților societății precum și a gradului de sindicalizare a forței de muncă:

În anul 2025 societatea și-a desfășurat activitatea cu un număr mediu de 16 salariați, angajați cu contract de muncă pe durată nedeterminată, forța de muncă înalt calificată în activitatea compartimentelor economice, tehnice, comerciale și administrative ale societății și în activitatea de întreținere a clădirilor și instalațiilor.

Gradul de sindicalizare a forței de muncă este de 98%.

b) Descrierea raporturilor dintre manager și angajați precum și a oricărui elemente conflictuale ce caracterizează aceste raporturi.

Raporturile juridice dintre conducerea societății și salariați sunt stabilite prin contracte individuale de muncă. La nivelul societății s-a încheiat contractul colectiv de muncă, contract negociat între conducerea societății și sindicatul salariaților Bucur S.A. Documentul a fost înregistrat la ITM sub nr. 302 din data de 12.08.2025. În cadrul negocierii acestui contract s-au avut în vedere în primul rând interesele majore ale societății, acoperirea tuturor punctelor de lucru, serviciilor și birourilor cu oameni competenți, precum și interesele și cointeresarea angajaților, cu respectarea legislației din domeniul muncii și protecției sociale. Aceasta a condus la desfășurarea unei activități fără conflicte de muncă susținută prin cooperare, implicare cointereseată și atmosferă pozitivă de lucru.

1.1.6 Evaluarea aspectelor legate de impactul activității de bază a emitentului asupra mediului înconjurător. Descrierea sintetică a impactului activităților de bază ale emitentului asupra mediului înconjurător precum și a oricărui litigii existente sau preconizate cu privire la încălcarea legislației privind protecția mediului înconjurător.

Nu există litigii și nici nu sunt preconizate cu privire la încălcarea legislației privind protecția mediului înconjurător.

Societatea monitorizează lunar calitatea apelor uzate, conform Acordului de preluare ape uzate, emis de Apa Nova București.

Bucur S.A. colectează selectiv deșeurile, ținând o evidență strictă a acestora pe fiecare tip de deșeu. În acest sens, există contracte pentru toate locațiile, având ca obiect colectarea tuturor tipurilor de deșuri.

1.1.7 Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare. Precizarea cheltuielilor în exercitiul financiar precum și a celor ce se anticipează în exercitiul financiar următor pentru activitatea de cercetare dezvoltare.

Nu sunt avute în vedere sume destinate în special pentru aceste cheltuieli.

1.1.8 Evaluarea activității societății privind managementul riscului. Descrierea expunerii societății față de riscul de pret, de credit, de lichiditate, de cash flow.

Descrierea politicilor și a obiectivelor societății privind managementul riscului.

Riscul de credit este riscul ca una dintre partile instrumentelor financiare să nu execute obligația asumată, cauzând celeilalte părți o pierdere financiară. Instrumentele financiare ce ar putea expune societatea concentrării riscului de credit, constau în principal în creanțe clienți. Conducerea societății consideră că a exclus valoarea expunerii la riscul de credit, prin implementarea unei politici stricte de credit comercial. Economia românească este în proces de dezvoltare și există un grad de nesiguranta în ceea ce privește evoluția mediului politic și de afaceri.

Datorită acestor motive, nu este posibil să se estimeze ce modificări vor avea loc în România în aceste direcții și ce efecte vor avea acestea asupra poziției financiare, rezultatelor exploatarei și fluxurilor de trezorerie ale societății.

Riscul de lichiditate este riscul ca o entitate să întâlnească dificultăți în procurarea fondurilor necesare pentru îndeplinirea angajamentelor aferente instrumentelor financiare.

Riscul de lichiditate apare din gestionarea mijloacelor circulante, a cheltuielilor de finanțare și a rambursărilor sumei de principal pentru împrumutul contractat.

Politica societății este orientată spre asigurarea unui flux de numerar care să îi permită să își îndeplinească obligațiile ajunse la scadență, cautând să mențină solduri de numerar sau să convină facilități adecvate pentru a satisface nevoile de plăți. Conducerea societății analizează periodic fluxul de numerar și disponibilitățile bănești ale companiei și se asigură că societatea are resurse lichide suficiente pentru a-și onora obligațiile de plată în toate împrejurările rezonabile preconizate.

Riscul fiscal

Legislația fiscală românească prevede norme detaliate și complexe și a suferit diverse modificări în ultimii ani. Interpretarea textului de lege și implementarea practică a procedurilor fiscale poate varia și există un risc ca anumite tranzacții să fie diferite interpretate de autoritățile fiscale și de către Societate.

Guvernul român are un număr de agenții care sunt autorizate să efectueze controale fiscale ale companiilor care operează în România. Aceste verificări sunt similare ca natură cu verificările efectuate de autoritățile fiscale din numeroase țări dar se pot extinde și asupra anumitor aspecte legale aplicabile. Este posibil ca Societatea să fie supusă anumitor controale fiscale urmare a modificărilor legislative periodice.

Legislația fiscală din România include “valoarea de piață”, în conformitate cu care tranzacțiile cu părțile afiliate ar trebui să fie efectuate la valoarea de piață. Contribuabilii locali care efectuează tranzacții cu părțile afiliate trebuie să pregătească și să pună la dispoziția autorităților fiscale române, la cererea acestora, dosarul de documentare a preturilor de transfer în termenul acordat de către autorități.

Netransmiterea fișierelor cu documentația preturilor de transfer, de stabilire a preturilor sau prezentarea unui dosar incomplet poate duce la aplicarea unor sancțiuni pentru nerespectare.

Cu toate acestea, indiferent de conținutul dosarului preturilor de transfer, autoritățile fiscale pot avea interpretări diferite asupra tranzacțiilor și circumstanțe decât conducerea firmei și, prin urmare, pot impune obligații fiscale suplimentare rezultate în urma ajustărilor preturilor de transfer (materializate în creșterea veniturilor, reducerea cheltuielilor deductibile ceea ce duce la o creștere în baza de calcul a impozitului pe profit).

Managementul companiei consideră că aceasta nu va suferi pierderi în cazul unui control fiscal pentru verificarea preturilor de transfer. Cu toate acestea, impactul diferitelor interpretări ale autorităților fiscale nu poate fi estimat în mod fiabil. Acest lucru poate avea un impact în poziția financiară și / sau a operațiunilor Companiei.

Riscul privind impactul asupra activitatii societatii in contextul razboiului din Ucraina

Conducerea companiei este constienta de criza provocata de razboiul din Ucraina si monitorizeaza continuu efectele pe care le-ar putea genera, astfel incat sa adopte deciziile ce se impun pentru a reduce efectele ce ar putea aparea.

Managementul societatii considera ca a adoptat masurile necesare pentru sustenabilitatea si dezvoltarea societatii in conditiile curente de piata.

1.1.9 Elemente de perspectivă privind activitatea societății comerciale

a) Prezentarea si analiza tendintelor, elementelor, evenimentelor sau factorilor de incertitudine ce afecteaza sau ar putea afecta lichiditatea societatii, comparativ cu aceeași perioada a anului anterior.

Perspectivile anului 2025 nu s-au schimbat semnificativ fata de anul precedent.

Societatea are in vedere cresterea calității serviciilor prestate catre clienți, atragerea de noi clienți, care sa inchirieze spatii mari, astfel încât să se poată obține lunar venituri care să asigure acoperirea cheltuielilor generate de această activitate.

Elementele de incertitudine sunt legate de contextul mediului economic, cum ar fi: nerespectarea scadentelor de plata convenite in contractele comerciale de catre clientii semnificativi, cresterea pretului serviciilor si materialelor, fluctuatii in piata valutara.

La aceasta data nu se cunosc factori de incertitudine sau evenimente care sa afecteze lichiditatea societatii.

b) Prezentarea si analiza efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situatiei financiare a societatii comparativ cu aceeași perioada a anului trecut.

Societatea capitalizeaza cheltuielile pentru finantarea programului de reabilitare, modernizare, amenajare si utilare a cladirilor detinute in proprietate astfel incat acestea sa aiba atractivitatea corespunzatoare unor inchirieri profitabile pentru societate.

c) Prezentare si analiza evenimentelor, tranzactiilor, schimbarilor economice care afecteaza semnificativ veniturile din activitatea de baza.

Nu se pot raporta schimbari de esenta in activitatea societatii.

O atenție deosebită acordam măsurilor de modernizare și revitalizare tehnică a depozitelor pentru asigurarea funcționării lor în condiții de normalitate, atât din punct de vedere al confortului, cât și din punct de vedere tehnic:

- realizarea de investitii care sa conduca la o mai buna exploatare a acestor imobile, creandu-se astfel si premisele satisfacerii cerintelor actualilor chiriasi si mentinerii acestora in spatiile deja inchiriate cat si atragerea de noi chiriasi.

2. Activele corporale ale societatii

2.1. Precizarea amplasarii si caracteristicilor principalelor capacitati de productie in proprietatea societatii.

Principalele active ale societății aflate în proprietate sunt:

TERENURI :

AMPLASARE	VALOARE CONTABILĂ* (mii lei)	STATUT JURIDIC**	DESTINAȚIE
Bd. Timișoara nr. 56B, sector 6	29.796	P Certificat seria M08 nr. 0051 și 0080	ansamblu rezidențial
Șos. Industriilor nr. 53, sector 3	19.723	P Certificat seria M08 nr. 0051	depozit
Str. Vișinilor nr. 25, sector 2	2.121	P Certificat seria M08 nr. 0051	sediu
Str. Dr Iacob Felix nr. 87, sector 1	6.267	P Contract de vanzare cumparare nr. 1818/01.10.2025	cladire de birouri

CLĂDIRI/CONSTRUCȚII PRINCIPALE :

Nr. crt.	AMPLASARE	DATA PIF	VALOARE CONTABILĂ (mii lei)	STATUT JURIDIC	DESTINAȚIE
1.	Șos. Industriilor nr. 53, sect. 3	01.06.1983	3.542	P	depozit
2.	Str. Vișinilor nr. 25, sect. 2	01.07.2003	1.515	P	sediu
3.	Oltenița, str. Argeșului nr.39-43/45-47, bl. 105-106, parter, jud. Călărași	04.07.2001	1.725	P	spatiu comercial
4.	București, str. Dr Iacob Felix nr.87, sector 1	01.10.2025	14.841	P	cladire de birouri

Spatii comerciale:

- București, Bd. Ion Mihalache, nr.121, sector 1
- București, Șos. Pantelimon, nr.350, sector 2
- București, Str. Romancierilor, nr.5, bl.C14, sector 6

Toate spatiile comerciale ale societatii sunt in deplina proprietate, au destinatia de depozite, magazine si sunt inchiriate la diverse grade de ocupare.

La data de 25.02.2025, a fost semnat Contractul de vânzare-cumpărare având ca obiect transferul dreptului de proprietate asupra activului imobil (*teren și construcții*), proprietatea Bucur S.A., situat în Municipiul București, Sectorul 6, B-dul Timisoara nr. 56B, compus din teren cu nr. cadastral 247902 si construcțiile aflate pe acesta, teren cu nr. cadastral 247619 si teren cu nr. cadastral 247171.

Societatea a semnat la data de 26.02.2025 Contractul de vanzare-cumparare avand ca obiect transferul dreptului de proprietate asupra activului imobil situat în Municipiul Bucuresti, Sectorul 3, Str. Liviu Rebreanu nr. 14, bl. K, compus din spatiu comercial in suprafata utila de 105,53 mp, identificat cu numarul cadastral 218543-C1-U22 si drept de folosinta asupra cotei indivize de 24,32 mp aferenta imobilului identificat cu IE 218543-C1-U22.

La data de 16.06.2025, s-a semnat Contractul de vânzare -cumpărare având ca obiect vânzarea de către Bucur S.A. a dreptului de proprietate asupra activului imobil - teren intravilan situat în municipiul București Sectorul 1, Strada Siriului nr. 6-8 (fosta Valea Morii nr. 7-15), în suprafață măsurată de 1.050 mp, având număr cadastral 202543, înscris în Cartea Funciara a municipiului București sub nr. 202543.

În conformitate cu Hotărârile Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 28.04.2020 și coroborat cu informațiile din Comunicatul Societății din data de 17.02.2020, a fost încheiat în data de 17.07.2025, între Bucur S.A. și Novum Business Invest S.R.L., Contractul de schimb autentificat sub nr. 678/17.07.2025 de BIN ACCEPTER - Notar Public Mîtreă Dorina, prin care:

- i. Bucur S.A. transmite Societății Novum Business Invest S.R.L. dreptul de proprietate și liniștită posesie asupra terenului în suprafața totală de 5.480,28 mp situate în Mun. București, sector 6, B-dul Timisoara nr. 56 B, iar
- ii. Societatea Novum Business Invest S.R.L. transmite către Bucur S.A., în schimbul terenului în suprafața totală de 5.480,28 mp menționat la punctul i) de mai sus, dreptul de proprietate și liniștită posesie asupra unei suprafețe construite desfășurate de 5.650,85 metri pătrați reprezentând 72 (saptezecisidouă) apartamente în incinta Construcției Corp U, scara U3, situată în București, Sector 6, B-dul Timisoara 56B, precum și asupra a 40 (patruzeci) locuri de parcare, aflate la aceeași adresă.

La data de 01.10.2025, în conformitate cu Hotărârile Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 10.09.2025, s-a semnat Contractul de vânzare - cumpărare, prin care societatea **Bucur S.A.** a dobândit dreptul de proprietate asupra bunului imobil situat în București, Sectorul 1, Strada Dr. Iacob Felix nr. 87, compus din:

- clădire de birouri cu suprafața construită desfășurată de 3.581 mp și regim de înălțime S+P+5+6R identificată cu nr. cadastral 200085-C1, înscrisă în Cartea Funciară nr. 200085 București – Sector 1, și
- teren aferent în suprafața de 565 mp (*din acte*) și 566 mp (*din măsurători*), identificat cu nr. cadastral 200085, înscris în Cartea Funciară nr. 200085 București – Sector 1.

Proiect Militari - Ansamblu rezidențial cu funcțiuni mixte – locuințe colective și spații comerciale dezvoltat în parteneriat cu Novum Business Invest S.R.L.

În urma unui proces de selecție a unui Investitor/Dezvoltator pentru realizarea unui Proiect imobiliar rezidențial, Bucur S.A. a încheiat în data de 14.02.2020 un parteneriat cu Societatea Novum Business Invest S.R.L., în vederea dezvoltării unui Proiect Imobiliar Rezidențial pe imobilul teren situat în B-dul Timisoara nr. 56, Sector 6, București.

Proiectul imobiliar se va realiza în 2 Faze: Faza 1 și Faza 2.

Faza 1

În acest sens, a fost obținută Autorizația de Construire nr. 218/19.08.2021 în baza căreia, la finele lunii septembrie 2021, au fost demarate de către Dezvoltatorul Novum Business Invest S.R.L. lucrările de construire a două imobile – „Corp L” și „Corp U” – cu funcțiunea de locuințe colective/spații comerciale/showroom, cu regim de înălțime 2S+P+11E, și a unui imobil cu funcțiunea de parcare, cu regim de înălțime 2S+P+2E+terasa circulabilă, pe terenul situat în B-dul Timisoara nr. 56, Sector 6, București.

În cursul anului 2024 s-au finalizat lucrările de construire pentru imobil „Corp L”

Termenul estimat de finalizare a lucrărilor de construire pentru imobil „Corp U” este luna octombrie 2025.

Faza 2

În luna iunie 2023 Novum a obținut următoarele Autorizații de Construire care vizează Faza 2 a proiectului imobiliar:

- Autorizația de Construire nr.261/20.06.2023 pentru executarea lucrărilor de construire a două imobile – „Corp I” și „Corp U2” cu funcțiunea de locuințe colective/spații comerciale/after-school, cu regim de înălțime 2S+P+11E, în două faze.
- Autorizația de Construire nr. 262/20.06.2023 pentru executarea lucrărilor de construire privind supraetajarea cu un nivel cu funcțiune de parcare, în curs de execuție, rezultând un regim de înălțime 2S+P+3E+terasa circulabilă – modificare tema Autorizație de Construire nr. 218/19.08.2021.

Termenul estimat de finalizare a lucrărilor de construire pentru imobil „Corp I” este luna decembrie 2026.

2.2. Descrierea și analizarea gradului de uzură al proprietăților societății comerciale.

Proprietățile societății prezentate mai sus, sunt constituite din terenuri și clădiri, construite între anii 1970 - 2005, fapt ce a condus la efectuarea de modernizări, consolidări și lucrări de întreținere curentă.

2.3. Precizarea eventualelor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societății.

În legătură cu dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societății s-au derulat o serie de litigii pe rolul instanțelor de judecată care au fost soluționate.

3. Piața valorilor mobiliare emise de societate

3.1. Precizarea pietelor din România și din alte țări pe care se negociază valorile mobiliare emise de societatea comercială.

Acțiunile societății Bucur S.A. sunt tranzacționate, în cadrul sistemului alternativ de tranzacționare administrat de BVB (AeRO), Secțiunea Instrumente financiare listate pe ATS, Sectorul Titluri de Capital, Categoria Acțiuni.

În data de 19.09.2017, societatea a obținut codul de identificare al entității juridice (Legal Entity Identifier – codul LEI), în vederea alinierii la cerințele impuse, inclusiv emitentilor de instrumente financiare, de pachetul legislativ adoptat la nivelul Uniunii Europene (UE), în scopul creșterii transparenței și integrității pietelor financiare din UE.

Codul LEI al Bucur S.A. este: 254900XVWDSWNPO6FB56.

3.2. Descrierea politicii societății cu privire la dividende. Precizarea dividendelor cuvenite / platite/acumulate în ultimii 3 ani și, dacă este cazul, a motivelor pentru eventuala micșorare a dividendelor pe parcursul ultimilor 3 ani.

Situatia dividendelor in sold la 31.12.2025:

Lei

Detalii privind distribuirea dividendelor	Data invalidare	Valoare
Dividende de plata din profitul anului 2021	31.08.2025	1.830.124
Dividende platite 2022		-1.570.939
Dividende platite an 2023		-5.201
Dividende platite an 2024		-5.941
Dividende platite an 2025		-2.960
Dividende neridicate		245.083

Lei

Detalii privind distribuirea dividendelor	Data invalidare	Valoare
Dividende de plata din profitul anului 2022	15.10.2026	2.918.625
Dividende platite 2023		- 2.511.982
Dividende platite 2024		-13.056
Dividende platite 2025		-7.426
Dividende neridicate		386.161

3.3. Descrierea oricaror activitati ale societatii de achizitionare a propriilor actiuni.

Societatea nu a achiziționat propriile acțiuni.

3.4. In cazul in care societatea are filiale, precizarea numarului si a valorii nominale a actiunilor emise de societatea mama detinute de filiale.

La data de 31.10.2024, în conformitate cu Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor Bucur S.A. din data de 24.09.2024, s-a semnat Contractul de vanzare cumparare, prin care societatea a achizitionat/cumparat 500 de parti sociale, reprezentand 100% din capitalul social in valoare de 5.000 lei, al societatii Centrul de Afaceri Nord S.R.L., cu sediul în Bucuresti, Sector 1, str. Siriului, nr. 6-8, etaj P, înregistrata la ONRC sub nr. J40/10142/2005 si avand CUI 17662835, in calitate de proprietara a imobilului cladire identificat cu numar cadastral 202543-C1, compusa din S+P+2E +M, cu o suprafata construita la sol de 417 mp.

La data de 31.07.2025, în conformitate cu Hotărârile Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Bucur S.A. din data de 07.07.2025, s-a încheiat Contractul de vânzare cumpărare având ca obiect achiziționarea de către Bucur S.A. a unui pachet de 18.026 de acțiuni, reprezentând 99,9945 % din capitalul social al societății Siriului Residence S.A. cu sediul în Bucuresti, Sector 1, str. Siriului, nr. 22-26, Parter, înregistrată la ONRC sub nr. J2008014496402, CUI 24386562, în calitate de proprietară a imobilului situat în București, sectorul 1, str. Siriului nr. 22-26, compus din teren cu suprafața de 1.428

m.p. din acte (sp. măsurată 1.307 m.p.) având nr. cadastral 222230 și construcție cu destinația birouri S+P+5E+et.6, cu suprafața construită la sol de 708 m.p. având nr. cadastral 222230-C1.

3.5. In cazul in care societatea a emis obligatiuni si / sau alte tipuri de creante, prezentarea modului in care societatea isi achita obligatiile fata de detinatorii de astfel de valori mobiliare.

Bucur S.A. nu a emis obligațiuni și/sau titluri de creanță.

4. Conducerea societatii

4.1. Prezentarea listei administratorilor societatii si a urmatoarelor informatii:

a) CV (nume, prenume, varsta, calificare, experienta profesionala, functia si vechimea in functie):

Bucur S.A. are un sistem unitar de conducere, organele de conducere statutare fiind:

- Adunarea Generală a Acționarilor;
- Consiliul de Administrație;
- Director General - Manager.

Adunarea Generală a Acționarilor reprezintă totalitatea acționarilor societății, competențele acestora fiind cele prevăzute de lege și de actul constitutiv.

Potrivit actului constitutiv, Societatea este administrată de către Consiliul de Administrație, care este format din 5 membri, persoane fizice, alese de către Adunarea Generală a Acționarilor, pentru un mandat de 4 ani, fiind reeligibili. În acest sens, s-a încheiat cu aceștia contract de mandat.

Consiliul de Administrație alege din rândul membrilor săi, un președinte, stabilindu-i totodată competențele.

Consiliul de Administrație al Societății este format din următorii membrii:

- Hrisca Bogdan – Iustin - Președinte CA
- Blindu Emilia - Iulia – Administrator
- Stefan Andrei - Gabriel – Administrator
- Galani Andreea – Ioana – Administrator
- Bobocel Adrian – Catalin - Administrator

1. Hrișcă Bogdan Iustin – Președintele Consiliului de Administrație a fost numit prin Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din data de 27.04.2022.

Educație:

- 2016 – Diploma ”Manager in activitatea de turism” – Ministerul Educației Naționale si Cercetării Științifice
- 1988 - 1994: Universitatea Politehnică din București – Facultatea de Electrotehnică

Experiență profesională:

- 01.01.2020 - 2025: Director Operatiuni si Dezvoltare AXIONET IOT - Bucuresti
- 01.10.2019 - prezent: Președinte Consiliu de Administrație Bucur S.A.: - București
- 2009 - 2019: Director Vânzări & Marketing cu atribuții Director Administrativ si Director Resurse Umane - FEPPER S.A. - București
- 2016-2017 : Director General Hotel Orizont Predeal - *Sucursala FEPPER S.A.*
- 2006 - 2009: Regional Country Manager România, Ungaria, Serbia și Bulgaria - Lion Rock International – Membra Grup Li & Fung Hong Kong

- 1998 - 2006: Regional Country Manager România, Ungaria, Serbia și Bulgaria - Karstadt Quelle International
- 1997 - 1998: Șef Departament Achiziții - Steilmann București
- 1995 - 1997: Coordonator echipa deschidere magazine România, Șef Departament - Metro România

2. **Bîndu Emilia Iulia – Membru al Consiliului de Administrație** a fost numită prin Hotărârea Adunării Generale Ordinară a Acționarilor din data de 27.04.2022.

Educație:

Studii Universitare:

- 2007 - 2010: Universitatea „Nicolae Titulescu” - Facultatea de Finanțe și Bănci
- 1983 - 1988: Institutul Politehnic București – Facultatea de Tehnologie Chimică – Diplomă de inginer

Specializări – Cursuri:

- 2021 – Centrul de Pregătire Financiară “MILENIUM” – Prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului
- 2021 – Centrul de pregătire Financiară “MILENIUM” – FIA / AFIA
- 2018 – Centrul de Pregătire Financiară ”MILENIUM” – Consultant de Investiții
- 2004 - Academia de Studii Economice – Managementul afacerilor
- 2002 - ANEVAR, București - Evaluarea Intreprinderilor
- 1997- Institutul Bancar Român - Centrul de Formare și Specializare Bancară, București
- 1995 - ANP și ANEVAR, București, - Metode de evaluare a societăților comerciale

Experiență profesională:

- 2016 – prezent: Membru în Consiliul de Administrație al Bucur S.A.
- 2016 – prezent: Membru în Consiliul de Administrație al Primcom S.A.
- 2013 – 2025: SAI Muntenia Invest – Manager fond
- 2004 – 2013: SAI Muntenia Invest - Expert
- 2002 – 2004: Management System SA - Expert
- 1996 – 2002: SAI Muntenia Invest S.A. - Expert
- 1994 – 1996: SIF Muntenia S.A - Referent de specialitate
- 1992 – 1994: FPP IV Muntenia - Referent de specialitate
- 1988 – 1992: Combinatul Siderurgic Călărași - Inginer chimist,

3. **Ștefan Andrei Gabriel – Membru al Consiliului de Administrație** a fost numit prin Hotărârea Adunării Generale Ordinară a Acționarilor din data de 04.09.2023.

Educație: 2005 - 2008: Școala Națională de Studii Politice și Administrative (SNSPA) - specializarea Administrator Public

Experiență profesională

- 01.05.2023 - prezent: Director General, Bucur S.A.
- 11.08.2011 - prezent: Administrator, Vicos Partner Distribution S.R.L.

4. **Galani Andreea Ioana - Membru al Consiliului de Administrație** a fost numită prin Hotărârea Adunării Generale Ordinară a Acționarilor din data de 27.11.2025.

Educație: 2014-2017: Facultatea de Relații Economice Internaționale – Academia de Studii Economice din București - specializarea Economie și afaceri internaționale

Experiență profesională:

- Septembrie 2025 - prezent: Administrator provizoriu Casa de Bucovina - Club de Munte S.A.

- Octombrie 2024 - prezent: Director Compartiment Analiză Oportunități Investiționale și Plasare Active SAI Muntenia Invest S.A.
- Aprilie 2022 - prezent: Administrator Macofil S.A.
- Ianuarie 2022 - prezent: Administrator Unisem S.A.
- Iunie 2021 - Septembrie 2024: Manager Fond – Compartiment Analiză Oportunități Investiționale și Plasare Active SAI Muntenia Invest S.A.
- Iulie 2020 - Iunie 2021: Analist Financiar Vodafone Romania S.A.
- Septembrie 2017 - Iunie 2020: Auditor Ernst & Young Support Service SRL

5. Bobocel Adrian Cătălin - Membru al Consiliului de Administrație a fost numit prin Hotărârea Adunării Generale Ordinară a Acționarilor din data de 27.11.2025.

Educație:

- 2008 - 2012: “Universitatea din Craiova” - Statistică, Cibernetică și Prognoză Economică
- 2023 - 2025 : Masterat - Facultatea de Științe Juridice, Economice și Administrative - specializare: Audit intern în sectorul public și privat

Experiență profesională:

- februarie 2023 - prezent: Director General/Administrator – Președinte Consiliului de Administrație Semrom Oltenia S.A.
- septembrie 2021 - prezent: Manager de Fond – Departamentul Analiză Oportunități de Investiții și Alocare a Activelor S.A.I. Muntenia Invest SA,
- noiembrie 2024 - prezent: Membru al consiliului de administrație Valea cu Pești S.A.,
- ianuarie 2025 - prezent: Administrator Comtex S.A.
- martie 2022 - septembrie 2024: Membru Consiliu de administrație 24 Ianuarie S.A.
- ianuarie 2021 - septembrie 2021: Auditor intern ENGIE Romania SA, București
- septembrie 2020 - 31 decembrie 2020: Auditor senior - Ernst & Young S.R.L.,
- septembrie 2018 - 31 august 2020: Asistent auditor - Ernst & Young S.R.L.,
- ianuarie 2014 - 31 august 2018: Asociat administrativ - Ernst & Young S.R.L.
- august 2012 - noiembrie 2013 Departament Vânzări Eurosoft Computers,
- aprilie 2010 - iulie 2010 - Operator de sondaje (practică) Institutul Național de Statistică

b) orice acord, înțelegere sau legătură de familie între administratorul respectiv și o altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită administrator:

Nu este cazul.

c) participarea administratorilor la capitalul societății:

- Hrisca Bogdan - Iustin – nu detine acțiuni ale societății;
- Stefan Andrei - Gabriel - nu detine acțiuni ale societății;
- Blindu Emilia - Iulia - nu detine acțiuni ale societății;
- Galani Andreea – Ioana - nu detine acțiuni ale societății;
- Bobocel Adrian – Catalin - nu detine acțiuni ale societății.

d) lista persoanelor afiliate societății comerciale – nu este cazul

4.2. Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societății. Pentru fiecare prezentati următoarele informații:

a) Lista membrilor conducerii executive:

Stefan Andrei - Gabriel – Director General – durata contractuala 01 mai 2023 – 30 aprilie 2027;

b) orice acord, înțelegere sau legătură de familie între administratorul respectiv și o altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită ca membru al conducerii executive

Nu este cazul

c) participarea membrilor conducerii executive la capitalul social:

Stefan Andrei - Gabriel – nu detine actiuni ale societatii;

4.3. Pentru toate persoanele prezentate la 4.1. si 4.2. precizarea eventualelor litigii sau proceduri administrative in care au fost implicate, in ultimii 5 ani, referitoare la activitatea acestora in cadrul emitentului, precum si acelea care privesc capacitatea respectivei persoane de a-si indeplini atributiile in cadrul emitentului:

Persoanele mai sus-menționate, administratorii și membrii conducerii executive, NU au fost implicate în litigii sau proceduri administrative în ultimii 5 ani, cât privește activitatea Societății, având deplină capacitate de a-și îndeplini atribuțiile în cadrul societății.

5. Situatia financiar-contabila

Prezentati o analiza a situatiei economico-financiare actuale comparativ cu ultimii 3 ani, cu referire cel puțin la:

a) elemente de bilant: active care reprezinta cel puțin 10% din total active; numerar si alte disponibilitati lichide; profituri reinvestite; total active curente; total pasive curente;

În ceea ce privește situația economico-financiară actuală a Societății în comparație cu cea a ultimilor 3 ani, constatăm următoarele:

Elementele de bilanț pe perioada analizată, se prezintă astfel:

Denumire	2023	2024	2025
ACTIVE IMOBILIZATE			
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE	-	-	-
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE	106.851.933	114.319.308	85.136.788
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE	-	13.399.512	53.261.910
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	106.851.933	127.718.820	138.398.698
ACTIVE CIRCULANTE			
I. STOCURI	650	2.760.871	9.365.530
II. CREANȚE	1.302.686	1.575.951	15.523.210
III. INVESTIȚII FINANCIARE PE TERMEN	-	-	-

SCURT			
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI	8.979.652	30.365.866	22.368.923
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	10.282.988	34.702.688	47.257.663
CHELTUIELI ÎN AVANS	131.989	119.027	111.301
DATORII CE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN	8.964.636	9.813.715	7.382.732
ACTIVE CIRCULANTE NETE, RESPECTIV DATORII CURENTE NETE	703.133	24.568.049	39.459.226
TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	107.656.212	152.377.736	177.857.924
DATORII CE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ MAI MARE DE UN AN	306.590	203.756	116.361
PROVIZIUNE PENTRU RISCURI ȘI CHELTUIELI	-	-	-
VENITURI ÎN AVANS	676.048	379.070	527.006
din care:			
- subvenții pentru investiții	8.873	-	-
- venituri înregistrate în avans	667.175	379.070	527.006
CAPITAL	8.327.559	8.327.559	8.327.559
REZERVE DIN REEVALUARE	92.370.139	95.877.954	65.910.241
REZERVE	1.245.165	1.665.512	1.665.512
REZULTATUL REPORTAT	5.431.582	32.055.091	83.723.933
REZULTATUL EXERCITIULUI	(54.809)	14.638.225	18.114.318
Repartizarea profitului	-	420.347	-
CAPITALURI PROPRII - TOTAL	107.319.636	152.143.994	177.741.563

b) contul de profit si pierderi: vanzari nete; venituri brute; elemente de costuri si cheltuieli cu o pondere de cel puțin 20% in vanzarile nete sau in venituri brute; provizioanele de risc si pentru diverse cheltuieli; referire la orice vanzare sau oprire a unui segment de activitate efectuata in ultimul an sau care urmeaza a se efectua in urmatorul an; dividendele declarate si platite;

INDICATORI	2023	2024	2025
Venituri exploatare, din care:	11.077.291	41.832.027	52.307.530
- venituri din vânzarea mărfurilor	-	22.739.560	28.174.499
- venituri din chirii	8.717.836	7.626.697	4.511.578
- venituri din reevaluarea imobilizarilor corporale	-	166.666	2.743
- alte venituri din exploatare	2.359.455	11.299.104	19.618.710
Cheltuieli exploatare	11.149.304	21.994.668	29.388.711
Rezultat exploatare	(72.013)	19.837.359	22.918.819
Rezultat financiar	239.592	1.273.250	3.531.939
Rezultat brut	167.579	21.110.609	26.450.758
Impozit pe profit	222.388	6.472.384	8.336.440
Pierdere	54.809	-	-
Profit	-	14.638.225	18.114.318

c) **Cash flow: toate schimbarile intervenite in nivelul numerarului in cadrul activitatii de baza, investitiilor si activitatii financiare, nivelul numerarului la inceputul si la sfarsitul perioadei.**

Situația schimbărilor intervenite în activitatea de bază a societății la nivelul numerarului:

- lei -

CASH FLOW	2023	2024	2025
Cash flow-ul operațional:			
(a) încasări	20.683.860	36.881.089	36.494.421
(b) plăți	13.332.679	19.516.106	19.194.927
Cash flow-ul de investiții:			
(a) încasări	14.721.199	190.480.651	320.840.618
(b) plăți	13.515.084	186.459.420	346.137.055
Cash flow-ul financiar:			
(a) încasări	-	-	-
(b) plăți	1.362.323	-	-
Numerarul la începutul perioadei	1.784.679	8.979.652	30.365.866
Numerarul la sfârșitul perioadei	8.979.652	30.365.866	22.368.923

6. GUVERNANTĂ CORPORATIVĂ

Principii de Guvernantă Corporativă – Declarația privind Guvernanta Corporativă

Indicativ	Prevederi ce trebuie respectate	Respecta	Nu respecta sau respecta partial	Motivul pentru neconformitate
A.1.	Societatea trebuie să detina un regulament intern al Consiliului care sa includa termeni de referință cu privire la Consiliu si la functiile de conducere cheie ale societatii. Administrarea conflictului de interese la nivelul Consiliului trebuie sa fie prevazuta in regulamentul Consiliului.	DA		
A2	Orice alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv poziția de membru executiv sau neexecutiv al Consiliului in alte societăți și instituții non-profit, vor fi aduse la cunostinta Consiliului inainte de numire și pe perioada mandatului.	DA		
A3	Fiecare membru al Consiliului trebuie să informeze Consiliul cu privire la orice legatura cu un acționar care deține direct sau indirect acțiuni reprezentând nu mai puțin de 5% din numarul total de drepturi de vot. Această obligație se referă la orice fel de legatura care poate afecta poziția membrului cu privire la aspecte ce tin de decizii ale Consiliului.	DA		
A4	Raportul anual va informa dacă a avut loc o evaluare a Consiliului sub conducerea Președintelui . Trebuie sa contina, de asemenea, numarul de sedinte ale Consiliului.		PARTIAL	Informatia privind numarul de sedinte al Consiliului de Administratie se regaseste in continutul Raportului anual.
A 5	Procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in care aceasta cooperare este impusa de Bursa de Valori Bucuresti, care va cuprinde cel puțin urmatoarele:	DA		
A 5.1	Persoana de legatura cu Consultantul Autorizat	DA		

A 5.2	Frecventa intalnirilor cu Consultantul Autorizat, care va fi cel putin o data pe luna si ori de cate ori evenimente sau informatii noi implica transmiterea de rapoarte curente sau periodice astfel incat Consultantul Autorizat sa poata fi consultat.	DA		
A 5.3	Obligatia de a furniza Consultantului Autorizat toate informatiile relevante si orice informatie pe care in mod rezonabil o solicita consultantul autorizat pentru indeplinirea responsabilitatilor ce-i revin.	DA		
A 5.4	Obligatia de a informa Bursa de Valori Bucuresti cu privire la orice disfunctionalitate aparuta in cadrul cooperarii cu Consultantul Autorizat sau schimbarea Consultantului Autorizat.	DA		
B1	Consiliul va adopta o politica astfel incat orice tranzactie a societatii cu o filiala reprezentand 5% sau mai mult din activele nete ale societatii, conform celei mai recente raportari financiare, sa fie aprobata de Consiliu.	DA		
B2	Auditul intern trebuie sa fie realizat de catre o structura organizatorica separata (departamentul de audit intern) din cadrul societatii sau prin serviciile unei terte parti independente, care va raporta Consiliului, iar, in cadrul societatii ii va raporta direct Directorului general.	DA		
C1	Societatea va publica in raportul anual o sectiune care va include veniturile totale ale membrilor Consiliului si ale Directorului general aferente anului financiar respectiv si valoarea totala a bonusurilor sau a oricaror compensatii variabile si, de asemenea, ipotezele cheie si principiile pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus.	DA		

D1	Societatea trebuie să organizeze un serviciu de Relații cu Investitorii – făcut cunoscut publicului larg prin persoana/persoanele responsabile sau ca unitate organizatorică. În afară de informațiile impuse de prevederile legale, societatea trebuie să includă pe pagina sa de internet o secțiune dedicată Relațiilor cu Investitorii, în limbile română și engleză, cu toate informațiile relevante de interes pentru investitori, inclusiv:		PARTIAL	Societatea are în cadrul paginii de internet o secțiune dedicată acționarilor, structurată pe ani, unde se regasesc informațiile prevăzute la punctele D1.1., D1.2., D1.3., D1.4. Se vor efectua demersuri pentru a se crea o secțiune distinctă destinată Relației cu investitorii.
D1.1	Principalele regulamente ale societății: Actul constitutiv și regulamentele interne ale organelor statutare;	DA		
D1.2	CV-urile membrilor organelor statutare;	DA		
D1.3	Rapoartele curente și rapoartele periodice;	DA		
D1.4	Informații referitoare la adunările generale ale acționarilor: ordinea de zi și materialele aferente; hotărârile adunarilor generale;	DA		
D1.5	Informații cu privire la evenimente corporative precum plata dividendelor sau alte evenimente care au ca rezultat obținerea sau limitări cu privire la drepturile unui acționar, incluzând termenele limita și principiile unor astfel de operațiuni;	DA		
D1.6	Alte informații de natură extraordinară care ar trebui făcute publice: anularea/modificarea/initierea cooperării cu un Consultanț Autorizat; semnarea / reînnoirea/terminarea unui acord cu un Market Maker.		NU	Se vor efectua demersuri în vederea implementării acestei cerințe, aceasta urmând a fi avută în vedere la momentul includerii pe pagina de internet a Societății a secțiunii dedicată Relației cu Investitorii
D1.7	Societatea trebuie să aibă o funcție de Relații cu Investitorii și să includă în secțiunea dedicată acestei funcții, pe pagina de internet a societății, numele și		NU	A se vedea explicația de la pct-ul D1.6

	datele de contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza la cerere informatiile corespunzatoare.			
D2	O societate trebuie sa aiba adoptata o politica de dividend a societatii ca un set de directii referitoare la repartizarea profitului net. Principiile politicii de dividend vor fi publicate pe pagina de internet a societății.		PARTIAL	Societatea a distribuit dividende in ultimii 2 ani. Plata dividendelor este aprobata de Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor, avand la baza propunerile formulate de catre Consiliul de Administratie al Societatii.
D3	O societate trebuie sa aiba adoptata o politica cu privire la prognoze si daca acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezinta concluzii cuantificate ale studiilor care vizează determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare (aşa numitele ipoteze). Politica trebuie sa prevada frecvența, perioada avută în vedere și conținutul prognozelor. Daca sunt publicate, prognozele vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale. Politica privind prognozele va fi publicată pe pagina de internet a societății.		NU	Societatea nu are adoptata o politica privind prognozele. Se vor efectua demersuri in vederea implementarii acestei cerinte.
D4	O societate trebuie sa stabileasca data si locul unei adunari generale astfel incat sa permita participarea unui numar cat mai mare de actionari.	DA		
D5	Rapoartele financiare vor include informatii atat in romana cat si in engleza, cu privire la principalii factori care influenteaza schimbari la nivelul vanzarilor, profitului operational, profitului net sau orice alt indicator financiar relevant.		PARTIAL	Rapoartele financiare includ deocamdata informatii doar in limba romana. Se vor face demersuri in vederea implementarii acestei cerinte.

D6	O societate va organiza cel puțin o intalnire/conferinta telefonică cu analisti și investitori, în fiecare an. Informațiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate în secțiunea Relații cu investitorii de pe pagina de internet a societății, la momentul respectivei întâlniri/conferințe telefonice.		NU	În măsura în care vor exista solicitări în acest sens, societatea va evalua posibilitatea organizării unor astfel de evenimente.
----	---	--	----	--

A se vedea documentația anexată care face parte integrantă din prezentul raport, conform cerințelor impuse de dispozițiile Legii nr. 24/2017 și Regulamentului nr. 5/2018 al ASF:

- Situația financiar – contabilă anuală elaborată în conformitate cu reglementările aplicabile;
- Declarația Președintelui Consiliului de Administrație în conformitate cu prevederile art. 30 din Legea contabilității nr. 82/1991;
- Raportul auditorului financiar;
- Actul constitutiv al Bucur S.A. a fost modificat în cursul anului 2025.

Consiliul de Administrație

Hrisca Bogdan - Iustin – Președinte C.A.

Blindu Emilia - Iulia – Administrator

Stefan Andrei - Gabriel – Administrator

Galani Andreea – Ioana – Administrator

Bobocel Adrian - Catalin – Administrator

Data: 17 Martie 2026