



**Prospect de admitere la tranzacționare pe
Piața Reglementată administrată de Bursa de Valori București
a acțiunilor emise de BUCUR S.A.**

Societate administrată în sistem unitar

Aprobat de ASF prin decizia nr. 162 din 12.02.2026

Intermediar:



GOLDRING



Decizie CNVM: 2734/08.08.2003 | Nr. Registru CNVM: PJR01SSIF/260045 | Atestat CNVM: 372/29.05.2006
Reg. Com: J26/440/1998 | CUI: RO10679295 | Capital social: 3.323.000 lei

APROBAREA PROSPECTULUI NU ARE VALOARE DE GARANȚIE și NICI NU REPREZINTĂ O ALTĂ FORMĂ DE APRECIERE A A.S.F. 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. DECIZIA DE APROBARE CERTIFICĂ NUMAI REGULARITATEA PROSPECTULUI în PRIVINȚA EXIGENȚELOR LEGII și ALE NORMELOR ADOPTATE în APLICAREA ACESTEIA.

NOTĂ CĂTRE INVESTITORI

Acest Prospect a fost aprobat de către Autoritatea de Supraveghere Financiară din România („ASF”), care este autoritatea competentă română în sensul *Regulamentului (UE) nr. 2017/1129 al Parlamentului European și al Consiliului din 14 iunie 2017 privind prospectul ce 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”),* precum și al normelor de punere în aplicare în România a Regulamentului privind prospectul, ca un prospect de admitere la tranzacționare, în conformitate cu Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață („Legea privind emitenții”), cu reglementările secundare emise de către ASF în aplicarea Legii privind emitenții, precum și cu Regulamentul (UE) nr. 2019/979 și Regulamentul (UE) nr. 2019/980 de completare a Regulamentului privind prospectul.

Acest Prospect a fost redactat în vederea admiterii la tranzacționare a acțiunilor BUCUR S.A. pe Piața Reglementată administrată de Bursa de Valori București, conform hotărârii AGEA din data de 27.11.2025, publicată în Monitorul Oficial al României Partea a IV-a nr. 166/16.01.2026.

Procedura de admitere la tranzacționare este intermediată de GOLDRING S.A. („Intermediarul” sau „GOLDRING”). Intermediarul acționează exclusiv pentru Emitent și, prin urmare, nu acționează pentru nicio altă persoană în legătură cu admiterea la tranzacționare și nu va fi ținut răspunzător față de nicio altă persoană, legal sau contractual, pentru niciun fel de prejudiciu generat din sau în legătură cu admiterea la tranzacționare.

Informațiile conținute în prezentul Prospect prezintă situația Emitentului la data Prospectului, în limita documentelor și informațiilor selectate și puse la dispoziție de către Emitent, cu excepția situațiilor în care se menționează expres o altă dată sau o altă sursă.

Emitentul și Intermediarul nu au nicio responsabilitate cu privire la actualizarea sau completarea informațiilor în cazul oricărei modificări care poate apărea în situația Emitentului, cu excepția situațiilor menționate în mod expres în cadrul legal aplicabil.

Informațiile cuprinse în acest Prospect au fost furnizate de Emitent sau provin din surse publice, conform indicațiilor din Prospect. Nicio altă persoană fizică sau juridică, în afara Intermediarului și a Emitentului, nu a fost autorizată să furnizeze informații sau documente.

Orice informații sau documente furnizate în afara Prospectului sau a documentelor astfel încorporate nu trebuie luate în considerare ca fiind autorizate de către Intermediar sau de către Emitent.

Intermediarul nu a verificat în mod separat informațiile incluse în Prospect și, în măsura permisă de legislația aplicabilă, nu își asumă nicio răspundere pentru conținutul acestui Prospect sau pentru alte declarații făcute prin acesta în legătură cu Emitentul și/sau valorile mobiliare emise de către acesta.

Investitorii trebuie să ia decizii bazate pe propria lor analiză a situației Emitentului, luând în considerare riscurile evidențiate în prezentul Prospect. Estimările și planurile Emitentului prezentate în acest Prospect sunt oferite cu bună-credință și nu pot fi considerate ca angajamente din partea Emitentului.

Informațiile din acest Prospect au un caracter exclusiv informativ și nu vor fi interpretate ca fiind opinie legală, financiară sau fiscală. Nimic din conținutul acestui Prospect nu va fi interpretat ca o recomandare de a investi sau ca o opinie a Intermediarului asupra situației Emitentului, ori ca o consultanță de natură juridică, fiscală, financiară sau profesională de afaceri.

Fiecare investitor va trebui să își consulte consilierii juridici, financiari, fiscali sau alți consultanți în legătură cu aspectele juridice, de impozitare, de afaceri, financiare sau în legătură cu aspectele implicate de cumpărarea, păstrarea sau transferul acțiunilor. Intermediarul și Emitentul nu își asumă nicio responsabilitate cu privire la aceste aspecte.

Intermediarul acționează exclusiv pentru Emitent în legătură cu admiterea la tranzacționare și nu va fi responsabil legal sau contractual față de alte persoane.

Prezentul Prospect nu constituie o ofertă sau o invitație făcută de către Emitent sau de către Intermediar, sau în numele Emitentului sau a Intermediarului, de a tranzacționa acțiunile Emitentului în jurisdicțiile unde o astfel de ofertă sau invitație este ilegală, nu este autorizată, este restricționată în orice mod sau necesită o autorizare, aprobare sau notificare pentru ca potențialii investitori să poată tranzacționa acțiunile în mod legal.

Cu excepția României, Emitentul sau Intermediarul nu a luat nicio măsură care să permită admiterea la tranzacționare a acțiunilor Emitentului în nicio țară a UE sau SEE și într-o țară terță UE sau SEE, nici în Statele Unite ale Americii, Australia, Canada sau Japonia, sau către persoane rezidente ori localizate în aceste țări.

Se interzice orice reproducere sau distribuire, integrală sau parțială, a acestui Prospect, precum și orice divulgare a conținutului acestuia, precum și orice utilizare a informațiilor din acest document în alt scop decât cel al admiterii la tranzacționare.

Prezentul Prospect va fi publicat pe site-ul Bursei de Valori București (<https://www.bvb.ro>), pe site-ul Intermediarului (www.goldring.ro) și site-ul Emitentului (<https://www.bucurcom.ro/news.php>).

Acest Prospect a fost aprobat de către ASF prin Decizia nr. 162 / 12.02.2026.

CUPRINS

NOTĂ CĂTRE INVESTITORI.....	2
DEFINIȚII.....	6
REZUMATUL PROSPECTULUI	8
PARTEA I. INFORMAȚII PRIVIND EMITENTUL.....	14
SECȚIUNEA 1. PERSOANE RESPONSABILE, INFORMAȚII PRIVIND TERȚII, RAPOARTE ALE EXPERTILOR ȘI APROBAREA AUTORITĂȚII COMPETENTE	14
SECȚIUNEA 2. AUDITORI STATUTARI.....	15
SECȚIUNEA 3. FACTORII DE RISC.....	15
SECȚIUNEA 4. INFORMAȚII DESPRE EMITENT	17
SECȚIUNEA 5. PREZENTAREA GENERALĂ A ACTIVITĂȚILOR.....	18
SECȚIUNEA 6. STRUCTURA ORGANIZATORICĂ	25
SECȚIUNEA 7. EXAMINAREA REZULTATELOR ACTIVITĂȚII ȘI A SITUAȚIEI FINANCIARE	25
SECȚIUNEA 8. RESURSE DE CAPITAL	39
SECȚIUNEA 9. CADRUL DE REGLEMENTARE	39
SECȚIUNEA 10. INFORMAȚII PRIVIND TENDINȚELE.....	39
SECȚIUNEA 11. PREVIZIUNI SAU ESTIMĂRI PRIVIND PROFITUL	40
SECȚIUNEA 12. ORGANELE DE ADMINISTRARE, CONDUCERE ȘI SUPRAVEGHERE ȘI CONDUCEREA SUPERIOARĂ.....	41
SECȚIUNEA 13. REMUNERAȚII ȘI BENEFICII.....	45
SECȚIUNEA 14. FUNCȚIONAREA ORGANELOR DE ADMINISTRARE ȘI CONDUCERE	46
SECȚIUNEA 15. ANGAJAȚII.....	48
SECȚIUNEA 16. ACȚIONARI PRINCIPALI	48
SECȚIUNEA 17. TRANZACȚIILE CU PĂRȚI AFILIATE.....	49
SECȚIUNEA 18. INFORMAȚII FINANCIARE PRIVIND ACTIVELE ȘI DATORIILE, POZIȚIA FINANCIARĂ ȘI PROFITURILE ȘI PIERDERILE EMITENTULUI	50
SECȚIUNEA 19. INFORMAȚII SUPLIMENTARE	53
SECȚIUNEA 20. CONTRACTE IMPORTANTE	54
SECȚIUNEA 21. DOCUMENTE DISPONIBILE	55
PARTEA II – INFORMAȚII PRIVIND VALORILE MOBILIARE	56
SECȚIUNEA 1. PERSOANE RESPONSABILE, INFORMAȚII PRIVIND TERȚII, RAPOARTE ALE EXPERTILOR ȘI APROBAREA AUTORITĂȚII COMPETENTE	56
SECȚIUNEA 2. FACTORI DE RISC.....	57
SECȚIUNEA 3. INFORMAȚII ESENȚIALE	58
SECȚIUNEA 4. INFORMAȚII PRIVIND VALORILE MOBILIARE CARE URMEAZĂ A FI ADMISE LA TRANZACȚIONARE.....	60



SECȚIUNEA 5. TERMENII ȘI CONDIȚIILE OFERTEI PUBLICE DE VALORI MOBILIARE	66
SECȚIUNEA 6. ADMITEREA LA TRANZACȚIONARE ȘI MODALITĂȚILE DE TRANZACȚIONARE	66
SECȚIUNEA 7. DEȚINĂTORII DE VALORI MOBILIARE CARE DORESC SĂ VÂNDĂ	67
SECȚIUNEA 8. CHELTUIELILE AFERENTE EMISIUNII/OFERTEI	68
SECȚIUNEA 9. DILUAREA.....	68
SECȚIUNEA 10. INFORMAȚII SUPLIMENTARE	68



DEFINIȚII

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

„Actul Constitutiv”	Actul Constitutiv al Emitentului, în vigoare la data prezentului Prospect, care stă la baza înființării și funcționării societății BUCUR S.A.
„Acțiuni”/„Acțiunile Societății”	Totalitatea acțiunilor emise de către Societate la data aprobării prezentului Prospect.
„AGEA”	Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor Societății.
„ASF”	Autoritatea de Supraveghere Financiară.
„BVB”	Bursa de Valori București S.A. în calitate de administrator și operator al pieței de capital.
„CAEN”	Clasificarea Activităților în Economia Națională.
„Compania / compania” / „Emitentul” / „Societatea” / „BUCUR S.A.”	Bucur S.A. cu sediul în București, Str. Vișinilor, nr. 25, sector 2, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J1991000392402, cod unic de identificare fiscală 1584234, Cod LEI 254900XVWDSWNPO6FB56, telefon/fax : 021. 323.67.30, adresa de e-mail office@bucurcom.ro , website https://www.bucurcom.ro/ .
„Depozitarul Central”	Depozitarul Central S.A., cu sediul în Șoseaua Nicolae Titulescu nr. 4-8, Clădirea America House, Aripa de Est, etaj 1, sector 1, București, reprezintă instituția care asigură servicii de depozitare, registru, compensare și decontare a tranzacțiilor cu instrumente financiare, precum și alte operațiuni în legătura cu acestea astfel cum sunt definite în Legea Pieței de Capital.
„Goldring S.A. / Intermediarul”	Goldring S.A., Societate de Servicii de Investiții Financiare autorizată pentru activități specifice pieței de capital cu sediul în Târgul Mureș, str. Tudor Vladimirescu nr. 56A, 540014, jud. Mureș, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J26/440/1998, cod unic de înregistrare RO10679295, e-mail goldring@goldring.ro .
„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.
„Leu” sau „Lei” sau „RON”	Moneda oficială a României.
„Piața SMT”	Sistemul multilateral de tranzacționare (SMT) operat de Bursa de Valori București. Piața SMT este piața pe care se tranzacționează acțiunile Emitentului până la momentul admiterii lor la tranzacționare pe Piața Reglementată a BVB.
„Piața Reglementată”	Piața Reglementată administrată de Bursa de Valori București.
„Prospectul”	Prezentul Prospect privind admiterea la tranzacționare a acțiunilor BUCUR S.A. pe Piața Reglementată administrată de Bursa de Valori București.



„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 emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, cu modificările și completările ulterioare.
„Regulamentul (UE) 2017/1129”	Regulamentul (UE) 2017/1129 privind prospectul care trebuie publicat în cazul unei oferte publice de valori mobiliare, cu modificările și completările ulterioare.
„Regulamentul delegat (UE) 2019/979”	Regulamentul delegat (UE) 2019/979 de completare a Regulamentului (UE) 2017/1129 în ceea ce privește standardele tehnice de reglementare referitoare la rezumatul prospectului, publicarea și clasificarea prospectelor etc, cu modificările și completările ulterioare.
„Regulamentul delegat (UE) 2019/980”	Regulamentul delegat (UE) 2019/980 de completare a Regulamentului (UE) 2017/1129 în ceea ce privește formatul, conținutul, verificarea și aprobarea prospectului, cu modificările și completările ulterioare.
„Zi Lucrătoare”	Orice zi în care atât piața românească interbancară cat și sistemele de tranzacționare ale Bursei de Valori București și sistemele de compensare-decontare ale Depozitarului Central sunt deschise pentru desfășurarea activității.



REZUMATUL PROSPECTULUI

1. INTRODUCERE

1.1 Denumirea valorilor mobiliare și numărul internațional de identificare a valorilor mobiliare (ISIN).

Societatea BUCUR S.A. are un capital social subscris și vărsat de 8.327.559,40 lei, împărțit în 83.275.594 acțiuni ordinare, nominative, dematerializate, de valoare egală, cu o valoare nominală de 0,10 lei fiecare.

Cod ISIN: ROBUCVACNOR6

1.2 Identitatea și datele de contact ale emitentului, inclusiv identificatorul entității juridice (LEI).

Emitentul este BUCUR S.A., cu sediul în București, Str. Vișinilor nr. 25, sector 2, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J1991000392402, cod unic de identificare fiscală 1584234, telefon / fax : 021. 323.67.30, adresa de e-mail office@bucurcom.ro, website <https://www.bucurcom.ro/>.

Cod LEI: 254900XVWDSWNPO6FB56

1.3 Identitatea și datele de contact ale autorității competente care a aprobat prospectul.

Prospectul a fost aprobat de Autoritatea de Supraveghere Financiară (ASF), cu sediul în Splaiul Independenței nr. 15, sector 5, cod poștal 050092, București, România, telefon: 021 668 1208, fax: 021 659 6051, email: office@asfromania.ro, site web: www.asfromania.ro.

1.4 Data aprobării Prospectului de admitere la tranzacționare pe piața reglementată administrată de Bursa de Valori București: 11.02.2026 prin Decizia ASF nr. 162/12.02.2026.

1.5 Avertismente

Emitentul atrage atenția cu privire la următoarele elemente:

a) Acest rezumat trebuie citit ca introducere la prospect, nu este exhaustiv și a fost elaborat pe baza informațiilor detaliate în cuprinsul Prospectului și trebuie coroborat cu acesta. Orice decizie de a investi în valorile mobiliare trebuie să se bazeze pe o examinare a întregului Prospect; investitorii nu trebuie să se limiteze doar la citirea acestui Rezumat.

b) Calitatea de acționar presupune, prin definiție, participarea la beneficiile și pierderile societății, proporțional cu deținerea din capitalul social. Prin urmare, 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 unui tribunal privind informația cuprinsă în Prospect, se poate ca investitorul reclamant, în conformitate cu legislația internă, să suporte cheltuielile de traducere a Prospectului înaintea începerii procedurii judiciare.

d) Persoanele responsabile nu răspund civil exclusiv pe baza rezumatului, inclusiv a unei traduceri a acestuia, cu excepția cazului în care rezumatul este înșelător, inexact sau în neconcordanță cu părțile relevante ale Prospectului, sau dacă nu oferă investitorilor, în raport cu celelalte părți ale Prospectului, informațiile esențiale pentru a lua o decizie investițională fundamentată cu privire la aceste valori mobiliare.

2. INFORMAȚII ESENȚIALE PRIVIND EMITENTUL

2.1. Cine este emitentul valorilor mobiliare

Emitentul valorilor mobiliare obiect al admiterii la tranzacționare este BUCUR S.A., unul dintre cei mai dinamici furnizori de soluții imobiliare integrate, completate de servicii de intermediere a tranzacțiilor imobiliare.



2.1.1. Informații despre emitent

(a) Forma sa juridică, legislația în temeiul căreia își desfășoară activitatea și țara de înregistrare.

Emitentul este o societate pe acțiuni înființată în mod corespunzător și funcționând în conformitate cu legile din România, având sediul în București, Str. Vișinilor nr. 25, sector 2, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J1991000392402, cod unic de identificare fiscală 1584234.

Cod LEI: 254900XVWDSWNPO6FB56

(b) Activitățile sale principale.

BUCUR S.A. are ca obiect principal de activitate „Închirierea și subînchirierea de bunuri imobiliare proprii sau închiriate” - COD CAEN 6820, iar ca obiecte secundare de activitate, „Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii”, „Dezvoltare (promovare) imobiliară” și „Servicii de intermediere a tranzacțiilor imobiliare”.

(c) Acționarul sau acționarii majoritari ai acestuia.

La data Prospectului, cu excepția acționarului majoritar LONGSHIELD INVESTMENT GROUP S.A., reprezentat prin Administratorul SAI MUNTENIA INVEST S.A. care deține 67,9777 % din capitalul social al BUCUR S.A., nu există acționari care să dețină cel puțin 5% din capitalul social al Emitentului.

(d) Numele directorului executiv (sau al persoanei care ocupă o funcție echivalentă).

Domnul Andrei-Gabriel Ștefan îndeplinește funcția de Director General al Emitentului, iar membrii Consiliului de Administrație a Emitentului sunt, după cum urmează:

- dl. Hrișcă Bogdan Iustin
- dna. Blîndu Emilia Iulia
- dl. Ștefan Andrei Gabriel
- dna. Galani Andreea Ioana
- dl. Bobocel Adrian Cătălin

(e) Identitatea auditorilor statutar.

Auditorul financiar al Emitentului este PKF Finconta SRL, cu sediul social în Grigore Mora, nr. 37, Sector 1, București, înregistrat în registrul Public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu nr. FA32, cod unic de înregistrare: 6383983, telefon 0213.173.190, auditor Susnea Florentina, înregistrat în Registrul Public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu nr. AF433.



2.2.1. Care sunt informațiile financiare esențiale referitoare la emitent?

Informațiile prezentate în această secțiune au la bază situațiile financiare anuale ale Emitentului pentru exercițiile financiare încheiate la datele de 31.12.2022, 31.12.2023 și 31.12.2024, precum și situațiile financiare consolidate interimare ale Emitentului pentru trimestrul încheiat la 30.09.2025.

Situațiile financiare aferente exercițiilor 2024, 2023 și 2022, dar și cele prezentate la 30.09.2025 au fost întocmite în conformitate cu Standardele Naționale de Contabilitate, respectiv cu *Ordinul nr. 1802/29.12.2014 – Partea I privind aprobarea Reglementărilor contabile pentru situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate (GAAP)* și retratate în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană (IFRS).

Consolidarea situațiilor financiare se efectuează începând cu anul 2025, de aceea situațiile financiare anuale sunt întocmite individual pentru Societate, iar cele interimare sunt prezentate la nivel consolidat. Situațiile financiare încheiate la 30.09.2025 nu au fost auditate.

Situația poziției financiare aferente exercițiilor financiare încheiate la datele de 31.12.2022, 31.12.2023 și 31.12.2024 (conform situațiilor pregătite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară auditate):

	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Total active imobilizate	110.817.045	110.668.112	123.721.302
Total active circulante	4.079.088	10.414.977	38.819.233
Total active	114.896.133	121.083.089	162.540.535
Total capitaluri proprii	96.199.113	96.356.593	141.370.530
Total datorii pe termen lung	15.345.276	15.494.404	11.146.599
Total datorii pe termen scurt	3.351.744	9.232.092	10.023.407
Total datorii	18.697.020	24.726.496	21.170.006
Total capitaluri proprii și datorii	114.896.133	121.083.089	162.540.535

Sursa: Emitentul

Situația performanței financiare aferente exercițiilor financiare încheiate la datele de 31.12.2022, 31.12.2023 și 31.12.2024 (conform situațiilor pregătite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară auditate):

	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Venituri din chirii, servicii și similare	7.655.397	8.504.432	7.437.545
Rezultat din activitatea de exploatare	3.097.695	3.110.981	45.841.585
Rezultat financiar net	-139.788	239.593	1.273.250
Rezultatul net aferent perioadei	2.978.793	3.152.241	44.648.208
Total rezultat global aferent exercițiului financiar	2.978.793	3.152.241	44.648.208

Sursa: Emitentul

Situația fluxurilor de trezorerie aferente exercițiilor financiare încheiate la datele de 31.12.2022, 31.12.2023 și 31.12.2024 (conform situațiilor pregătite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară auditate):

	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Fluxuri de numerar din activitatea de exploatare			
Rezultat net al exercițiului financiar	2.978.793	3.152.241	44.648.208
Numerar net din activități de exploatare înaintea ajustărilor capitalului circulant	3.320.400	3.004.697	5.419.320
Numerar net din activități de investiții	-1.133.123	1.222.707	22.131.064
Flux de numerar net generat din activități de finanțare	-3.806.612	-2.631.908	-18.997
Crestere /(descreștere) netă a numerarului și echivalentului de numerar	-1.070.533	7.195.002	21.386.179
Numerar și echivalente de numerar la începutul anului	2.855.228	1.784.695	8.979.696

Sursa: Emitentul

Situația poziției financiare încheiată la 30.09.2025 (conform situațiilor financiare consolidate pregătite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară neauditată) și la 31.12.2024 (conform situațiilor financiare individuale pregătite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară auditate pentru 31.12.2024):

	31.12.2024 (individuale)	30.09.2025 (consolidate)
Total active imobilizate	124.312.583	140.424.012
Total active circulante	39.429.014	58.993.734
Total active	163.741.597	199.417.747
Total capitaluri proprii	142.082.640	159.713.438
Total datorii pe termen lung	11.146.599	14.142.185
Total datorii pe termen scurt	10.512.358	25.563.123
Total datorii	21.658.957	39.704.308
Total capitaluri proprii și datorii	163.741.597	199.417.747

Sursa: Emitentul

Situația performanței financiare încheiată la 30.09.2025 (conform situațiilor financiare consolidate pregătite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară neauditată) și la 30.09.2024 (conform situațiilor financiare consolidate pregătite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară neauditată pentru data de 30.09.2025):

	30.09.2024 (individuale)	30.09.2025 (consolidate)
Venituri din chirii, servicii și similare	5.905.897	5.694.582
Rezultat din activitatea de exploatare	20.513.042	20.305.906
Rezultat financiar net	849.536	2.430.644
Rezultatul net aferent perioadei	14.007.708	17.614.832
Total rezultat global aferent exercițiului financiar	14.007.708	17.614.832

Sursa: Emitentul

Situația fluxurilor de trezorerie la 30.09.2025 (conform situațiilor financiare consolidate pregătite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară neauditată) și la 30.09.2024 (conform situațiilor financiare consolidate pregătite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară neauditată pentru data de 30.09.2025):

Fluxuri de numerar din activitatea de exploatare	30.09.2024 (individuale)	30.09.2025 (consolidate)
Rezultat net al exercițiului financiar	14.007.708	17.614.832
Numerar net din activități de exploatare înaintea ajustărilor capitalului circulant	847.208	4.190.219
Numerar net din activități de exploatare	860.945	(79.428.155)
Numerar net din activități de investiții	39.814.085	71.049.834
Numerar și echivalente de numerar la începutul anului	8.979.696	30.862.212
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul anului	49.639.403	22.477.996

Sursa: Emitentul

2.2.2. O scurtă descriere a tuturor calificărilor din raportul de audit referitoare la situațiile financiare istorice.

Conform Rapoartelor auditorului financiar PKF Finconta SRL întocmite cu privire la situațiile financiare ale Emitentului, aferente anilor 2022, 2023, 2024:

Rapoartele de audit pentru anii 2022, 2023 și 2024 ale societății BUCUR S.A. conțin o opinie cu rezerve din cauza neefectuării reevaluării imobilizărilor corporale și a investițiilor imobiliare, ultima reevaluare fiind făcută în 2017. Auditorul nu a putut determina impactul ajustărilor necesare asupra valorii acestora și a rezultatelor financiare. În pofida acestor rezerve, auditorul consideră că situațiile financiare reflectă o imagine fidelă a poziției financiare a societății, precum și a performanței financiare și a fluxurilor de trezorerie cu excepția posibilelor ajustări din reevaluarea activelor.

2.3 Care sunt principalele riscuri specifice Emitentului?

Riscul de credit: Acest risc se referă la posibilitatea ca Societatea să înregistreze pierderi financiare din cauza neîndeplinirii obligațiilor contractuale de către clienți. Pentru a atenua acest risc, Societatea a implementat o politică strictă de credit comercial, însă evoluțiile economice și politice din România pot influența performanța financiară.

Riscul de lichiditate: Acesta reflectă dificultățile potențiale în obținerea fondurilor necesare pentru îndeplinirea obligațiilor financiare. Societatea adoptă o politică de gestionare atentă a fluxului de numerar, în scopul de a se asigura că dispune de suficiente lichidități pentru a-și onora angajamentele financiare.

Riscul fiscal: Legislația fiscală din România este complexă și a suferit modificări semnificative în ultimii ani. Există riscul ca autoritățile fiscale să aplice interpretări diferite asupra tranzacțiilor sau să impună ajustări fiscale suplimentare, ceea ce ar putea afecta rezultatele financiare ale Societății.

Riscul legat de contextul geopolitic: Criza generată de războiul din Ucraina poate avea un impact semnificativ asupra Societății. Conducerea monitorizează cu atenție evoluțiile din acest context și a implementat măsuri pentru a minimiza riscurile asociate.

INFORMAȚII ESENȚIALE PRIVIND VALORILE MOBILIARE

3.1 Care sunt principalele caracteristici ale valorilor mobiliare?

Acțiunile sunt ordinare, nominative, indivizibile, dematerializate, de valoare egală, cu o valoare nominală de 0,10 lei fiecare și asigură deținătorilor drepturi egale. La data redactării prezentului Prospect, capitalul social al Emitentului este divizat în 83.275.594 acțiuni.

Moneda sub care se tranzacționează acțiunile: RON

Codul ISIN: ROBUCVACNOR6

3.1.1 Drepturi asociate acțiunilor.

Fiecare acțiune conferă investitorilor dreptul de a participa 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 ulterioare de capital social, precum și orice alte drepturi prevăzute de Actul Constitutiv și de prevederile legale în vigoare. Deținerea cel puțin a uneia dintre acțiunile Societății implică adeziunea acționarului la prevederile Actului Constitutiv. Drepturile și obligațiile legate de acțiuni, prevăzute în Actul Constitutiv, urmează acțiunile în cazul transferului lor către alte persoane. Obligațiile Emitentului sunt garantate cu patrimoniul acestuia, iar acționarii vor fi răspunzători numai în limita valorii acțiunilor deținute.

3.1.2 Rangul relativ al acțiunilor în structura capitalului emitentului în caz de insolvență, inclusiv, acolo unde este cazul, informații cu privire la nivelul de subordonare a acestora.

În caz de insolvență, prin natura lor, acțiunile conferă deținătorilor un rang inferior de prioritate față de 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.

3.1.3 Eventualele restricții impuse asupra liberei transferabilități a valorilor mobiliare.

Nu se aplică / Nu este cazul. Nu există restricții asupra liberei transferabilități a valorilor mobiliare.

3.1.4 Politica privind dividendele sau distribuirea acestora.

Beneficiul net realizat de Emitent se va repartiza de către Adunarea Generală a Acționarilor la finele fiecărui exercițiu financiar. Cota de beneficiu destinată plății dividendelor se va repartiza acționarilor proporțional cu numărul acțiunilor deținute de fiecare acționar. În cazul în care Emitentul va înregistra pierderi, se vor analiza cauzele acestora și Adunarea Generală a Acționarilor va decide asupra modului în care se vor recupera sau suporta aceste pierderi. Potrivit Legii 24/2017 republicată, cu modificările și completările ulterioare, dividendele se plătesc în termenul stabilit de Adunarea Generală, dar nu mai târziu de 6 luni de la data aprobării situațiilor financiare anuale aferente fiecărui exercițiu financiar încheiat. În cazul în care Adunarea Generală nu stabilește un termen de plată, dividendele se vor datora la plată în maximum 30 de zile de la data publicării în Monitorul Oficial Partea a IV-a a hotărârii Adunării Generale de stabilire a dividendelor distribuite.

3.2 Unde vor fi tranzacționate acțiunile?

Acțiunile emise de BUCUR S.A. sunt tranzacționate pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare administrat de Bursa de Valori București și urmează să fie admise la tranzacționare pe Piața Reglementată administrat de Bursa de Valori București, în baza prezentului Prospect și a acordului operatorului pieței, respectiv BVB.



3.3 Nu există garanții asociate valorilor mobiliare.

3.4 Care sunt principalele riscuri specifice acțiunilor?

Riscurile asociate investițiilor în acțiuni: Investițiile în acțiuni implică un risc mai mare în comparație cu instrumentele financiare mai sigure, precum depozitele bancare sau obligațiunile. Aceste investiții sunt potrivite pentru investitorii cu un profil de risc mai ridicat, care pot tolera volatilitatea pieței de capital.

Riscul de preț: Prețul acțiunilor poate fluctua semnificativ din cauza diversilor factori de piață, inclusiv evenimentele externe sau situațiile litigioase. În cazuri excepționale, Autoritatea de Supraveghere Financiară poate suspenda tranzacționarea acțiunilor, ceea ce poate afecta capacitatea investitorilor de a tranzacționa și valoarea acțiunilor.

Riscurile pieței de capital din România: Volatilitatea și lichiditatea pieței de capital din România pot afecta toate instrumentele financiare tranzacționate, inclusiv acțiunile. De asemenea, inflația și variațiile ratei dobânzii pot influența negativ randamentele investițiilor în acțiuni.

Riscul asociat comunicării rezultatelor financiare: Concentrarea pe dezvoltarea afacerii și investiții, în detrimentul obținerii unui profit imediat, poate crea o percepție incorectă asupra performanței financiare a Societății și poate influența negativ cotațiile bursiere.

INFORMAȚII ESENȚIALE PRIVIND ADMITEREA LA TRANZACȚIONARE PE O PIAȚĂ REGLEMENTATĂ

4.1 Care sunt condițiile și calendarul pentru a investi în aceste valori mobiliare?

Nu se aplică/Nu este cazul.

4.2 Cine este persoana care solicită admiterea la tranzacționare pe o piață reglementată?

Admiterea la tranzacționare este solicitată de Emitentul BUCUR S.A. cu sediul în București, Str. Vișinilor nr. 25, sector 2, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J1991000392402, cod unic de identificare fiscală 1584234, telefon/fax : 021. 323.67.30, adresa de e-mail office@bucurcom.ro, website <https://www.bucurcom.ro/>.

Legislația în temeiul căreia Emitentul funcționează este legislația română, iar țara în care Emitentul a fost constituit este România.

4.3 De ce a fost elaborat acest prospect?

Prezentul Prospect a fost întocmit în vederea admiterii la tranzacționare a acțiunilor emise de BUCUR S.A. pe Piața Reglementată administrată de Bursa de Valori București, conform cu Hotărârea AGEA din data de 27.11.2025.

În perspectiva conducerii societății BUCUR S.A., admiterea pe Piața Principală se prezintă ca un element strategic pentru generarea de sinergii suplimentare și de beneficii durabile pentru acționarii săi.

Transferul Societății, ca emitent admis la tranzacționare de pe SMT – piața AeRO, pe Piața Principală, reprezintă, în opinia conducerii Societății, nu doar o oportunitate strategică de valorificare a parcursului pozitiv din ultimii ani reflectat atât în plan operațional cât și al rezultatelor financiare, ci și o necesitate cu caracter imperativ pentru susținerea traiectoriei de creștere și performanță.

Utilitatea și cuantumul net estimat al sumelor rezultate din admiterea la tranzacționare pe Piața Reglementată: Emitentul nu va obține niciun fel de venit financiar în urma admiterii la tranzacționare a Acțiunilor pe Piața Reglementată.

4.4 O descriere a oricărui conflict de interese semnificativ legat de admiterea la tranzacționare, dacă este descris în prospect.

Nu este cazul.



PARTEA I. INFORMAȚII PRIVIND EMITENTUL

SECȚIUNEA 1. PERSOANE RESPONSABILE, INFORMAȚII PRIVIND TERȚII, RAPOARTE ALE EXPERTILOR ȘI APROBAREA AUTORITĂȚII COMPETENTE

Punctul 1.1	Emitentul: Bucur S.A. cu sediul în București, Str. Vișinilor nr. 25, sector 2, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J1991000392402, cod unic de identificare fiscală 1584234, Cod LEI 254900XVWDSWNPO6FB56, telefon/fax : 021. 323.67.30, adresa de e-mail office@bucurcom.ro, website https://www.bucurcom.ro/. Intermediarul: Goldring S.A., cu sediul în Târgu Mureș, Str. Tudor Vladimirescu nr. 56A, jud. Mureș, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J26-440/19.04.1998, cod unic de identificare fiscală RO 10679295, autorizată de CNVM/ASF prin decizia nr. 2734/08.08.2003, nr. atestat: 372/29.05.2006, înscrisă în Registrul CNVM/ASF cu nr. PJR01SSIF/260045, telefon/fax 0265 269 195 / 0365 455 254, adresa de e-mail goldring@goldring.ro, website www.goldring.ro. Persoanele responsabile pentru informațiile cuprinse în prezentul Prospect: din partea Emitentului: dl. Bogdan Iustin Hrisca – Președinte Consiliu de Administrație din partea Intermediarului: dl. Virgil Zahan – Director General.
Punctul 1.2	Reprezentantul Emitentului declară că, după cunoștința sa și ca urmare a verificărilor rezonabile, prezentul Prospect oferă informații conforme cu realitatea și nu prezintă omisiuni de natură să afecteze semnificativ conținutul acestuia. Reprezentantul Intermediarului declară că, după cunoștința sa și ca urmare a verificărilor rezonabile, prezentul Prospect oferă informații conforme cu realitatea și nu prezintă omisiuni de natură să afecteze semnificativ conținutul acestuia.
Punctul 1.3	<i>În cazul în care documentul de înregistrare conține o declarație sau un raport atribuite unei persoane care acționează în calitate de expert, se indică următoarele detalii ale persoanei în cauză: (a) numele; (b) adresa de la locul de muncă; (c) calificările; (d) după caz, interesul semnificativ în societatea emitentă. Dacă declarația sau raportul a fost întocmit la cererea emitentului, se precizează că respectiva declarație sau respectivul raport a fost inclus în documentul de înregistrare cu consimțământul persoanei care a autorizat conținutul respectivei părți din documentul de înregistrare în scopul prospectului.</i> Nu este cazul, cu excepția rapoartelor de audit aferente situațiilor financiare auditate din care au fost preluate precizările specifice. Auditorul financiar al Emitentului este PKF Finconta SRL, cu sediul social în Grigore Mora, nr. 37, Sector 1, București, înregistrat în registrul Public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu nr. FA32, cod unic de înregistrare: 6383983, telefon 0213.173.190, auditor Susnea Florentina, înregistrat în Registrul Public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu nr. AF433.
Punctul 1.4	<i>În cazul în care informațiile provin de la o terță parte, se furnizează o confirmare a faptului că informațiile în cauză au fost reproduse cu acuratețe și că, după cunoștințele emitentului și în măsura în care acesta poate să confirme având în vedere datele publicate de terță parte în cauză, nu au fost omise fapte care ar face ca informațiile reproduse să fie incorecte sau să inducă în eroare. Se menționează, de asemenea, sursa (sursele) informațiilor în cauză.</i> Nu este cazul.

Punctul 1.5

O declarație din care să reiasă că: (a) [documentul de înregistrare/prospectul] a fost aprobat de [denumirea autorității competente], în calitate de autoritate competentă în temeiul Regulamentului (UE) 2017/1129; (b) [denumirea autorității competente] aprobă acest [document de înregistrare/prospect] doar din punctul de vedere al îndeplinirii standardelor privind caracterul exhaustiv, inteligibil și coerent impuse de Regulamentul (UE) 2017/1129; (c) o astfel de aprobare nu ar trebui să fie considerată drept o aprobare a emitentului care face obiectul acestui [document de înregistrare/prospect].

Persoanele responsabile declară că acest Prospect a fost aprobat de Autoritatea de Supraveghere Financiară în calitate de autoritate competentă în temeiul Regulamentului (UE) 2017/1129, prin decizia nr. 162/12.02.2026

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

Investitorii ar trebui să evalueze ei înșiși în ce măsură investiția în Acțiuni, ulterior admiterii acestora la tranzacționare pe Piața Reglementată a Bursei de Valori București este adecvată.

SECȚIUNEA 2. AUDITORI STATUTARI

Punctul 2.1

Numele și adresele auditorilor emitentului pentru perioada vizată de informațiile financiare istorice (împreună cu detaliile privind apartenența lor la un organism profesional).

Pentru perioada vizată de informațiile financiare istorice, incluse în Prospect, auditorul financiar al Emitentului a fost societatea PKF Finconta SRL, cu sediul social în Grigore Mora, nr. 37, Sector 1, București, înregistrat în registrul Public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu nr. FA32, cod unic de înregistrare: 6383983, telefon 0213.173.190, auditor Susnea Florentina, înregistrat în Registrul Public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu nr. AF433.

Punctul 2.2

În cazul în care auditorii financiari au demisionat, au fost demisi sau nu au fost realizați în perioada vizată de informațiile financiare istorice, se furnizează informații detaliate despre aceste situații, dacă informațiile în cauză sunt semnificative.

Nu este cazul.

SECȚIUNEA 3. FACTORII DE RISC SPECIFICI EMITENTULUI

Punctul 3.1

Investiția în acțiunile BUCUR S.A. implică un nivel de risc a cărui evaluare presupune o analiză atentă a factorilor de risc și a informațiilor cu privire la Emitent, cuprinse în prezentul Prospect. Factorii de risc constau în acele elemente, situații sau condiții interne sau externe care pot afecta, prin natura lor, rezultatele așteptate asociate activității antreprenoriale sau investiționale. Astfel, oricare dintre factorii prezentați mai jos ar putea avea un impact negativ, mai mult sau mai puțin important, asupra activității, situației financiare sau rezultatelor Emitentului, respectiv asupra prețului de tranzacționare și lichidității acțiunilor sale, care ar putea determina pierderea parțială sau totală a investiției de către potențialii investitori.

Enumerarea factorilor de risc din această secțiune nu este exhaustivă, fiind posibil ca și alte elemente, care fie nu sunt cunoscute persoanelor responsabile pentru

informațiile din acest Prospect, fie sunt considerate irelevante la momentul actual, să poată avea consecințe asupra investiției în acțiuni.

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.

Politicile Societății de gestionare a riscului sunt definite astfel încât să asigure identificarea și analiza riscurilor cu care se confruntă Societatea, stabilirea limitelor și controalelor adecvate, precum și monitorizarea riscurilor și a respectării limitelor stabilite. Politicile și sistemele de gestionare a riscului sunt revizuite în mod regulat pentru a reflecta modificările survenite în condițiile de piață și în activitățile Societății. Societatea, prin standardele și procedurile sale de instruire și conducere, își propune să dezvolte un mediu de control ordonat și constructiv.

Riscul de credit este riscul ca Societatea să suporte o pierdere financiară ca urmare a neîndeplinirii obligațiilor contractuale de către un client iar acest risc rezultă în principal din creanțele comerciale ale Societății. Conducerea societății consideră ca a diminuat semnificativ expunerea societății la riscul de credit, prin implementarea unei politici stricte de credit comercial. Economia românească este, însă, interconectată cu evoluțiile economice internaționale iar mediului românesc politic și de afaceri prezintă un grad semnificativ de nesiguranță. Acestea limitează considerabil capacitatea conducerii de a previziona stabilitatea economico-financiară și lichiditatea clienților Societății. Prin urmare, 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, performanței financiare și a fluxurilor de trezorerie ale societății.

Riscul de lichiditate se referă la riscul de a întâmpina dificultăți în procurarea fondurilor necesare pentru îndeplinirea angajamentelor financiare. Politica societății este orientată spre asigurarea unui flux de numerar care să îi permită să își îndeplinească obligațiile ajunse la scadență, căutând 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 în scopul de a se asigura 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 pot varia, existând riscul ca anumite tranzacții să fie interpretate diferit de autoritățile fiscale și de către Societate.

De asemenea, este posibil ca Societatea să fie supusă unor controale fiscale ca urmare a modificărilor legislative periodice.

Legislația fiscală din România include conceptul de „valoare de piață”, conform căruia tranzacțiile cu părțile afiliate ar trebui efectuate la valoarea de piață. Contribuabilii locali care derulează tranzacții cu părțile afiliate trebuie să pregătească și să pună la dispoziția autorităților fiscale române, la cererea acestora, dosarul de documentare a prețurilor de transfer, în termenul acordat de către autorități.

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

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

Managementul companiei consideră că societatea nu va suferi pierderi în cazul unui control fiscal pentru verificarea prețurilor de transfer. Cu toate acestea, impactul diferitelor interpretări ale autorităților fiscale nu poate fi estimat în mod fiabil. Acest fapt poate avea un impact asupra poziției financiare și/sau a operațiunilor Companiei.

Riscul privind impactul asupra activității societății în contextul războiului din Ucraina

Conducerea companiei este conștientă de criza asociată cu războiul din Ucraina și monitorizează în mod constant efectele potențiale ale acesteia, astfel încât să poată adopta măsurile necesare pentru diminuarea eventualelor impacturi negative.

Managementul societății consideră că a implementat măsurile adecvate pentru asigurarea sustenabilității și dezvoltării acesteia în condițiile actuale de piață.

SECȚIUNEA 4. INFORMAȚII DESPRE EMITENT

Punctul 4.1

Denumirea emitentului: BUCUR S.A.

Sediul social: Str. Vișinilor, nr. 25, București, Sector 2, România

Cod unic de identificare fiscală: 1584234

Numărul de înregistrare la Registrul Comerțului: J1991000392402

Identificatorul entității juridice (LEI): 254900XVWDSWNPO6FB56

Data de constituire: 13.02.1991

Durata de funcționare: nelimitat

Forma juridică a Emitentului: persoană juridică română de drept privat organizată sub forma unei societăți pe acțiuni

Legislația în temeiul căreia își desfășoară activitatea: emitentul funcționează în conformitate cu legile române aplicabile

Website: <https://www.bucurcom.ro/>

E-mail: office@bucurcom.ro

Telefon contact relația cu investitorii: 0213.236.730

Emitentul declară ca informațiile de pe pagina de internet a societății nu fac parte din prospect, cu excepția cazului în care aceste informații sunt incluse, prin trimitere, în prospect.



SECȚIUNEA 5. PREZENTAREA GENERALĂ A ACTIVITĂȚILOR

Punctul 5.1

BUCUR S.A. este o societate pe acțiuni, înființată în anul 1991, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J1991000392402 și având codul unic de înregistrare 1584234. Sediul social al societății este situat în București, Str. Vișinilor nr. 25, sector 2, acesta reprezentând centrul de coordonare al activității întregii societăți.

Preluând activele ICRA București, Societatea a păstrat până în anul 2025 activitatea principală a ICRA, având obiectul principal de activitate „Comerțul cu ridicata nespecializat de produse alimentare, băuturi și tutun” - COD CAEN 4639, iar ca obiecte secundare de activitate, „Închirierea bunurilor imobiliare proprii” și „Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii”.

Activitatea societății se desfășoară în conformitate cu legislația română în vigoare, coroborată cu prevederile Actului Constitutiv.

În anul 2020, conducerea BUCUR S.A. identifică oportunități de pătrundere și afirmare pe piața imobiliară din capitală, pe care începe să le valorifice cu succes. Modelul de afaceri a Societății se transformă și misiunea echipei de management se concentrează pe redefinirea BUCUR S.A. ca partener de referință în mediul de afaceri bucureștean prin furnizarea de soluții imobiliare integrate, de la închiriere de spații pentru birouri, comerciale și de depozitare la servicii profesionale de intermediere a tranzacțiilor imobiliare.

Începând cu același an 2020 Societatea a început să exploreze și potențialul sectorului rezidențial, atât prin tranzacții proprii cât și prin dezvoltarea de parteneriate cu investitori și dezvoltatori imobiliari.

În cursul anului 2024, BUCUR S.A. a desfășurat următoarele activități:

- **Închirierea bunurilor imobiliare proprii** (cod CAEN 6820), activitate ce vizează administrarea și valorificarea spațiilor aflate în proprietatea societății;
- **Achiziția și vânzarea de imobile** (cod CAEN 6810), conform obiectului de activitate;
- **Servicii de intermediere a tranzacțiilor imobiliare**

În anul 2025, la propunerea Consiliului de Administrație al Bucur S.A., conform Hotărârilor AGEA din data de 07.07.2025, acționarii au aprobat schimbarea domeniului principal de activitate al societății din grupa CAEN 463 - „Comerț cu ridicata al produselor alimentare, al băuturilor și al tutunului”, în grupa CAEN 682 - „Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate”, respectiv schimbarea obiectului principal de activitate al societății din cod CAEN 4639 - „Comerț cu ridicata nespecializat de produse alimentare, băuturi și tutun”, în cod CAEN 6820 - „Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate”.

La data Prospectului, portofoliul imobiliar al Emitentului este structurat după cum urmează:

- **Complexul Militari** – București, Bd. Timișoara nr. 56, sector 6 – administrare directă, cumpărare și vânzare de bunuri imobiliare proprii, precum și prestări de servicii;
- **Complexul Industriilor** – București, Șos. Industriilor nr. 53, sector 3 – activități de prestări de servicii (administrare directă);

Spații 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;
- Oltenița, Str. Argeșului nr. 39–43 / 45–47, bl. 105/106, parter.

Spații de birouri:

- București, Str. Vișinilor nr. 25, Sector 2;
- București, str. Dr. Iacob Felix nr. 87, Sector 1,

Toate spațiile se află în proprietatea integrală a societății și sunt destinate utilizării ca depozite, magazine, spațiile de birou fiind închiriate la diverse grade de ocupare.

În ceea ce privește activitatea de închiriere, BUCUR S.A. valorifică o suprafață totală de aproximativ 15.564 mp, asigurând clienților toate utilitățile necesare desfășurării activităților (energie electrică, energie termică, gaze naturale, apă și canalizare).

Se indică toate produsele și/sau serviciile noi semnificative lansate pe piață și, în măsura în care dezvoltarea noilor produse sau servicii a fost făcută publică, stadiul lor de dezvoltare.

Nu este cazul.

Punctul 5.2

O descriere a principalelor piețe pe care concurează emitentul, inclusiv o defalcare a veniturilor totale pe segmente de activitate și piețe geografice, pentru fiecare exercițiu financiar din perioadă vizată de informațiile financiare istorice.

În perioada vizată de informațiile financiare istorice, BUCUR S.A. și-a desfășurat activitatea preponderent pe piața imobiliară din București, aceasta reprezentând principala zonă geografică de operare și sursa principală a veniturilor. Societatea activează în principal în segmentul de administrare, închiriere, dezvoltare și valorificare a activelor imobiliare proprii, având ca scop creșterea valorii acestuia pe termen lung.

Structura portofoliului imobiliar include spații comerciale, depozite, clădiri de birouri și terenuri situate în diferite zone ale Capitalei (sectoarele 1, 2, 3 și 6), precum și spații comerciale în afara Bucureștiului, respectiv în Oltenița. Aceste active sunt destinate în principal activităților de închiriere și prestare de servicii conexe, contribuind la veniturile recurente a societății.

În paralel, BUCUR S.A. a finalizat cu succes operațiuni de vânzare de active, cu scopul de a reinvesti în achiziția de noi proprietăți imobiliare situate în zone cu potențial mai ridicat și valoare de piață superioară.

La 30.09.2025, veniturile societății provin din următoarele segmente principale de activitate:

Venituri	Pondere în total venituri (%)	Pondere în total venituri (%)	Pondere în total venituri (%)	Pondere în total venituri (%)	Pondere în total venituri (%)
	31.12.2022 (individual)	31.12.2023 (individual)	31.12.2024 (individual)	30.09.2024 (individual)	30.09.2025 (consolidat)
Venituri din exploatare din care:	99,36	98,29	97,04	98,03	90,25
- venituri din vânzarea mărfurilor (apartamente și locuri de parcare)	0,18	-	52,75	52,68	14,44
-venituri din închirieri	80,03	77,35	17,69	14,07	10,12

- alte venituri	19,15	20,94	26,60	31,28	65,70
Venituri financiare	0,64	1,71	2,96	1,97	9,75
Total venituri	100	100	100	100	100

Sursa: Emitentul

Punctul 5.3

Evenimentele importante în evoluția activităților emitentului.

În cursul anilor 2024 și 2025, BUCUR S.A. a implementat o serie de măsuri concrete în cadrul strategiei de optimizare a portofoliului imobiliar și de eficientizare a utilizării capitalului, prin valorificarea activelor care nu mai erau aliniate obiectivelor strategice ale societății și realocarea resurselor către proiecte cu potențial investițional ridicat. Tranzacțiile derulate în această perioadă reflectă abordarea prudentă și orientată spre performanță a societății, vizând consolidarea poziției financiare și susținerea dezvoltării sustenabile pe termen lung.

Încheiere contract de vânzare - cumpărare având ca obiect imobil situat în București, Sectorul 1

La data de 1 octombrie 2025, în temeiul Hotărârilor Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din 10 septembrie 2025, societatea BUCUR S.A. a încheiat Contractul de vânzare-cumpărare prin care a dobândit dreptul de proprietate asupra bunului imobil situat în Municipiul București, Sector 1, Strada Dr. Iacob Felix nr. 87, compus din:

- Teren în suprafață de 565 mp (conform actelor) și 566 mp (conform măsurătorilor), identificat cu numărul cadastral 200085 și înscris în Cartea Funciară nr. 200085 București – Sector 1;
- Clădire de birouri, având o suprafață construită desfășurată de 3.581 mp și un regim de înălțime S+P+5+6R, identificată cu numărul cadastral 200085-C1, înscrisă în Cartea Funciară nr. 200085 București – Sector 1.

Prețul de achiziție a fost de 3.050.000 euro (fără TVA), sumă achitată integral la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

Încheiere Contract de vânzare – cumpărare acțiuni SRIULUI Residence S.A.

În conformitate cu Hotărârile Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor BUCUR S.A. din data de 7 iulie 2025, societatea BUCUR S.A. a încheiat Contractul de vânzare-cumpărare având ca obiect achiziționarea unui pachet de 18.026 de acțiuni, reprezentând 99,9945% din capitalul social al societății SRIULUI RESIDENCE S.A., cu sediul în București, Sector 1, Str. SRIULUI nr. 22–26, Parter, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J40/14496/2008, având CUI 24386562.

Societatea SRIULUI RESIDENCE S.A. este proprietara imobilului situat în București, Sector 1, Str. SRIULUI nr. 22–26, compus din:

- Teren în suprafață de 1.428 mp (conform actelor) și 1.307 mp (conform măsurătorilor), identificat cu numărul cadastral 222230;
- Construcție cu destinația de birouri, având un regim de înălțime S+P+5E+6, cu o suprafață construită la sol de 708 mp, identificată cu numărul cadastral 222230-C1.

Prețul final al tranzacției a fost de 6.124.807,83 euro.

Contract de schimb imobile B-dul Timișoara 56B – Proiect imobiliar Novum 56

În conformitate cu Hotărârile Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 28 aprilie 2020, a fost încheiat, la data de 17 iulie 2025, Contractul de schimb autentificat sub nr. 678/17.07.2025 de BIN ACCEPTER – Notar Public Mîtreă Dorina, între BUCUR S.A. și NOVUM BUSINESS INVEST S.R.L.

În temeiul acestui contract:

i. BUCUR S.A. transmite către NOVUM BUSINESS INVEST S.R.L. dreptul de proprietate și posesie asupra terenului în suprafață totală de 5.480,28 mp, situat în Municipiul București, Sector 6, Bulevardul Timișoara nr. 56B;

ii. În schimb, NOVUM BUSINESS INVEST S.R.L. transmite către BUCUR S.A. dreptul de proprietate și posesie asupra unei suprafețe construite desfășurate de 5.650,85 mp, reprezentând 72 de apartamente situate în incinta Construcției Corp U, scara U3, amplasată în București, Sector 6, Bulevardul Timișoara nr. 56B, precum și asupra a 40 de locuri de parcare aflate la aceeași adresă.

Încheiere Contract de vânzare - cumpărare a activului imobil – teren intravilan situat în municipiul București Sectorul 1, aprobată prin Decizia Consiliului de Administrație nr. 13/11.06.2025.

La data de 16 iunie 2025, a fost semnat Contractul de vânzare-cumpărare având ca obiect înstrăinarea de către BUCUR S.A. a dreptului de proprietate asupra activului imobil – teren intravilan situat în Municipiul București, Sector 1, Strada Siriului nr. 6–8 (fosta Valea Morii nr. 7–15), cu o suprafață măsurată de 1.050 mp, identificat cu numărul cadastral 202543 și înscris în Cartea Funciară nr. 202543 a Municipiului București – Sector 1.

Prețul de vânzare convenit pentru tranzacție a fost de 1.167.400 euro.

Contractul a fost încheiat între Societatea BUCUR S.A., în calitate de Vanzător, și Societatea CENTRUL DE AFACERI NORD S.R.L., în calitate de Cumpărător.

Încheiere Contract de vânzare – cumpărare a activului imobil – SPAȚIU COMERCIAL, aprobată prin Decizia Consiliului de Administrație nr. 06/12.02.2025.

La data de 26 februarie 2025, BUCUR S.A. a semnat Contractul de vânzare-cumpărare având ca obiect transferul dreptului de proprietate asupra activului imobil situat în Municipiul București, Sector 3, Strada Liviu Rebreanu nr. 14, bl. K, compus din:

- Spațiu comercial cu o suprafață utilă de 105,53 mp, identificat cu numărul cadastral 218543-C1-U22;
- Drept de folosință asupra cotei indivize de 24,32 mp aferente imobilului identificat cu IE 218543-C1-U22.

Tranzacția a fost realizată în urma unei proceduri de licitație competitivă cu strigare, organizată de BUCUR S.A. la data de 6 februarie 2025, în conformitate cu Decizia Consiliului de Administrație nr. 01/15.01.2025.

Contractul de vânzare-cumpărare a fost încheiat cu adjudecatorul licitației, iar prețul de vânzare a fost stabilit la suma de 420.000 euro (fără TVA), sumă achitată integral de către cumpărător la data semnării contractului.

Încheiere Contract de vânzare – cumpărare a activului imobil – teren și construcții

La data de 25 februarie 2025, BUCUR S.A. a semnat Contractul de vânzare-cumpărare având ca obiect transferul dreptului de proprietate asupra activului imobil (teren și construcții) aflat în proprietatea societății, situat în Municipiul București, Sector 6, Bulevardul Timișoara nr. 56B.

Imobilul este compus din:

- Teren identificat cu numărul cadastral 247902, împreună cu construcțiile edificate pe acesta;
- Teren identificat cu numărul cadastral 247619;
- Teren identificat cu numărul cadastral 247171.

Vânzarea a fost realizată în urma unei proceduri de licitație competitivă cu strigare, organizată de BUCUR S.A. la data de 30 ianuarie 2025, în conformitate cu Hotărârile Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 24 octombrie 2024.

Valoarea tranzacției a fost stabilită la suma de 7.000.000 euro (exclusiv TVA), conform rezultatului procedurii de licitație și aprobărilor societare prealabile.

Încheiere Contract de vânzare – cumpărare a activului imobil – teren și construcții

La data de 09.08.2024, Bucur S.A. a 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 5, Calea Rahovei, nr. 198 (fost nr.196), având număr cadastral 200835, înscris în Cartea Funciara nr. 200835.

Vânzarea a fost realizată în urma unei proceduri de licitație competitivă cu strigare, Contractul de vânzare cumpărare fiind în acord cu prevederile Hotărârilor AGEA din data de 30.04.2024 și ale Deciziei Consiliului de Administrație nr. 12/09.05.2024.

Prețul de vânzare a fost reprezentat de suma de 4.350.000 EURO, fără TVA.

Contract de schimb imobile B-dul Timișoara 56B – Proiect imobiliar Novum 56

În conformitate cu Hotărârile Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 28 aprilie 2020, a fost încheiat, la data de 26 februarie 2024, Contractul de schimb autentificat sub nr. 204/26.02.2024 de BIN ACCEPTER – Notar Public Mitrea Dorina, între BUCUR S.A. și NOVUM BUSINESS INVEST S.R.L.

În temeiul acestui contract:

- BUCUR S.A. transmite către NOVUM BUSINESS INVEST S.R.L. dreptul de proprietate și posesie asupra terenului în suprafață totală de 5.861,88 mp, situat în Municipiul București, Sector 6, Bulevardul Timișoara nr. 56B;
- În schimb, NOVUM BUSINESS INVEST S.R.L. transmite către BUCUR S.A. dreptul de proprietate și posesie asupra unei suprafețe construite desfășurate de 3.784,10 mp, reprezentând 50 de apartamente situate în incinta Construcției Corp L, scara L3, amplasată în București, Sector 6, Bulevardul Timișoara nr. 56B, precum și asupra a 66 de locuri de parcare aflate la aceeași adresă.

Punctul 5.4

Strategia și obiectivele O descriere a strategiei și a obiectivelor de afaceri ale emitentului, atât financiare, cât și nefinanciare (dacă există). Această descriere ține seama de viitoarele provocări și perspective ale emitentului.

Strategia societății pentru perioada următoare se fundamentează pe următoarele direcții:

- Diversificare și furnizare de soluții imobiliare integrate prin închirierea de spații pentru birouri, comerciale și de depozitare, completate de servicii profesionale de intermediere a tranzacțiilor imobiliare;
- Reabilitarea, modernizarea și amenajarea proprietăților imobiliare destinate închirierii, în scopul creșterii atractivității portofoliului și al menținerii unui grad ridicat de ocupare a spațiilor;
- Menținerea stabilității financiare și consolidarea poziției societății pe piața imobiliară printr-o abordare prudentă, dar orientată spre performanță și sustenabilitate pe termen lung.

Prin implementarea acestor direcții strategice, BUCUR S.A. țintește următoarele obiective:

- adaptarea spațiilor la cerințele actuale ale pieței și la nevoile chiriașilor;
- îmbunătățirea condițiilor de exploatare a activelor;
- satisfacerea cerințelor actualilor chiriași și fidelizarea acestora;
- atragerea de noi clienți, în special pentru spații de dimensiuni mari, care pot genera venituri recurente semnificative;
- crearea premiselor pentru stabilirea unor niveluri competitive ale chiriei, reflectând calitatea și amplasamentul proprietăților administrate.
- negocierea și stabilirea unor niveluri optime de chirie, în concordanță cu calitatea serviciilor și tendințele pieței.

Îndeplinirea acestor obiective va conduce la un echilibru între stabilitatea veniturilor recurente și dezvoltarea investițională, contribuind astfel sustenabilitatea financiară și creșterea valorii pentru acționari.

Punctul 5.5

În măsura în care acestea au o influență semnificativă asupra activității comerciale sau a rentabilității emitentului, informații sintetice privind măsura în care emitentul este dependent de brevete sau licențe, de contracte industriale, comerciale sau financiare sau de procedee noi de fabricație.

Nu este cazul, activitatea BUCUR S.A. nu este dependentă de brevete, licențe, contracte industriale, comerciale sau financiare sau de procedee noi de fabricație.

Punctul 5.6

Elementele pe care se bazează orice declarație a emitentului privind poziția sa concurențială.

Nu este cazul. Având în vedere specificul activităților desfășurate și etapa de dezvoltare a modelului de afaceri, conducerea BUCUR S.A. consideră că nu se pot formula, în mod fundamentat, declarații privind poziția concurențială a Emitentului.

Punctul 5.7

Investițiile

Punctul 5.7.1

O descriere a investițiilor semnificative ale emitentului (inclusiv valoarea acestora) pentru fiecare exercițiu financiar din perioada vizată de informațiile financiare istorice, până la data documentului de înregistrare.

Societatea a început să investească semnificativ începând cu anul 2024 prin

implementarea unei noi politici ale cărei obiective principale au vizat și vizează reînnoirea, diversificarea și optimizarea propriului portofoliu de active imobilizate. În acest sens, Societatea a înstrăinat o parte a activelor sale, sumele încasate din vânzarea acestora fiind reinvestite prin achiziționarea de active imobiliare noi care îndeplinesc cerințele legale de funcționare și/sau autorizare, precum și pe cele de profitabilitate.

Cele mai importante achiziții realizate în ultimii 3 ani sunt după cum urmează:

Anul	Data tranzacției	Obiectul achiziției	Prețul de achiziție
2025	1 octombrie 2025	Imobil situat în București, Sector 1, Str. Dr. Iacob Felix nr. 87 — teren de 565 mp și clădire de birouri S+P+5+6R cu 3.581 mp suprafață construită desfășurată	3.050.000 EUR (fără TVA)
2025	31 iulie 2025	Pachet de 18.026 acțiuni (99,9945%) din capitalul social al SIRIULUI RESIDENCE S.A., proprietara imobilului din București, Str. Siriului nr. 22-26 (teren 1.428 mp și clădire birouri S+P+5E+6)	6.124.807,83 EUR
2025	17 iulie 2025	Contract de schimb — teren 5.480,28 mp (Bd. Timișoara 56B) cu 72 apartamente și 40 locuri de parcare în proiectul Novum 56, la aceeași adresă	Tranzacție prin schimb (fără preț monetar)
2024	31 octombrie 2024	Teren intravilan (1.050 mp, Str. Siriului nr. 6-8, București, Sector 1) și 500 părți sociale (100%) ale Centrul de Afaceri Nord S.R.L., proprietar al clădirii aferente (417 mp)	3.000.000 EUR (fără TVA)
2024	26 februarie 2024	Contract de schimb — teren 5.861,88 mp (Bd. Timișoara 56B) contra 50 apartamente (3.784,10 mp) și 66 locuri de parcare în proiectul Novum 56	Tranzacție prin schimb (valoare echivalentă ≈ 14,75% din totalul activelor BUCUR S.A.)

În cursul anului 2023, nu au fost înregistrate achiziții relevante.

În afara celor mai sus menționate, nu s-au înregistrat investiții semnificative în perioada vizată de informațiile financiare istorice, până la data prospectului.

Punctul 5.7.2	<i>O descriere a investițiilor semnificative ale emitentului aflate în derulare sau pentru care au fost deja asumate angajamente ferme, inclusiv mențiuni privind distribuția geografică a acestor investiții (pe teritoriul național și în străinătate) și sursele de finanțare a acestora (internă sau externă).</i> Nu este cazul.
Punctul 5.7.3	<i>Informații privind asocierile în participație și întreprinderile la care emitentul deține o proporție a capitalului social susceptibile de a avea un impact semnificativ asupra evaluării activelor și datoriilor, poziției financiare sau profiturilor și pierderilor emitentului.</i> Nu este cazul. Emitentul deține participații la capitalul social al altor societăți astfel cum au fost prezentate la secțiunea 6 Partea I a prezentului Prospect.
Punctul 5.7.4	<i>O descriere a oricărei probleme de mediu care poate afecta utilizarea de către emitent a imobilizărilor sale corporale.</i> Nu este cazul.

SECȚIUNEA 6. STRUCTURA ORGANIZATORICĂ

Punctul 6.1

Dacă emitentul face parte dintr-un grup, o scurtă descriere a grupului și a poziției emitentului în cadrul acestuia. Aceasta poate lua forma unei organigrame sau poate fi însoțită de o astfel de organigramă, în cazul în care acest lucru contribuie la clarificarea structurii.

La data redactării prezentului Prospect, Emitentul deține participații la capitalul social al următoarelor societăți:

- 100% din capitalul social al Centrul de Afaceri Nord S.R.L., cu sediul social în București, Strada Siriului, Nr. 6-8, Et. P, București, Sector 1
- 99,9945% din capitalul social al Siriului Residence S.A., cu sediul social în București, Strada Siriului, Nr. 22-26, Et. Parter, Ap. Parter, Sector 1

Punctul 6.2

O listă a filialelor importante ale emitentului, inclusiv denumirea lor, țara lor de înregistrare, cota participațiilor lor în capitalurile proprii și, dacă este diferit, procentul din drepturile de vot deținute de emitent.

La data Prospectului, Emitentul deține participații în capitalul social al următoarele Societăți:

Denumire	Țara	Domeniu de activitate	Deținere
Centrul de Afaceri Nord S.R.L.	Romania	Închirieri imobile	100%
Siriului Residence S.A	Romania	Închirieri imobile	99,9945%

Sursa: Emitentul



SECȚIUNEA 7. EXAMINAREA REZULTATELOR ACTIVITĂȚII ȘI A SITUAȚIEI FINANCIARE

Punctul 7.1.1	<i>În măsura în care aceasta nu este inclusă în altă parte în documentul de înregistrare și în măsura în care acest lucru este necesar pentru înțelegerea activității comerciale a emitentului în ansamblu, o examinare corectă a evoluției și a performanțelor activității emitentului și a poziției sale pentru fiecare exercițiu și fiecare perioadă interimară pentru care sunt necesare informații financiare istorice, precizându-se inclusiv cauzele modificărilor semnificative. Această examinare este o analiză echilibrată și cuprinzătoare a evoluției și a performanțelor activității emitentului și a poziției sale, corelată cu dimensiunea și complexitatea activității. În măsura în care acest lucru este necesar pentru înțelegerea evoluției activităților, performanțelor sau a poziției emitentului, analiza conține indicatori-cheie de performanță financiari și, după caz, nefinanciari, relevanți pentru activitatea specifică a societății. Analiza include, după caz, trimiteri la sumele raportate în situațiile financiare anuale și explicații suplimentare în acest sens.</i> Informațiile prezentate în această secțiune au la bază situațiile financiare ale Emitentului, întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană (IFRS), pentru exercițiile financiare încheiate la datele de 31.12.2022, 31.12.2023 și 31.12.2024, precum și situațiile financiare consolidate interimare ale Emitentului, întocmite conform IFRS, pentru trimestrul încheiat la 30.09.2025. Pozițiile financiare aferente exercițiilor 2024, 2023 și 2022, precum și cele prezentate la 30.09.2025 raportate anterior în conformitate cu Ordinul nr. 1802/29.12.2014 – Partea I, privind aprobarea Reglementărilor contabile pentru situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate (GAAP), au fost retratate.
---------------	---

Opinie audit 2024

Opinia cu rezerve

1. Am auditat situațiile financiare individuale anexate ale societății Bucur S.A. ("Societatea"), cu sediul social în București, Sector 2, Strada Vișinilor, nr. 25, identificată prin codul unic de înregistrare fiscală RO 1584234, care cuprind situația individuală a poziției financiare la data de 31 decembrie 2024, situația individuală a rezultatului global, situația individuală a modificărilor capitalurilor proprii și situația individuală a fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, precum și un sumar al politicilor contabile semnificative și notele explicative.

2. În opinia noastră, cu excepția efectelor unor ajustări, care poate ar fi fost necesare ca urmare a aspectelor menționate la paragraful 3, situațiile financiare individuale anexate oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Societății la data de 31 decembrie 2024, precum și a performanței financiare și a fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară."

Baza pentru opinia cu rezervă

„3. Așa cum am menționat în raportul nostru emis asupra situațiilor financiare individuale pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023, Societatea nu a reevaluat imobilizările corporale de natură clădirilor, precum și investițiile imobiliare la acea dată, ultima reevaluare anterioară fiind cea efectuată la 31 decembrie 2017. Având în vedere acest aspect, nu am putut determina impactul unor eventuale ajustări suplimentare asupra soldurilor inițiale ale clădirilor și investițiilor imobiliare raportate de către Societate, al rezervelor din reevaluare și asupra rezultatului exercițiului financiar aferent perioadei comparative.

4. Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit ("ISA"), Regulamentul UE nr. 537 al Parlamentului și al Consiliului European (în cele ce urmează „Regulamentul”) și Legea nr. 162/2017 („Legea”). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea

"Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare" din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili („codul IESBA”), conform cerințelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, inclusiv Regulamentul și Legea, și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră cu rezervă."

Opinie audit 2023

Opinia cu rezervă

„1. Am auditat situațiile financiare individuale anexate ale societății Bucur S.A. ("Societatea"), cu sediul social în București, Sector 2, Strada Vișinilor, nr. 25, identificată prin codul unic de înregistrare fiscală RO 1584234, care cuprind situația individuală a poziției financiare la data de 31 decembrie 2023, situația individuală a rezultatului global, situația individuală a modificărilor capitalurilor



proprii și situația individuală a fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, precum și un sumar al politicilor contabile semnificative și notele explicative.

2. În opinia noastră, cu excepția efectelor unor ajustări, care poate ar fi fost necesare ca urmare a aspectelor menționate la paragraful 3, situațiile financiare individuale anexate oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Societății la data de 31 decembrie 2023, precum și a performanței financiare și a fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară."

Baza pentru opinia cu rezervă

„3. La 31 decembrie 2023, Societatea deține imobilizări corporale de natură clădirilor, precum și investiții imobiliare care nu au fost reevaluate la valoarea justă. Având în vedere variațiile semnificative înregistrate pe piața imobiliară de la data ultimei reevaluări efectuate de către Societate, respectiv 31 decembrie 2017, pot exista diferențe semnificative între valoarea justă a acestor active la data bilanțului și valoarea lor contabilă netă. În consecință, nu am putut determina impactul unor eventuale ajustări suplimentare asupra activelor mai sus menționate, precum și impactul acestora asupra poziției financiare și performanței financiare ale Societății la 31 decembrie 2023 și 31 decembrie 2022.

4. Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit ("SA"), Regulamentul UE nr. 537 al Parlamentului și al Consiliului European (în cele ce urmează „Regulamentul”) și Legea nr. 162/2017 („Legea”). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili („codul IESBA”), conform cerințelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, inclusiv Regulamentul și Legea, și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră cu rezervă.”

Opinie audit 2022

Opinia

„1. Am auditat situațiile financiare individuale anexate ale societății Bucur S.A. („Societatea”), cu sediul social în București, Sector 2, Strada Vișinilor, nr. 25, identificată prin codul unic de înregistrare fiscală RO 1584234, care cuprind situația individuală a poziției financiare la data de 31 decembrie 2022, situația individuală a rezultatului global, situația individuală a modificărilor capitalurilor proprii și situația individuală a fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, precum și un sumar al politicilor contabile semnificative și notele explicative.

2. În opinia noastră, cu excepția efectelor unor ajustări, care poate ar fi fost necesare ca urmare a aspectelor menționate la paragraful 3, situațiile financiare individuale anexate oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Societății la data de 31 decembrie 2022, precum și a performanței financiare și a fluxurilor de



trezorerie pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară. („OMFP 2844/2016”), cu modificările ulterioare.”

Baza pentru opinia cu rezervă

„3. La 31 decembrie 2022, Societatea deține imobilizări corporale de natura clădirilor, precum și investiții imobiliare care nu au fost reevaluate la valoarea justă. Având în vedere variațiile semnificative înregistrate pe piața imobiliară de la data ultimei reevaluări efectuate de către Societate, respectiv 31 decembrie 2017, pot exista diferențe semnificative între valoarea justă a acestor active la data bilanțului și valoarea lor contabilă netă. În consecință, nu am putut determina impactul unor eventuale ajustări suplimentare asupra activelor mai sus menționate, precum și impactul acestora asupra poziției financiare și performanței financiare ale Societății la 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021.

4. Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit („ISA”), Regulamentul UE nr. 537 al Parlamentului și al Consiliului European (în cele ce urmează „Regulamentul”) și Legea nr. 162/2017 („Legea”). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea “Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare” din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili („codul IESBA”), conform cerințelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, inclusiv Regulamentul și Legea, și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră cu rezervă.”

Situația individuală a poziției financiare

	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Active			
Active imobilizate			
Imobilizari necorporale	-	-	-
Imobilizari corporale	794.568	647.384	626.715
Investitii imobiliare	109.976.217	110.020.728	113.692.593
Investitii in filiale si entitati asociate	46.260	-	9.401.994
Alte active imobilizate	-	-	-
	110.817.045	110.668.112	123.721.302
Active circulante			
Stocuri	1.009	650	2.760.871
Creanțe comerciale	983.970	1.211.098	589.047
Alte creanțe	118.348	91.544	986.894
Cheltuieli în avans	152.994	131.989	119.028
Împrumuturi acordate filialelor, entităților asociate și altor entități	1.038.073	-	3.997.518
Numerar și echivalente de numerar	1.784.695	8.979.696	30.365.876
	4.079.088	10.414.977	38.819.233

Total active	114.896.133	121.083.089	162.540.535
Capitaluri proprii			
Capital social	134.601.958	134.601.958	134.601.958
Alte rezerve de capital	911.081	-	-
Rezerve din legale	1.245.165	1.245.165	1.665.512
Rezultat reportat	-40.559.091	-39.490.530	5.103.060
Total capitaluri proprii	96.199.113	96.356.593	141.370.530
Datorii			
Datorii pe termen lung			
Imprumuturi pe termen lung	-	-	-
Datorii privind impozitul amanat	14.803.277	14.779.222	10.773.465
Venituri in avans	-	-	-
Alte datorii pe termen lung	541.999	715.182	373.134
Total datorii pe termen lung	15.345.276	15.494.404	11.146.599
Datorii pe termen scurt			
Împrumuturi pe termen scurt	1.323.734	-	-
Datorii comerciale	702.623	384.167	201.432
Alte datorii	732.606	8.171.877	9.442.905
Datorii privind impozitul curent	-	-	-
Venituri in avans	592.781	676.048	379.070
Total datorii pe termen scurt	3.351.744	9.232.092	10.023.407
Total datorii	18.697.020	24.726.496	21.170.006
Total capitaluri proprii și datorii	114.896.133	121.083.089	162.540.535

Sursa: Emitentul

La finalul anului 2024, activele totale ale BUCUR S.A. au atins valoarea de 162,54 mil lei, în creștere cu 34% față de anul precedent (121,08 mil lei). Această evoluție se datorează, în principal, creșterii activelor curente și investițiilor financiare, dar și aprecierii valorii juste a portofoliului imobiliar.

Activele imobilizate, categoria principală de active ale societății (76,11%), au evoluat de la 110 mil lei în 2022 la 123 mil în 2024, marcând o creștere de 11,79%. Componenta principală a activelor imobilizate o reprezintă investițiile imobiliare, care au crescut constant de la 109 mil lei în 2022 la 113 mil lei în 2024. În cursul anului 2024, BUCUR S.A. a inițiat o strategie de optimizare a portofoliului imobiliar, concentrându-se pe eficientizarea utilizării capitalului prin valorificarea activelor care nu mai corespundeau obiectivelor strategice și realocarea resurselor către proiecte cu potențial investițional ridicat. Noua abordare, orientată spre performanță, vizează consolidarea poziției financiare și susținerea dezvoltării sustenabile pe termen lung a societății.

Dinamica investițiilor imobiliare ale Societății

	31 Decembrie 2024			31 Decembrie 2023		
	Terenuri si amenajari de terenuri	Cladiri si constructii speciale	Investitii imobiliare in curs de executie	Terenuri si amenajari de terenuri	Cladiri si constructii speciale	Investitii imobiliare in curs de executie
Sold de deschidere	87.139.397	22.825.923	25.734	87.139.397	22.811.086	25.734
Intrari	5.521.806	-	-	-	37.222	37.222
Iesiri	23.672.628	6.344.069	-	-	22.386	37.222
Castig / (pierdere) din evaluarea la valoare justa	20.268.391	7.928.039	-	-	-	-
Sold de inchidere	89.256.967	24.409.892	25.734	87.139.397	22.825.923	25.734

Sursa: Emitentul

În octombrie 2024, Societatea a achiziționat 100% din capitalul social al societății Centru de Afaceri Nord SRL, investiție reflectată la nivel bilanțier prin contul Investiții în filiale și entități asociate, cu un sold la 31.12.2024 în valoare de 9,4 mil lei.

Activele curente s-au majorat semnificativ, de la 10,41 mil lei în 2023 la 38,82 mil lei în 2024, impulsionate de creșterea numerarului și echivalentelor de numerar la 30,37 mil lei (+238%), ca urmare a implementării strategiei de optimizare a portofoliului prin vânzare de active, dar și de recunoașterea unor investiții pe termen scurt ca stocuri de imobile destinate vânzării.

Capitalurile proprii ale societății au cunoscut o evoluție pozitivă, crescând de la 96 mil lei în 2022 la 141 mil lei în 2024, reprezentând o creștere de 46,7%. Această expansiune a fost determinată în principal de capitalizarea profitului aferent exercițiului financiar încheiat la 31.12.2024 și ca urmare a creșterii rezervelor din reevaluare, urmare a reevaluării activelor la 31.12.2024.

Structura datoriilor prezintă o evoluție favorabilă din perspectiva riscului financiar. Totalul datoriilor a scăzut de la 24,72 mil lei în 2023 la 21,17 mil lei în 2024. Datoriile pe termen lung au scăzut consistent de la 15 mil lei în 2022 la 11 mil lei în 2024, în timp ce datoriile pe termen scurt au crescut de la 3 mil lei în 2022 la 10 mil lei în 2024, această creștere fiind determinată în principal de alte datorii care includ obligații fiscale și comerciale curente.

Structura datoriilor societății

	31 dec 2024		31 dec 2023	
	Termen scurt	Termen lung	Termen scurt	Termen lung
Datorii comerciale	201.432	-	384.167	-
Venituri in avans	379.070	-	676.048	-
Datorii privind impozitul amanat	-	10.773.465	-	14.779.222
Datorii in legatura cu personalul	231.180	-	225.011	-
TVA de plata si alte impozite	107.645	-	311.443	-
Dividende	641.631	-	660.627	-
Garantii	-	373.134	-	715.182
Cienti creditor	6.974.746	-	6.974.746	-
Total Datorii	10.023.407	11.146.599	9.232.092	15.494.404

La 31.12.2024, datoriile totale însumează 21,17 mil lei, din care 10,77 mil lei reprezintă impozit amânat, iar restul sunt obligații curente (în principal datorii comerciale și alte datorii). Compania nu înregistrează datorii purtătoare de dobândă, fapt ce reduce semnificativ riscul financiar.

Situația individuală a performanței financiare

	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Venituri din chirii, servicii si similare	7.655.397	8.504.432	7.437.545
Venituri din vanzarea imobilelor de natura stocurilor	16.820	-	22.739.560
Venituri din servicii prestate	-	213.404	189.151
Alte venituri	2.027.186	2.493.468	68.606.224
Amortizarea, deprecierea si reluarea ajustarilor nete	72.688	-146.182	5.596
Cheltuieli generale de administratie	-2.060.194	-3.025.802	-2.796.728
Alte cheltuieli de exploatare	-4.614.202	-4.928.338	-50.339.764
Rezultat din activitatea de exploatare	3.097.695	3.110.981	45.841.585
Venituri din dividende	-	-	-
Venituri din dobanzi	61.081	192.615	1.273.843
Alte venituri financiare	253	1.000.176	99
Total venituri financiare	61.334	1.192.791	1.273.942
Cheltuieli cu dobanzile	-201.122	-38.761	-692
Alte cheltuieli financiare	-	-914.437	-
Total cheltuieli financiare	-201.122	-953.198	-692
Rezultat financiar net	-139.788	239.593	1.273.250
Rezultat înainte de impozitare			
Cheltuieli cu impozitul	20.886	-198.333	-2.466.627
Rezultatul net aferente perioadei	2.978.793	3.152.241	44.648.208
Total rezultat global aferent exercițiului financiar	2.978.793	3.152.241	44.648.208

În perioada 2022–2024, Societatea BUCUR S.A. și-a valorificat portofoliul imobiliar prin desfășurarea activităților de administrare și exploatare prin intermediul cărora a asigurat o sursă constată de venituri din chirii și servicii conexe.

În anul 2023, veniturile recurente generate din chirii au înregistrat o creștere de peste 11% de la 7,65 mil lei, la 8,5 mil lei, evoluție ce reflectă menținerea stabilității contractuale. În anul 2024, activitatea de bază s-a diminuat cu 12,55% comparativ cu perioada similară a anului precedent, însă veniturile totale au crescut de aproape 8,8 ori datorită câștigurilor din tranzacții, respectiv vânzări imobiliare și reevaluări.

Evoluția Societății a fost una echilibrată până în 2023, reflectând o profitabilitate constantă și o marjă operațională de aproximativ 30%, susținută de eficiența operațională și de controlul costurilor administrative.

Anul 2024 a adus însă o evoluție semnificativă a veniturilor și a profitabilității, determinată de o serie de operațiuni de valorificare a activelor imobiliare. Peste jumătate din veniturile anului (aproximativ 52,7%) au provenit din vânzarea de apartamente și locuri de parcare, în timp ce veniturile recurente din chirii au rămas stabile. Totodată, rezultatele au fost influențate de efectele contabile ale trecerii la standardele IFRS, prin care au fost recunoscute reevaluări pozitive ale activelor. Aceste elemente au condus la o creștere substanțială a rezultatului operațional și la o marjă de peste 46%, o valoare semnificativ superioară anilor anteriori, dar cu un caracter nerecurent.

Creșterea profitabilității nete, de la 3,15 mil lei la 44,68 mil lei nu marchează o schimbare fundamentală a modelului de afaceri, ci reprezintă un rezultat conjunctural, derivat dintr-un proces de optimizare a portofoliului și de valorificare a unor oportunități de piață. În paralel, societatea a continuat și continuă programul de modernizare și reabilitare a proprietăților destinate închirierii, confirmând orientarea pe termen lung către activitatea de exploatare imobiliară și menținerea surselor de venit stabile.

Din perspectiva conducerii, 2024 a reprezentat un an de consolidare strategică și capitalizare a valorii portofoliului, iar direcția pentru 2025 este una de reinvestire a fondurilor obținute în proprietăți amplasate în zone cu potențial investițional ridicat. Această abordare urmărește creșterea calității portofoliului, maximizarea veniturilor din exploatare și obținerea unei marje de profit sustenabile, bazată pe performanță operațională.

În anul 2024, veniturile financiare ale societății au înregistrat o creștere ușoară față de exercițiul precedent, ajungând la aproximativ 1,27 milioane lei, față de 1,19 milioane lei în 2023. În contrast, cheltuielile financiare au avut un caracter nesemnificativ în 2024, de doar 692 lei, comparativ cu 953 mii lei în 2023, când au fost înregistrate cheltuieli excepționale legate de reevaluări și ajustări de natură financiară.

Situația individuală a fluxurilor de numerar

	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Fluxuri de numerar din activitatea de exploatare			
Rezultat net al exercitiului financiar	2.978.793	3.152.241	44.648.208
Ajustari pentru:			
Cheltuieli cu amortizarea	105.070	72.064	70.784
Ajustari pentru deprecierea activelor circulante	(58.237)	(66.179)	(47.709)
Ajustari pentru deprecierea activelor imobilizate	-	-	-
(Castiguri)/Pierderi nete din provizioane	-	-	-
(Castiguri)/Pierderi nete din cedarea mijloacelor fixe	154.985	39.904	(9.782.284)
(Castiguri)/Pierderi valutare nerealizate	(44)	(5)	593
Cheltuieli cu dobanzile	200.915	38.590	
Venituri din dobanzi	(61.083)	(192.615)	(1.273.843)
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare	-	-	(28.196.430)
Castig/pierdere din cedarea filialelor		(39.303)	-

Numerar net din activitati de exploatare inaintea ajustarilor capitalului circulant	3.320.400	3.004.697	5.419.320
(Cresterea)/Descresterea creantelor comerciale si de alta natura si a cheltuielilor in avans	(61.204)	(114.449)	(212.629)
(Cresterea)/Descresterea stocurilor	-	359	(2.760.221)
Cresterea/(Descresterea) datoriilor comerciale si altor datorii	610.005	5.717.720	4.300.460
(Cresterea)/Descresterea altor active imobilizate	-	85.563	-
Impozitul pe profit platit	-	(89.686)	(7.472.819)
Numerar net din activitati de exploatare	3.869.202	8.604.203	(725.888)
Flux de numerar generat de activitati de investitii			
Achizitii de imobilizari corporale, necorporale si investitii imobiliare	(2.017.835)	(138.311)	(4.710.250)
Achizitii de active financiare	-	-	-
(Cresterea)/Descresterea imprumuturilor acordate si a altor active financiare	-	-	-
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale	21.690	130.331	38.966.984
(Acordari)/Returnari de imprumuturi in relatia cu filialele	801.942	1.038.073	(3.997.518)
Achizitii de filiale	-	-	(9.401.994)
Dobanzi incasate	61.081	192.615	1.273.843
Numerar net din activitati de investitii	(1.133.123)	1.222.707	27.131.064
Flux de numerar generat de activitati de finantare			
Incasari din credite bancare	-	-	-
Rambursari de credite bancare	(2.026.847)	-	-
Dobanzi platite	(200.915)	(38.590)	-
Plata principalului din datoriile de leasing	(7.910)	-	-
Dividende achitate	(1.570.939)	(2.593.318)	(18.997)
Flux de numerar net generat din activitati de finantare	(3.806.612)	(2.631.908)	(18.997)
Crestere /(descrestere) neta a numerarului si echivalentului de numerar	(1.070.533)	7.195.002	21.386.179
Numerar si echivalente de numerar la inceputul anului	2.855.228	1.784.695	8.979.696
Numerar si echivalente de numerar la sfarsitul anului	1.784.695	8.979.696	30.365.876

Sursa: Emitentul

Fluxurile de numerar din activitatea de exploatare au prezentat o evoluție volatilă, de la 3,8 mil lei în 2022 la -725 mii lei în 2024. Această evoluție negativă în 2024 este determinată în principal de plata unei sume substanțiale de impozit pe profit în valoare de 7,47 mil lei, reflectând obligațiile fiscale generate de performanța societății în cursul anului 2024.

Ajustările pentru amortizare au rămas relativ constante, la aproximativ 70.000-105.000 lei anual, indicând o bază stabilă de active imobilizate corporale.

Câștigurile nete din cedarea mijloacelor fixe au atins 9,78 mil lei în 2024, contribuind semnificativ la rezultatul pozitiv al anului.

Activitatea de investiții a generat fluxuri de numerar pozitive semnificative în 2024, în valoare de 22,13 mil lei, comparativ cu 1,22 mil lei în 2023 și -1,13 mil lei în 2022. Această volatilitate a fost determinată în principal de încasările din vânzarea de imobilizări corporale în valoare de 38,96 mil lei, în acord cu implementarea strategiei de optimizare a portofoliului imobiliar.

Societatea a continuat să investească în dezvoltarea și modernizarea activelor, cu achiziții de imobilizări în valoare de 4,71 mil lei în 2024, demonstrând echilibrul între valorificarea activelor mature și investițiile în noi oportunități de creștere.

Fluxurile din activitatea de finanțare au rămas negative pe toată perioada analizată, dar cu valori reduse în 2024 (-18.997 lei), comparativ cu -2,63 mil lei în 2023 și -3,8 mil lei în 2022. Această evoluție reflectă reducerea dependenței de finanțarea externă și îmbunătățirea capacității de autofinanțare a societății.

Situații financiare interimare la 30.09.2025

Poziția financiară consolidată

	30.09.2025 (consolidat)	31.12.2024 (individual)
Active		
Active imobilizate		
Imobilizari necorporale	4.274.767	
Imobilizari corporale	14.662.140	2.166.205
Investitii imobiliare	104.038.353	122.120.256
Investitii in filiale si entitati asociate	-	-
Imprumuturi acordate filialelor, entitatilor asociate si altor entitati	-	-
Alte active imobilizate	17.448.753	26.121
	140.424.012	124.312.583
Active circulante		
Stocuri	25.533.292	2.766.036
Creante comerciale	10.566.664	683.650
Alte creante	237.818	990.408
Cheltuieli in avans	177.964	129.191
Imprumuturi acordate filialelor, entitatilor asociate si altor entitati	-	3.997.518
Numerar si echivalente de numerar	22.477.996	30.862.211
	58.993.734	39.429.014
Total active	199.417.747	163.741.597
Capitaluri proprii		
Capital social	134.601.958	134.601.958
Alte rezerve de capital	-	-
Rezerve din legale	1.665.51	1.665.512
Rezultat reportat	23.445.969	5.815.170
Total capitaluri proprii	159.713.438	142.082.640
Datorii		
Datorii pe termen lung		
Imprumuturi pe termen lung	-	-
Datorii privind impozitul amanat	6.727.572	10.773.465
Venituri in avans	-	-
Alte datorii pe termen lung	7.414.614	373.134

Total datorii pe termen lung	14.142.185	11.146.599
Datorii pe termen scurt		
Imprumuturi pe termen scurt	-	-
Datorii comerciale	4.767.958	244.467
Alte datorii	20.060.516	9.756.867
Datorii privind impozitul curent	-	-
Venituri în avans	733.649	511.024
Total datorii pe termen scurt	25.563.123	10.512.358
Total datorii	39.704.308	21.658.957
Total capitaluri proprii și datorii	199.417.747	163.741.597

La nivel consolidat, situația la nouă luni 2025 reconfirmă tranziția către un model operațional mai activ și mai orientat spre valorificarea portofoliului imobiliar. În același timp, evoluțiile structurale ale elementelor bilanțiere reflectă și efectele consolidării după integrarea filialei Siriului Residence S.A., achiziționată în 31.07.2025.

Astfel, activele totale cresc la 199,4 milioane lei la 30.09.2025, de la 163,7 milioane lei la finele anului 2024, pe seama evoluției în același sens atât a activelor imobilizate cât și circulante.

Investițiile imobiliare scad cu aproximativ 18 milioane lei în perioada de raportare, în linie cu strategia de monetizare a activelor prin vânzare. Pe de altă parte, imobilizările corporale înregistrează o creștere de la 2,16 milioane lei la aproape 14,7 milioane lei, evoluție asociată consolidării bazei materiale după integrarea filialei Siriului Residence S.A. În paralel, alte active imobilizate se majorează până la valoare de 17,4 milioane lei, reprezentând creanțe comerciale cu termen de exigibilitate peste 1 an. În consecință, activele imobilizate se majorează cu 16,1 milioane lei după primele 9 luni ale anului 2025.

Creșterea semnificativă a activelor circulante de la 39,4 milioane de lei la 31.12.2024 la 59 milioane lei la 30.09.2025 este determinată, în principal, de majorarea stocurilor, ajunse la 25,5 milioane lei, de aproape zece ori peste nivelul raportat la finalul anului trecut, urmare a încheierii Contractului de schimb din 17.07.2025, prin care Bucur S.A. a dobândit în proprietate 72 de apartamente și 40 de locuri de parcare în proiectul Novum 56.

Capitalurile proprii, în valoare de 159,7 milioane lei la 30.09.2025 reflectă o structură patrimonială solidă, cu orientare spre independența financiară.

Datoriile pe termen lung ating 14,1 milioane lei la finalul perioadei de raportare, în principal prin reducerea impozitului amânat și majorarea altor datorii pe termen lung, ca urmare a consolidării.

Datoriile comerciale și celelalte obligații curente cresc semnificativ, antrenate de o activitate mai intensă în perioada de raportare, consecventă strategiei de optimizare și valorificare a portofoliului imobiliar.

Performanța financiară consolidată

	30.09.2025 (consolidat)	30.09.2024 (individual)
Venituri din chirii, servicii si similare	5.694.582	5.905.897
Venituri din vanzarea imobilelor de natura stocurilor	4.255.960	22.739.560
Venituri din servicii prestate	480.152	167.776
Venituri aferente costului de productie in curs de executie	-	-
Alte venituri	66.115.903	40.178.688
Amortizarea, deprecierea si reluarea ajustarilor nete	(657.503)	(6.420)
Cheltuieli generale de administratie	(2.255.207)	(2.098.119)
Alte cheltuieli de exploatare	(53.327.980)	(46.374.341)
Rezultat din activitatea de exploatare	20.305.906	20.513.042
Venituri din dividende	-	-
Venituri din dobanzi	3.089.969	849.531
Alte venituri financiare	281.620	54
Total venituri financiare	3.371.589	849.585
Cheltuieli cu dobanzile	(940.945)	(49)
Alte cheltuieli financiare	-	-
Total cheltuieli financiare	(940.945)	(49)
Rezultat financiar net	2.430.644	849.536
Rezultat inainte de impozitare		
Cheltuieli cu impozitul	(5.121.718)	(7.354.870)
Rezultatul net aferente perioadei	17.614.832	14.007.708
Total rezultat global aferent exercitiului financiar	17.614.832	14.007.708

Veniturile operaționale cumulate la 30.09.2025 reflectă contribuția celor trei linii principale ale activității societății: închirierea spațiilor deținute, vânzarea de imobile de natura stocurilor și operațiunile incluse în categoria „alte venituri”, respectiv venituri din vânzarea activelor și investițiilor imobiliare.

Veniturile totale au însumat 76,55 milioane lei în al treilea trimestru al anului 2025, față de 68,99 milioane lei în perioada similară a anului precedent, cu creșteri semnificative în rândul veniturilor din vânzarea activelor în valoare de 25 milioane lei.

Categoria *altor venituri*, cu cea mai semnificativă pondere în totalul veniturilor generate în primele 9 luni ale anului 2025, integrează operațiuni asociate administrării și valorificării portofoliului imobiliar, iar nivelul acestor venituri confirmă capacitatea societății de a genera valoare din gestionarea activelor proprii și de a capitaliza oportunitățile favorabile pieței.

Cheltuielile de exploatare totale au fost de 56,24 milioane lei în primele 9 luni ale anului 2025, peste nivelul de 48,48 milioane lei înregistrate în perioada similară a anului trecut. Cheltuielile administrative au crescut la 53,33 milioane lei de la 46,37 milioane lei, dominate de costuri din cedări de active (44,52 milioane lei) și mărfuri (3,25 milioane lei).

Rezultatul operațional pentru primele nouă luni ale anul 2025 se ridică la 20,3 milioane lei, nivel susținut atât de activitățile recurente, cât și de câștigurile generate din cedarea unor active. Acest rezultat confirmă eficiența administrării portofoliului și abilitatea societății de a exploata sectorului imobiliar. La 30.09.2025, profitul net aferent perioadei se situează la 17,61 milioane lei și susține creșterea capitalurilor proprii la 159,71 milioane lei. Astfel, profitabilitatea la nivel consolidat s-a menținut solidă cu o creștere procentuală de 25,79% comparativ cu 30.09.2024.

Per ansamblu, rezultatele la 30.09.2025 evidențiază o evoluție financiară favorabilă pentru Bucur S.A., determinată de combinația dintre veniturile operaționale stabile și strategia continuă de valorificare a portofoliului imobiliar.

Situația consolidată a fluxurilor de numerar

	30.09.2025 (consolidată)	30.09.2024 (individual)
Fluxuri de numerar din activitatea de exploatare		
Rezultat net al exercitiului financiar	17.614.832	14.007.708
Ajustari pentru:		
Cheltuieli cu amortizarea	718.358	6.420
Ajustari pentru deprecierea activelor circulante	(80.147)	(15.274)
Ajustari pentru deprecierea activelor imobilizate	-	-
(Castiguri)/Pierderi nete din provizioane	-	-
(Castiguri)/Pierderi nete din cedarea mijloacelor fixe	(19.464.442)	(12.302.115)
(Castiguri)/Pierderi valutare nerealizate	(59.882)	-
Cheltuieli cu dobanzile	-	-
Venituri din dobanzi	(3.089.969)	(849.531)
Creșterea valorii juste a investițiilor imobiliare	-	-
Castig/pierdere din cedarea filialelor	-	-
Numerar net din activitati de exploatare inaintea ajustarilor capitalului circulant	4.190.219	847.208
(Creșterea)/Descreșterea creanțelor comerciale și de alta natură și a cheltuielilor în avans	(6.349.546)	205.509
(Creșterea)/Descreșterea stocurilor	(22.767.256)	(2.760.221)
Creșterea/(Descreșterea) datoriilor comerciale și altor datorii	(41.689.261)	6.639.116
(Creșterea)/Descreșterea altor active imobilizate	-	-
Impozitul pe profit plătit	(4.431.873)	(4.070.667)
Numerar net din activitati de exploatare	(79.428.155)	860.945
Flux de numerar generat de activitati de investitii		
Achiziții de imobilizări corporale, necorporale și investitii imobiliare	-	-
Achiziții de active financiare	-	-
(Creșterea)/Descreșterea împrumuturilor acordate și a altor active financiare	-	-
Incasări din vânzarea de imobilizări corporale	63.962.347	38.964.554
(Acordări)/Returnări de împrumuturi în relația cu filialele	3.997.518	-
Achiziții de filiale	-	-
Dobanzi încasate	3.089.969	849.531

Numerar net din activitati de investitii	71.049.834	39.814.085
Flux de numerar generat de activitati de finantare		
Incasari din credite bancare	-	-
Rambursari de credite bancare	-	-
Dobanzi platite	-	-
Plata principalului din datoriile de leasing	-	-
Dividende achitate	(5.895)	(15.323)
Flux de numerar net generat din activitati de finantare	(5.895)	(15.323)
Crestere /(descrestere) neta a numerarului si echivalentului de numerar	(8.384.216)	40.659.707
Numerar si echivalente de numerar la inceputul anului	30.862.212	8.979.696
Numerar si echivalente de numerar la sfarsitul anului	22.477.996	49.639.403

Sursa: Emitentul

Punctul 7.1.2	<i>În măsura în care nu este inclusă în altă parte în documentul de înregistrare și în măsura în care acest lucru este necesar pentru înțelegerea activității emitentului în ansamblu, examinarea indică, de asemenea: (a) evoluția viitoare probabilă a emitentului; (b) activitățile din domeniul cercetării și dezvoltării. Cerințele prevăzute la punctul 7.1 pot fi îndeplinite prin includerea raportului administratorilor menționat la articolele 19 și 29 din Directiva 2013/34/UE a Parlamentului European și a Consiliului (1).</i> Nu este cazul.
Punctul 7.2	<i>Informații privind factorii semnificativi, inclusiv evenimentele neobișnuite sau rare, sau evoluțiile noi, care afectează semnificativ veniturile din exploatare ale emitentului, indicând măsura în care acestea sunt afectate.</i> <i>În cazul în care informațiile financiare istorice evidențiază modificări semnificative ale vânzărilor sau veniturilor nete, se include o descriere a motivelor care au generat aceste modificări.</i> În prezent, Emitentul nu anticipează apariția sau intensificarea unor factori semnificativi — inclusiv evenimente neobișnuite ori rare — care ar putea influența în mod semnificativ veniturile din exploatare. Totuși, având în vedere contextul geopolitic actual, există posibilitatea unei deteriorări imprevizibile a situației socio-economice, care ar putea afecta, în final, nivelul veniturilor Emitentului. În aceste condiții, BUCUR S.A. își menține bugetul de venituri și cheltuieli pentru anul 2025, conform formei aprobate în cadrul Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din 24.04.2025. De asemenea, nu au fost înregistrate modificări semnificative ale vânzărilor sau veniturilor, altele decât cele specifice activității desfășurate pe piața pe care activează Emitentul și cele prezentate la Punctul 7.1.1 de mai sus.

SECȚIUNEA 8. RESURSE DE CAPITAL

Punctul 8.1	<i>Informații privind resursele de capital ale emitentului (pe termen scurt și pe termen lung).</i> Informațiile sunt disponibile în secțiunea 7, punctul 7.1.1 din Partea I a Prospectului.
Punctul 8.2	<i>O explicație privind sursele și valoarea fluxurilor de numerar ale emitentului și o descriere a fluxurilor de numerar.</i> Informațiile sunt disponibile în secțiunea 7, punctul 7.1.1 din Partea I a Prospectului.
Punctul 8.3	<i>Informații privind condițiile de creditare și structura de finanțare a emitentului.</i> Informațiile sunt disponibile în secțiunea 7, punctul 7.1.1 din Partea I a Prospectului.
Punctul 8.4	<i>Informații privind orice restricție de utilizare a resurselor de capital care a influențat sau poate influența semnificativ, direct sau indirect, operațiunile emitentului.</i> Nu există astfel de restricții. Emitentul nu se confruntă cu nicio limitare privind utilizarea resurselor de capital care să fi influențat sau care ar putea influența în mod semnificativ, direct sau indirect, operațiunile sale
Punctul 8.5	<i>Informații privind sursele de finanțare estimate a fi necesare pentru onorarea angajamentelor prevăzute la punctul 5.7.2.</i> Nu este cazul.



SECȚIUNEA 9. CADRUL DE REGLEMENTARE

Punctul 9.1	<i>O descriere a cadrului de reglementare în care funcționează emitentul și care poate afecta în mod semnificativ activitatea acestuia, împreună cu informații despre orice politică sau factor de natură guvernamentală, economică, bugetară, monetară sau politică ce a afectat sau ar putea afecta în mod semnificativ, direct sau indirect, operațiunile emitentului.</i> Emitentul este guvernat de legea română. Cadrul de reglementare în care funcționează Emitentul include legislația națională, precum și legislația UE specifică, inclusiv, dar fără a se limita la: - Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil („Noul Cod Civil”) ce cuprinde, printre altele, normele privind constituirea, transferul, înregistrarea, limitele și caracteristicile dreptului de proprietate; - Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare („Legea nr. 7/1996”) ce cuprinde normele privind înregistrarea în registrele de Carte Funciara a imobilelor și drepturilor asupra acestora; - Legea 31/1990 a societăților, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
-------------	--

SECȚIUNEA 10. INFORMAȚII PRIVIND TENDINȚELE

Punctul 10.1	<i>O descriere a: (a) principalelor tendințe care au afectat producția, vânzările și stocurile, costurile și prețurile de vânzare de la sfârșitul ultimului exercițiu financiar încheiat și până la data întocmirii documentului de înregistrare; (b) oricărei modificări semnificative a performanței financiare a grupului de la sfârșitul ultimului exercițiu financiar pentru care au fost publicate informații financiare până la data documentului de înregistrare, sau o declarație negativă adecvată.</i>
--------------	--

(a) De la sfârșitul ultimului exercițiu financiar pentru care au fost publicate informații financiare, la 30.09.2025, și până la data prezentului Prospect nu au fost înregistrate tendințe care să fi afectat producția, vânzările și stocurile, costurile și prețurile de vânzare ale Emitentului.

(b) De asemenea, nu au fost identificate modificări semnificative în performanța financiară a Emitentului de la sfârșitul ultimului exercițiu financiar și până la data prezentului Prospect.

Punctul 10.2

Informații privind orice tendință, incertitudine, cerință, angajament sau eveniment cunoscut(ă) care prezintă o probabilitate rezonabilă de a afecta semnificativ perspectivele emitentului, cel puțin pentru exercițiul financiar în curs.

Emitentul declară că nu are cunoștință de existența niciunei tendințe, incertitudini, cerințe, angajamente sau a vreunui eveniment care să prezinte o probabilitate rezonabilă de a afecta semnificativ perspectivele sale, cel puțin pentru exercițiul financiar în curs.

SECȚIUNEA 11. PREVIZIUNI SAU ESTIMĂRI PRIVIND PROFITUL

Punctul 11.1

În cazul în care un emitent a publicat o previziune sau o estimare privind profitul (care este încă în vigoare și valabilă), respectiva previziune sau estimare este inclusă în documentul de înregistrare. În cazul în care o previziune sau o estimare privind profitul a fost publicată și este încă în vigoare, dar nu mai este valabilă, se furnizează o declarație în acest sens și o explicație a motivelor pentru care respectiva previziune sau estimare nu mai este valabilă. O astfel de previziune sau estimare nevalabilă nu face obiectul cerințelor de la punctele 11.2 și 11.3.

Nu este cazul. Emitentul a ales să nu includă estimări privind profitul.

Emitentul operează anual cu un Buget de Venituri și Cheltuieli aprobat de Adunarea Generală a Acționarilor. Bugetul de venituri și cheltuieli aferent anului 2025, a fost aprobat de Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor din data de 24.04.2025 și este după cum urmează:

Toate sumele sunt exprimate, în lei dacă nu se specifică altfel	BVC Realizat 31.12.2024	BVC Bugetat 31.12.2025
1. Venituri totale	43.105.969	40.507.205
A. Venituri din exploatare	41.832.027	36.937.005
- productia vanduta - inchiriere	7.626.697	3.700.000
- venituri din vanzari marfuri-apartamente si locuri de parcare	22.739.560	13.600.000
-venituri din reevaluarea imobilizarilor corporale	166.666	-
- alte venituri – refacturare utilitati, subventii, despagubiri	1.516.820	850.000
- alte venituri – castig din cedare teren, vanzare active	9.782.284	18.787.005
B. Venituri financiare	1.273.942	3.570.200
2. Cheltuieli totale	21.995.360	17.985.754
A. Cheltuieli exploatare	21.994.668	17.985.554
- cheltuieli materiale	63.042	57.000
- cheltuieli utilitati	1.291.035	900.000
- cheltuieli comerciale-cost apartamente si locuri de parcare	15.737.661	11.333.333
- cheltuieli servicii si reparatii	3.129.356	2.050.000
- cheltuieli taxe si impozite	682.084	481.500
- cheltuieli personal	2.796.727	2.850.000

- alte cheltuieli (ajustări, amortizări, sponsorizări)	(1.705.237)	313.721
B. Cheltulele financiare	692	200
3. Profit brut	21.110.609	22.521.451
4. Impozit	6.472.384	9.463.832
5. Profit net	14.638.225	13.057.619
6. Pierdere	-	-

Sursa: Emitentul

Punctul 11.2

În cazul în care un emitent alege să includă o nouă previziune privind profitul ori o nouă estimare privind profitul sau o previziune privind profitul publicată anterior sau o estimare privind profitul publicată anterior în temeiul punctului 11.1, previziunea sau estimarea privind profitul trebuie să fie clară și lipsită de ambiguitate și să conțină o declarație care să prezinte principalele ipoteze pe care emitentul și-a bazat previziunea sau estimarea. Previziunea sau estimarea trebuie să respecte următoarele principii: (a) trebuie să se facă o distincție clară între ipotezele privind factorii pe care membrii organelor de administrare, conducere și supraveghere îi pot influența și ipotezele privind factorii care sunt în totalitate în afara influenței acestor persoane; (b) ipotezele trebuie să fie rezonabile, ușor de înțeles de către investitori, să fie clare și precise și să nu aibă legătură cu exactitatea generală a estimărilor pe care se bazează previziunea; (c) în cazul unei previziuni, ipotezele trebuie să atragă atenția investitorului asupra factorilor incerti care ar putea modifica în mod semnificativ rezultatul previziunii.

Nu este cazul. A se vedea punctul 11.1 de mai sus.

Punctul 11.3

Prospectul include o declarație conform căreia previziunea sau estimarea privind profitul a fost elaborată și pregătită pe o bază care este atât: (a) comparabilă cu informațiile financiare istorice, cât și (b) conformă cu politicile contabile ale emitentului.

Nu este cazul. Prospectul nu include previziuni sau estimări privind profitul.

SECȚIUNEA 12. ORGANELE DE ADMINISTRARE, CONDUCERE ȘI SUPRAVEGHERE ȘI CONDUCEREA SUPERIOARĂ

Punctul 12.1

Numele, adresa de la locul de muncă și funcția în cadrul societății emitente ale următoarelor persoane și principalele activități desfășurate de acestea în afara societății emitente, dacă activitățile în cauză sunt semnificative pentru societatea emitentă: (a) membrii organelor de administrare, conducere sau supraveghere; (b) asociații comanditați, în cazul unei societăți în comandită pe acțiuni; (c) fondatorii, în cazul unei societăți înființate de mai puțin de cinci ani; (d) orice membru al conducerii superioare al cărui nume poate fi menționat pentru a dovedi că societatea emitentă dispune de pregătirea și experiența necesară pentru conducerea activităților sale.

Administrarea Emitentului este asigurată de un Consiliu de Administrație alcătuit din 5 (cinci) membri, cu un mandat până la data de 27.04.2026.

Consiliul de Administrație al Emitentului:

- dl. Hrișcă Bogdan Iustin
- dna. Blîndu Emilia Iulia
- dl. Ștefan Andrei Gabriel
- dna. Galani Andreea Ioana
- dl. Bobocel Adrian Cătălin

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

Adresa de la locul de muncă: București, Str. Vișinilor, nr. 25.

Emitentul declară că dl. Hrisca Bogdan Iustin:

- nu a fost membru al unui organ de administrare, conducere sau supraveghere sau asociat comandat, în orice moment în ultimii 5 ani, în cadrul altei Societăți.
- nu a fost condamnat pentru fraudă în cursul ultimilor 5 ani.
- nu a fost asociat, în cursul ultimilor 5 ani, cu aspecte referitoare la orice procedură de faliment, punere sub sechestru sau lichidare.
- nu a fost învinuit și/sau sancționat de către autoritățile statutare sau de reglementare. Totodată, nu a fost împiedicat de o instanță să mai acționeze ca membru al unui organ de administrare, conducere sau supraveghere al unui emitent sau să intervină în gestionarea sau desfășurarea afacerilor unui emitent în cursul ultimilor 5 ani.

Educație

- 1988 – 1994: Universitatea Politehnică din București – Facultatea de Inginerie

Experiență profesională

- 2009 – prezent: Director Vânzări, cu atribuții de Director Administrativ și Director Resurse Umane – S.C. FEPER S.A.
- 2006 – 2009: Country Manager România, Ungaria, Serbia și Bulgaria – Lion Rock Services
- 1998 – 2006: Country Manager România, Ungaria, Serbia și Bulgaria – Karstadt Quelle International
- 1997 – 1998: Cumpărător – Steilmann București
- 1996 – 1997: Șef Departament Calculatoare și Articole de Papetărie – Metro Cash & Carry România



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

Adresa de la locul de muncă: București, Str. Vișinilor, nr. 25.

Emitentul declară că dna. Blîndu Emilia Iulia:

- nu a fost membru al unui organ de administrare, conducere sau supraveghere sau asociat comandat, în orice moment în ultimii 5 ani, în cadrul altei Societăți.
- nu a fost condamnat pentru fraudă în cursul ultimilor 5 ani.
- nu a fost asociat, în cursul ultimilor 5 ani, cu aspecte referitoare la orice procedură de faliment, punere sub sechestru sau lichidare.
- nu a fost învinuit și/sau sancționat de către autoritățile statutare sau de reglementare. Totodată nu a fost împiedicat de o instanță să mai acționeze ca membru al unui organ de administrare, conducere sau supraveghere al unui emitent sau să intervină în gestionarea sau desfășurarea afacerilor unui emitent în cursul ultimilor 5 ani.

Educație

- 2010: Universitatea „Nicolae Titulescu” - Facultatea de Finanțe și Bănci
- 2004: Academia de Studii Economice București – specializare în Managementul afacerilor
- 2002: ANEVAR București - specializare în Evaluarea Întreprinderilor
- 1997: Institutul Bancar Român - Centrul de Formare și Specializare Bancară

- 1995: Agenția Națională de Privatizare și ANEVAR - specializare în Metode de evaluare a societăților comerciale
- 1994: Universitatea Populară București - specializare în Birotică pe calculator
- 1988: Institutul Politehnic București - Facultatea de Tehnologie Chimică, specializarea Tehnologia Silicaților și a Compușilor Oxidici
- 1987: Institutul Politehnic București - specializare în Pedagogie și practică pedagogică

Experiență profesională

- 1994 - prezent: Societatea Longshield Investment Group S.A. - Manager fond, Compartimentul Strategie și Calcul Activ Net

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

Adresa de la locul de muncă: București, Str. Vișinilor, nr. 25.

Emitentul declară că dl. Ștefan Andrei Gabriel:

- în ultimii cinci ani, a ocupat poziția de administrator în cadrul societății Vicos Partner Distribution SRL conform experienței profesionale prezentată în continuare.
- nu a fost condamnat pentru fraudă în cursul ultimilor 5 ani.
- nu a fost asociat, în cursul ultimilor 5 ani, cu aspecte referitoare la orice procedură de faliment, punere sub sechestru sau lichidare.
- nu a fost incriminat și/sau sancționat de către autoritățile statutare sau de reglementare. Totodată nu a fost împiedicat de o instanță să mai acționeze ca membru al unui organ de administrare, conducere sau supraveghere al unui emitent sau să intervină în gestionarea sau desfășurarea afacerilor unui emitent în cursul ultimilor 5 ani.

Educație

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

Experiență profesională

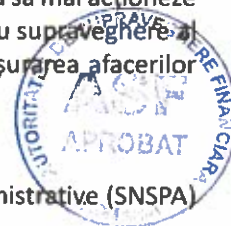
- 01.05.2023 - prezent: Director General, Bucur S.A.
- 11.08.2011 - prezent: Administrator, Vicos Partner Distribution S.R.L.

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

Adresa de la locul de muncă: București, Str. Vișinilor, nr. 25.

Emitentul declară că dna. Galani Andreea Ioana:

- în ultimii cinci ani, a ocupat poziții de administrator în cadrul societăților MACOFIL S.A., UNISEM S.A. și Casa de Bucovina – Club de Munte S.A., conform experienței profesionale prezentată în continuare.
- nu a fost condamnată pentru fraudă în cursul ultimilor 5 ani.
- nu a fost asociată, în cursul ultimilor 5 ani, cu aspecte referitoare la orice procedură de faliment, punere sub sechestru sau lichidare.
- nu a fost incriminată și/sau sancționată de către autoritățile statutare sau de reglementare. Totodată nu a fost împiedicat de o instanță să mai acționeze ca membru al unui organ de administrare, conducere sau



supraveghere al unui emitent sau să intervină în gestionarea sau desfășurarea afacerilor unui emitent în cursul ultimilor 5 ani.

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
- Perioada Mai 2017 - August 2017: Specialist cont clienți Danone PDPA SRL

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

Adresa de la locul de muncă: București, Str. Vișinilor, nr. 25.

Emitentul declară că dl. Bobocel Adrian Cătălin:

- În ultimii cinci ani, a ocupat poziții de administrator și membru al consiliilor de administrație în cadrul societăților Semrom Oltenia S.A., Valea cu Pești S.A., Comtex S.A. și 24 Ianuarie S.A., conform experienței profesionale prezentată în continuare; nu a fost condamnat pentru fraudă în cursul ultimilor 5 ani.
- nu a fost asociat, în cursul ultimilor 5 ani, cu aspecte referitoare la orice procedură de faliment, punere sub sechestru sau lichidare.
- nu a fost incriminat și/sau sancționat de către autoritățile statutare sau de reglementare. Totodată nu a fost împiedicat de o instanță să mai acționeze ca membru al unui organ de administrare, conducere sau supraveghere al unui emitent sau să intervină în gestionarea sau desfășurarea afacerilor unui emitent în cursul ultimilor 5 ani.

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 SRL, - septembrie 2018 - 31 august 2020: Asistent auditor - Ernst & Young SRL, - SRL, - ianuarie 2014 - 31 august 2018: Asociat administrativ - Ernst & Young - august 2012 - noiembrie 2013 Departament Vânzări Eurosoft Computers, - aprilie 2010 - iulie 2010 - Operator de sondaje (practică) Institutul Național de Statistică, Între persoanele menționate la punctul 12.1 nu există relații de rudenie.
--	---

Punctul 12.2	<i>Conflicte de interese la nivelul organelor de administrare, conducere și supraveghere și al conducerii superioare</i> Nu există niciun conflict de interese între obligațiile față de Emitent ale oricăreia dintre persoanele menționate la punctul 12.1 și interesele lor personale sau alte obligații. Nu există informații privind existența vreunei înțelegeri sau a unui acord cu acționarii principali, clienții, furnizorii ori alte persoane, în baza căruia oricare dintre persoanele menționate la punctul 12.1 să fi fost desemnată membru al unui organ de administrare, conducere sau supraveghere, ori membru al conducerii superioare. De asemenea, nu există nicio restricție asumată de persoanele menționate la punctul 12.1 privind cesionarea, într-o anumită perioadă de timp, a valorilor mobiliare ale Emitentului deținute de acestea.
--------------	---



SECȚIUNEA 13. REMUNERAȚII ȘI BENEFICII

Pentru ultimul exercițiu financiar încheiat și pentru toate persoanele menționate la punctul 12.1 primul paragraf literele (a) și (d):

Punctul 13.1	<i>Cuantumul remunerației plătite (inclusiv orice remunerație condiționată sau amânată) și beneficiile în natură acordate de către emitent și filialele sale pentru serviciile de orice fel prestate în beneficiul lor de persoana în cauză. Aceste informații se furnizează individual, cu excepția cazului în care țara de origine a emitentului nu impune comunicarea de informații individualizate și acestea nu sunt publicate în alt fel de către emitent.</i> Remunerația membrilor Consiliului de Administrație pentru ultimul exercițiu financiar încheiat la 31.12.2024 a fost aprobată prin Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor din data de 24.04.2024. Cuantumul remunerației membrilor Consiliului de Administrație se prezintă astfel: - Președintele Consiliului de Administrație – 3.000 lei net/luna; - Membri Consiliului de Administrație – 2.000 lei net/luna.
--------------	--

	Remunerația Directorului General pentru ultimul exercițiu financiar încheiat la 31.12.2024 a fost de 180.000 lei net/an. Nu au fost acordare beneficii în natură.
Punctul 13.2	<i>Cuquantumul total al sumelor alocate sau acumulate de emitent sau de filialele sale pentru plata pensiilor sau a altor beneficii.</i> Emitentul declară că nu au fost alocate sau acumulate sume de către acesta ori de către filialele sale pentru plata pensiilor sau a altor beneficii.

SECȚIUNEA 14. FUNCȚIONAREA ORGANELOR DE ADMINISTRARE ȘI CONDUCERE

Pentru ultimul exercițiu financiar încheiat al emitentului, cu excepția cazului în care se specifică altfel, se prezintă următoarele informații pentru fiecare dintre persoanele menționate la punctul 12.1 primul paragraf litera (a).

Punctul 14.1	<i>Data expirării actualului mandat al persoanei în cauză, după caz, și perioada în care a ocupat funcția respectivă.</i> Pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2024, administrarea Societății BUCUR S.A. a fost asigurată de către un Consiliu de Administrație, format din 3 membrii, cu un mandat de 4 ani. Consiliul de Administrație este format din: dl. Hrișcă Bogdan Iustin – Președintele Consiliului de Administrație, ales de Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor din data de 27 aprilie 2022, pentru un mandat de patru ani, valabil până la data de 27 aprilie 2026. dna. Blîndu Emilia Iulia – Membru al Consiliului de Administrație, ales de Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor din data de 27 aprilie 2022, pentru un mandat de patru ani, valabil până la data de 27 aprilie 2026. dl. Ștefan Andrei Gabriel - Membru al Consiliului de Administrație, ales de Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor din data de 04 septembrie 2023 pentru un mandat egal cu perioada rămasă până la expirarea mandatului celorlalți administratori, respectiv până la 27.04.2026.
Punctul 14.2	<i>Informații privind contractele de prestare de servicii încheiate între membrii organelor de administrare, conducere și supraveghere și emitent sau oricare dintre filialele sale, în care este prevăzută acordarea de beneficii la expirarea contractului, sau o declarație adecvată din care să reiasă că nu există astfel de beneficii.</i> Nu există contracte de prestări servicii între membrii organelor de administrare și Emitent. Membrii Consiliului de Administrație și Directorul General își desfășoară activitatea în baza contractului de mandat.
Punctul 14.3	<i>Informații privind comitetul de audit și comitetul de remunerare al emitentului, inclusiv numele membrilor acestor comitete, și un rezumat al mandatului în temeiul căruia funcționează comitetele.</i> Odată cu admiterea la tranzacționare a Emitentului pe Piața Reglementată administrată de Bursa de Valori București, Consiliul de Administrație va avea în vedere constituirea Comitetului de Audit și a Comitetului de Remunerare. Comitetul de Audit va fi mandatat să asiste Consiliul de Administrație în exercitarea atribuțiilor de supraveghere a sistemului de control intern, gestiunii riscurilor și proceselor de raportare financiară la nivelul Societății.

	Comitetul de Remunerare va fi mandatat să asiste Consiliul de Administrație în elaborarea, implementarea și monitorizarea politicii de remunerare aplicabile membrilor structurii de conducere a Societății.
Punctul 14.4	<i>O declarație din care să reiasă dacă emitentul respectă sau nu regimul (regimurile) de guvernanță corporativă aplicabil(e) emitentului. În cazul în care emitentul nu respectă un astfel de regim, se include o declarație în acest sens, precum și o explicație a motivelor pentru care emitentul nu respectă un astfel de regim.</i> Emitentul declară că, în prezent, majoritatea principiilor și recomandărilor Codului de Guvernanță Corporativă al Bursei de Valori București sunt implementate la nivelul Societății, conform situației detaliate în Declarația privind Guvernanța Corporativă, inclusă în rapoartele financiare anuale publicate până în prezent. Deși Emitentul respectă în cea mai mare parte prevederile Codului, există anumite aspecte care sunt îndeplinite doar parțial sau se află în curs de implementare, aspecte evidențiate în Raportul anual aferent anului 2024. Aceste neconformități nu afectează funcționarea organelor de conducere sau transparența decizională, iar măsurile de aliniere completă la Codul de Guvernanță Corporativă al BVB sunt în curs de implementare. În ceea ce privește conformarea cu Codul de Guvernanță Corporativă aplicabil societăților listate pe Piața Reglementată a Bursei de Valori București, Emitentul se află în proces de pregătire și adoptare a tuturor măsurilor necesare în vederea alinierii la prevederile acestui cod. Odată cu admiterea la tranzacționare pe Piața Reglementată a BVB, Emitentul va raporta în conformitate cu Codul de Guvernanță Corporativă aplicabil societăților listate pe Piața Reglementată a Bursei de Valori București.
Punctul 14.5	<i>Efectele potențiale semnificative asupra guvernanței corporative, inclusiv modificările viitoare ale componenței consiliului de administrație și a comitetelor (în măsura în care acest lucru a fost deja decis de consiliu și/sau de adunarea acționarilor).</i> În data de 27.11.2025, Hotărârea Adunării Generale Extraordnare a Acționarilor Societății a aprobat suplimentarea numărului de administratori, membri ai Consiliului de Administrație al Societății, de la 3 administratori la 5 administratori, în concordanță cu recomandările Codului de Guvernanță Corporativă al Bursei de Valori București și cu cerințele aplicabile societăților listate pe Piața Reglementată. Această modificare are drept scop îmbunătățirea structurii de guvernanță corporativă prin asigurarea unei reprezentări mai largi a competențelor profesionale la nivelul Consiliului, consolidarea funcției de supraveghere și creșterea gradului de independență a deciziilor. De asemenea, Emitentul are în vedere constituirea Comitetului de Audit și a Comitetului de Remunerare, în conformitate cu prevederile legislației aplicabile și ale Codului de Guvernanță Corporativă, aceste structuri urmând să contribuie la o monitorizare eficientă a sistemului de control intern, a gestiunii riscurilor și a politicii de remunerare. Emitentul nu anticipează alte efecte potențiale semnificative asupra guvernanței corporative.



SECȚIUNEA 15. ANGAJAȚII

Punctul 15.1	<i>Numărul de angajați la sfârșitul perioadei vizate de informațiile financiare istorice sau numărul mediu de angajați pentru fiecare exercițiu financiar din perioada în cauză, până la data documentului de înregistrare (precum și modificările acestor cifre, dacă sunt semnificative) și, dacă este posibil și dacă aceste informații sunt semnificative, o defalcare a angajaților pe principalele categorii de activități și locații geografice. În cazul în care emitentul utilizează un număr semnificativ de angajați temporari, se includ, de asemenea, informații privind numărul mediu de angajați temporari pentru cel mai recent exercițiu financiar.</i> La data de 30.09.2025, Emitentul avea un număr total de 15 angajați, înregistrând o scădere de 25% față de perioada similară a anului precedent. Toți angajații dețin contracte individuale de muncă pe durată nedeterminată și reprezintă o forță de muncă înalt calificată, implicată în activitățile economice, tehnice, comerciale și administrative ale societății, precum și în operațiunile de întreținere a clădirilor și instalațiilor.
Punctul 15.2	<i>Participațiile și opțiunile pe acțiuni. 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 12.1 primul paragraf literele (a) și (d).</i> În ceea ce privește participarea la capitalul social al Emitentului, membrii Consiliului de Administrație, respectiv dl. Hrișcă Bogdan Iustin, dna. Blîndu Iulia Emilia, dl. Ștefan Andrei Gabriel, dna Galani Andreea Ioana, Bobocel Adrian Cătălin nu dețin acțiuni ale Emitentului.
Punctul 15.3	<i>O descriere a oricărui acord care prevede participarea angajaților la capitalul emitentului.</i> Nu este cazul.

SECȚIUNEA 16. ACȚIONARI PRINCIPALI

Punctul 16.1	<i>În măsura în care aceste informații sunt cunoscute de emitent, numele oricărei persoane care nu este membru al vreunui organ de administrare, conducere și supraveghere al emitentului și care deține, direct sau indirect, un procentaj din capitalul social sau din drepturile de vot ale emitentului care trebuie notificat în temeiul legislației interne aplicabile emitentului, precum și valoarea participației în cauză, la data documentului de înregistrare, sau, în absența unor astfel de persoane, o declarație adecvată din care să reiasă că nu există astfel de persoane.</i> La data Prospectului, cu excepția acționarului majoritar LONGSHIELD INVESTMENT GROUP S.A., reprezentat prin Administratorul SAI MUNTENIA INVEST S.A. care deține 67,9777 % din capitalul social al BUCUR S.A., nu există acționari care să dețină cel puțin 5% din capitalul social al Emitentului.
Punctul 16.2	<i>Informații din care să rezulte dacă acționarii principali ai emitentului au drepturi de vot diferite sau o declarație adecvată din care să reiasă că nu există astfel de drepturi de vot.</i> Nu este cazul. Acționarii principali ai Emitentului au aceleași drepturi de vot ca restul acționarilor. O acțiune conferă un drept de vot în cadrul Adunărilor Generale ale Acționarilor.
Punctul 16.3	<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 și se descrie natura controlului și măsurile adoptate pentru ca acest control să nu fie exercitat în mod abuziv.</i> Controlul asupra Emitentului se realizează conform prevederilor legale și ale Actului Constitutiv. Structurile și procesele de guvernare corporativă asigură exercitarea statutară a controlului asupra Emitentului. La data prezentului Prospect, Emitentul este controlat în mod direct de acționarul LONGSHIELD

INVESTMENT GROUP S.A., reprezentat prin Administratorul SAI MUNTENIA INVEST S.A., care deține 67,9777 % din totalul capitalului social și al drepturilor de vot ale Emitentului.

Punctul 16.4

O descriere a acordurilor, cunoscute de emitent, a căror aplicare poate genera, la o dată ulterioară, o schimbare a controlului asupra emitentului.

Emitentul nu are cunoștințe de existența unor acorduri a căror aplicare poate genera, la o dată ulterioară, schimbarea controlului.

SECȚIUNEA 17. TRANZACȚIILE CU PĂRȚI AFILATE

Punctul 17.1

Trebuie comunicate detalii privind tranzacțiile cu părți afiliate [care, în acest sens, sunt cele prevăzute în standardele adoptate în conformitate cu Regulamentul (CE) nr. 1606/2002 al Parlamentului European și al Consiliului (2)], încheiate de emitent în perioada vizată de informațiile financiare istorice, până la data documentului de înregistrare, în conformitate cu standardul relevant adoptat în temeiul Regulamentului (CE) nr. 1606/2002, dacă este aplicabil. Dacă standardele în cauză nu i se aplică emitentului, se publică următoarele informații: (a) natura și cuantumul tuturor tranzacțiilor care, luate separat sau în ansamblu, sunt semnificative 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 soldului de rambursat; (b) cuantumul sau procentajul reprezentat de tranzacțiile încheiate cu părți afiliate din cifra de afaceri a emitentului.

2022

Parte afiliată	Natura tranzacției	Valoare tranzacție (lei/TVA)	% CA	% Total active/pasive
Semrom Oltenia S.A.	prestării servicii	20.578	0,27%	0,02%
SC Bucur Properties Development SRL	cumparari de servicii	257.040	3,35%	0,22%
Total		277.618	3,62%	0,24%

2023

Parte afiliată	Natura tranzacției	Valoare tranzacție (lei cu TVA)	% CA	% Total active/pasive
Voluthema Property Developer S.A.	cumparari de bunuri	99.876	1,15%	0,09%
Germina Agribusiness S.A.	servicii prestate	135.313	1,55%	0,12%
Voluthema Property Developer S.A.	servicii prestate	3.388	0,04%	0,00%
SC Bucur Properties Development SRL	Cumparari de bunuri	6.261	0,07%	0,01%
SC Bucur Properties Development SRL	Incasare distribuie aport capital social	131.823	1,51%	0,11%
Total		376.661	4,32%	0,32%

2024

Parte afiliată	Natura tranzacției	Valoare tranzacție (lei cu TVA)	% CA	% Total active/pasive
Unisem S.A.	servicii prestate	25.159	0,08%	0,02%
Germina Agribusiness S.A.	servicii prestate	88.809	0,29%	0,05%
CI-CO S.A.	servicii prestate	21.212	0,07%	0,01%
SC Centrul de Afaceri Nord SRL	servicii prestate	35.536	0,12%	0,02%
Total		170.716	0,56%	0,11%

2025

Parte afiliată	Natura tranzacției	Valoare tranzacție (lei cu TVA)	% CA	% Total active/pasive
CI-CO S.A.	servicii prestate	6.049	0,02%	0,00%
Unisem S.A.	servicii prestate	9.042	0,03%	0,00%
SC Centrul de Afaceri Nord SRL	servicii prestate	53.297	0,16%	0,03%
SC Centrul de Afaceri Nord SRL	vanzare bunuri	5.874.357	17,97%	3,16%
Total		5.942.745	18,18%	3,19%

Sursa: Emitentul

În perioada 01.01.2026 - 28.01.2026 nu au fost înregistrate tranzacții cu părțile afiliate.

SECȚIUNEA 18. INFORMAȚII FINANCIARE PRIVIND ACTIVELE ȘI DATORIILE, POZIȚIA FINANCIARĂ ȘI PROFITURILE ȘI PIERDERILE EMITENTULUI

Punctul 18.1 Informații financiare istorice

Punctul 18.1.1	<i>Informații financiare istorice</i> Informațiile sunt disponibile în Secțiunea 7, punctul 7.1 din Partea I a Prospectului.
Punctul 18.1.2	<i>Modificarea datei de referință contabilă</i> Nu este cazul.
Punctul 18.1.3	<i>Standarde de contabilitate</i> Situațiile financiare individuale („situațiile financiare”) ale Societății au fost întocmite în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Finanțelor nr. 2844/2016 pentru aprobarea reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară („IFRS”), adoptate de Uniunea Europeană, cu modificările și completările ulterioare. Situațiile financiare individuale se bazează pe înregistrările contabile statutare ale Societății, ajustate și reclasificate în vederea unei prezentări juste, în conformitate cu IFRS. Situațiile financiare individuale oferă informații comparative cu privire la perioada anterioară. Situațiile financiare ale Societății au fost întocmite pe baza costului istoric, cu excepția activelor și datoriilor financiare (dacă este cazul), la valoarea justă prin profit sau pierdere, care sunt evaluate la valoarea justă. Situațiile financiare individuale sunt prezentate în RON, cu excepția cazurilor în care este indicat altfel. Societatea a întocmit situații financiare IFRS care cuprind situația poziției financiare, situația veniturilor și cheltuielilor și a altor elemente ale rezultatului global, situația fluxurilor de trezorerie și situația modificărilor capitalurilor proprii, note care cuprind un rezumat al politicilor contabile semnificative și alte informații explicative. Situațiile financiare individuale au fost întocmite pe baza principiilor de evaluare prevăzute de IFRS.
Punctul 18.1.4	<i>Modificarea cadrului contabil.</i> Informațiile sunt disponibile în Secțiunea 7, punctul 7.1 din Partea I a Prospectului.



Punctul 18.1.5	<i>În cazul în care informațiile financiare auditate sunt elaborate în conformitate cu standardele naționale de contabilitate, acestea trebuie să includă cel puțin următoarele elemente: (a) bilanțul; (b) contul de profit și pierdere; (c) o situație privind toate modificările capitalului propriu sau modificările capitalului propriu, altele decât cele rezultate din tranzacțiile de capital cu proprietarii sau din distribuirile către proprietari; (d) situația fluxurilor de trezorerie; (e) metodele contabile și notele explicative.</i> Informațiile financiare auditate sunt elaborate în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară și conțin: (a) Situația poziției financiare (bilanțul); (b) Situația rezultatului global (contul de profit și pierdere); (c) Situația modificărilor capitalurilor proprii; (d) Situația fluxurilor de trezorerie; (e) Notele explicative la situațiile financiare.
Punctul 18.1.6	<i>Situații financiare consolidate</i> Informațiile sunt disponibile în Secțiunea 7, punctul 7.1 din Partea I a Prospectului.
Punctul 18.1.7	<i>Data informațiilor financiare</i> Bilanțul ultimului exercițiu pentru care informațiile financiare au fost auditate este încheiat la data de 31.12.2024.
Punctul 18.2	<i>Informații financiare interimare și alte informații financiare</i> Informațiile sunt disponibile în Secțiunea 7, punctul 7.1 din Partea I a Prospectului.
Punctul 18.3	Auditarea informațiilor financiare anuale istorice
Punctul 18.3.1	Auditorul financiar este PKF FINCONTA SRL, persoană juridică, având sediul în București, str. Grigore Mora, nr. 37, Sector 1, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J1994019832404, având CUI 6383983, înregistrat la Autoritatea pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutar cu numărul FA32.
Punctul 18.3.2	<i>Indicarea celorlalte informații din documentul de înregistrare care au fost auditate de auditori.</i> Nu este cazul.
Punctul 18.3.3	<i>În cazul în care informațiile financiare din documentul de înregistrare nu au fost extrase din situațiile financiare auditate ale emitentului, se menționează sursa acestora și faptul că informațiile nu sunt auditate.</i> Informațiile financiare interimare încheiate la 30.09.2025 din prezentul Prospect au fost extrase din Situațiile financiare consolidate trimestriale ale Emitentului. Acestea nu au fost auditate.
Punctul 18.4	<i>Informații financiare pro forma</i> Nu este cazul.
Punctul 18.5	Politica de distribuire a dividendelor
Punctul 18.5.1	<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.</i> La data prezentului Prospect, Emitentul nu dispune de o politică de dividend. Beneficiul net realizat de Emitent se va repartiza de către Adunarea Generală a Acționarilor la finele fiecărui exercițiu financiar. Cota de beneficiu destinată plății

	dividendelor se va repartiza proporțional cu numărul acțiunilor deținute de fiecare acționar. În cazul în care Emitentul va înregistra pierderi, se vor analiza cauzele acestora și Adunarea Generală a Acționarilor va decide asupra modului în care se vor recupera sau suporta aceste pierderi. Potrivit Legii 24/2017 republicată, cu modificările și completările ulterioare acestea se plătesc în termenul stabilit de Adunarea Generală, dar nu mai târziu de 6 luni de la data aprobării situațiilor financiare anuale aferente fiecărui exercițiu financiar încheiat. În cazul în care Adunarea Generală nu stabilește un termen de plată, dividendele se vor datora la plată în maximum 30 de zile de la data publicării în Monitorul Oficial Partea a IV-a a hotărârii Adunării Generale de stabilire a dividendelor distribuite.
Punctul 18.5.2	<i>Pentru fiecare exercițiu financiar din perioada vizată de informațiile financiare istorice, 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> Societatea a distribuit dividende în anul 2022, repartizate din profitul net realizat în anul 2021, în valoare brută de 0,022 lei/acțiune. Societatea a distribuit dividende în anul 2023, repartizate din profitul net realizat în anul 2022, din profitul distribuit în alte rezerve realizat în anul 2020 și din profitul rămas nerepartizat în anul 2021, în valoare cumulată brută de 0,036 lei/acțiune. Societatea nu a distribuit dividende în anii 2024 și 2025.
Punctul 18.6	<i>Proceduri judiciare și de arbitraj</i> Emitentul declară că nu deține informații în legătură cu vreo procedură guvernamentală, judiciară sau de arbitraj în ultimele 12 luni, care a avut sau ar putea să aibă efecte semnificative asupra poziției financiare sau a profitabilității. La data de 24.10.2024, pe rolul Tribunalului București s-a înregistrat Dosarul 39987/3/2024 („Cererea”), având ca obiect acțiunea în anulare a hotărârilor nr. 2, 3, și 4 adoptate în cadrul Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din 24.09.2024, acțiune formulată de către reclamanta International Business Center Modern S.R.L. Tribunalul București a pronunțat, la data de 23.12.2025, următoarea decizie: „Respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta International Business Center Modern S.R.L., în contradictoriu cu pârâta Societatea Bucur S.A București. Cu drept de apel în termen de 30 zile de la comunicare care se va depune la Tribunalul București, Secția a VI-a Civilă. Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței, astăzi, 23.12.2025.” La data Prospectului, dosarul nr. 39987/3/2024 aflat pe rolul Tribunalului București - Secția a VI-a Civilă este soluționat în fond, prin hotărârea civilă nr. 2724/2025 pronunțată pe 23.12.2025, respingând ca neîntemeiată acțiunea în anulare a hotărârilor AGA nr. 2, 3 și 4 ale Bucur S.A. din 24.09.2024. Hotărârea a fost comunicată Emitentului în data de 21.01.2026, dosarul fiind activ, la data Prospectului, pentru exercitarea căii de atac în termen de 30 de zile de la comunicare.
Punctul 18.7	Modificări semnificative ale poziției financiare a emitentului

Punctul 18.7.1	<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 încheierea ultimelor situații financiare interimare, respectiv 30.09.2025, Societatea a înregistrat modificări la nivelul poziției financiare determinate de investiții cu caracter strategic în active imobiliare și participații, după cum urmează: Achiziția unui imobil situat în București, Sector 1, str. Dr. Iacob Felix nr. 87, imobil având destinația de clădire de birouri. Tranzacția s-a realizat la prețul de 3.050.000 Euro, conform condițiilor aprobate de acționari, prin hot. AGEA din data de 10.09.2025. Emitentul declară că nu au fost înregistrate alte modificări semnificative vizând poziția financiară a acestuia de la sfârșitul ultimului exercițiu financiar pentru care au fost publicate situații financiare interimare, respectiv de la 30.09.2025.
----------------	---

SECȚIUNEA 19. INFORMAȚII SUPLIMENTARE

Punctul 19.1 Capitalul social. Informațiile de la punctele 19.1.1-19.1.7 din informațiile financiare istorice de la data celui mai recent bilanț:

Punctul 19.1.1	Informații privind capitalul social: a) capitalul social autorizat total al Emitentului Capitalul social subscris și vărsat al Emitentului este de 8.327.559,40 lei b) numărul de acțiuni emise și achitate integral și numărul de acțiuni emise, dar neachitate integral Numărul de acțiuni emise și achitate integral este de 83.275.594. Nu există acțiuni emise, dar neachitate integral. c) valoarea nominală a unei acțiuni sau faptul că acțiunile nu au o valoare nominală Valoarea nominală a unei acțiuni este de 0,10 lei fiecare. d) o reconciliere a numărului de acțiuni aflate în circulație la data deschiderii și la data închiderii exercițiului. În perioada vizată de informațiile financiare istorice (2022 – 30.09.2025) nu s-au înregistrat modificări ale capitalului social și nicio parte din capitalul social nu a fost vărsat prin intermediul altor active decât numerarul.
Punctul 19.1.2	<i>Numărul și caracteristicile principale ale acțiunilor care nu reprezintă capital, dacă există.</i> Nu este cazul.
Punctul 19.1.3	<i>Numărul, valoarea contabilă și valoarea nominală a acțiunilor emitentului deținute de emitent sau în numele emitentului ori de către filialele acestuia.</i> La data prezentului Prospect, Emitentul deține un număr de 87.679 acțiuni proprii care provin din majorările de capital social pe care Societatea le-a desfășurat în perioada 2003-2010, respectiv de diminuare a capitalului social în anul 2014 în vederea acoperirii pierderilor contabile înregistrate de societate în perioada aferenta anilor 2011-2012.



Punctul 19.1.4	Quantumul valorilor mobiliare convertibile, preschimbabile sau însoțite de bonuri de subscriere, cu indicarea condițiilor și a procedurilor de conversie, schimb sau subscriere. Nu este cazul.
Punctul 19.1.5	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.
Punctul 19.1.6	Informații privind capitalul social al oricărui membru al grupului care face obiectul unei opțiuni 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.
Punctul 19.1.7	Evoluția capitalului social în perioada vizată de informațiile financiare istorice, cu evidențierea oricărei modificări survenite. În perioada vizată de informațiile financiare istorice (2022 – 30.09.2025) nu s-au înregistrat modificări ale capitalului social.
Punctul 19.2	Actul constitutiv și statutul
Punctul 19.2.1	După caz, registrul și numărul de înregistrare în registru, o descriere a obiectului de activitate al emitentului și locul în care acesta este prevăzut în actul constitutiv și statut. Actul Constitutiv actualizat al Emitentului este disponibil pe site-ul acestuia, la Secțiunea Acționariat și poate fi accesat la următorul link: https://www.bucurcom.ro/news.php?c=2. Obiectul principal de activitate al Emitentului este înscris sub codul CAEN 6820 - Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate, așa cum este acesta menționat în Actul Constitutiv al Societății la art. 5 „Obiectul de activitate”.
Punctul 19.2.2	În cazul în care există mai mult de o clasă de acțiuni existente, o descriere a drepturilor, preferințelor și restricțiilor aferente fiecărei clase. Nu este cazul.
Punctul 19.2.3	O descriere sumară a oricărei prevederi din actul constitutiv, statut, cartă sau un regulament care ar putea avea ca efect amânarea, suspendarea sau împiedicarea schimbării controlului asupra emitentului. Nu este cazul.

SECȚIUNEA 20. CONTRACTE IMPORTANTE

Punctul 20.1	Rezumatul fiecărui contract important (altele decât cele încheiate în cadrul normal al activității) încheiat de către emitent sau orice alt membru al grupului, în cursul celor doi ani imediat anteriori publicării documentului de înregistrare. Rezumatul oricărui alt contract (altele decât cele încheiate în cadrul normal al activității) încheiat de către orice membru al grupului și conținând dispoziții care atribuie oricărui membru al grupului o obligație sau un angajament important(ă) pentru întregul grup, la data documentului de înregistrare. La data de 20.12.2024, Emitentul a încheiat un contract de împrumut în valoare totală de 800.000 euro, pe o perioadă de 6 luni și o rată a dobânzii de 15 %/an și scadența la data de 17 iunie 2025. Fondurile obținute au fost destinate finanțării activității curente ale Emitentului și dezvoltării proiectelor investiționale.
--------------	---

SECȚIUNEA 21. DOCUMENTE DISPONIBILE

Punctul 21.1

O declarație prin care se confirmă faptul că, în perioada de valabilitate a documentului de înregistrare, 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.

Prezentul Prospect va fi publicat pe site-ul Bursei de Valori București (www.bvb.ro), pe site-ul Intermediarului (www.goldring.ro), precum și pe site-ul propriu al Emitentului la Secțiunea Acționariat (<https://www.bucurcom.ro/news.php>).

Situațiile Financiare anuale întocmite în conformitate cu IFRS, împreună cu raportul de audit aferent, situațiile financiare intermediare încheiate la data de 30.09.2024 (individuale) și la 30.09.2025 (consolidate) întocmite în conformitate cu IFRS, precum și Actul Constitutiv al Societății sunt disponibile pe pagina web a Emitentului (<https://www.bucurcom.ro/news.php>).



PARTEA II – INFORMAȚII PRIVIND VALORILE MOBILIARE

SECȚIUNEA 1. PERSOANE RESPONSABILE, INFORMAȚII PRIVIND TERȚII, RAPOARTE ALE EXPERTILOR ȘI APROBAREA AUTORITĂȚII COMPETENTE

Punctul 1.1	<i>Se identifică toate persoanele responsabile pentru informații sau pentru anumite părți ale acestora incluse în nota 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 administrație, conducere sau supraveghere ale emitentului, se indică numele și funcția acestora; în cazul persoanelor juridice, se indică denumirea și sediul social.</i> Informațiile cuprinse în partea a II-a a prezentului Prospect referitoare la Emitent și activitatea sa sunt furnizate de către BUCUR S.A. cu sediul în București, Str. VISINILOR nr. 25, sector 2, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J1991000392402, cod unic de identificare fiscală 1584234, Cod LEI 254900XVWDSWNPO6FB56, telefon/fax : 021. 323.67.30, adresa de e-mail office@bucurcom.ro, website https://www.bucurcom.ro/ („Emitentul”). Intermediarul Ofertei este GOLDRING S.A., cu sediul în Târgu Mureș, Str. Tudor Vladimirescu nr. 56A, jud. Mureș, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J26- 440/19.04.1998, cod unic de identificare fiscală RO 10679295, autorizată de CNVM/ASF prin decizia nr. 2734/08.08.2003, nr. atestat: 372/29.05.2006, înscrisă în Registrul CNVM/ASF cu nr. PJR01SSIF/260045, telefon/fax 0265 269 195 / 0365 455 254, adresa de e-mail goldring@goldring.ro, website www.goldring.ro („Intermediarul”). Persoanele responsabile pentru informațiile cuprinse în prezentul Prospect: • din partea Emitentului: dl. Bogdan Iustin Hrișcă – Președinte Consiliu de Administrație • din partea Intermediarului: dl. Virgil Zahan – Director General.
Punctul 1.2	Reprezentantul Emitentului și al Intermediarului declară că, după luarea tuturor măsurilor rezonabile în acest sens, informațiile incluse în prezentul Prospect privind valorile mobiliare sunt, după cunoștințele lor, conforme cu realitatea și că acestea nu conțin omisiuni susceptibile să îi afecteze semnificația.
Punctul 1.3	<i>În cazul în care prezentul Prospect privind valorile mobiliare conține o declarație sau un raport atribuite unei persoane care acționează în calitate de expert, se indică următoarele detalii ale persoanei în cauză: (a) numele, (b) adresa de la locul de muncă, (c) calificările, (d) după caz, interesul semnificativ în societatea emitentă.</i> Nu este cazul, cu excepția rapoartelor de audit aferente situațiilor financiare auditate din care au fost preluate precizările specifice. Auditorul financiar al Emitentului este PKF Finconta SRL, cu sediul social în Grigore Mora, nr. 37, Sector 1, București, înregistrat în registrul Public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu nr. FA32, cod unic de înregistrare: 6383983, telefon 0213.173.190, auditor Susnea Florentina, înregistrat în Registrul Public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu nr. AF433.
Punctul 1.4	<i>În cazul în care informațiile provin de la o terță parte, se furnizează o confirmare a faptului că informațiile în cauză au fost reproduse cu acuratețe și că, după cunoștințele emitentului și în măsura în care acesta poate să confirme având în vedere datele publicate de terță parte în cauză, nu au fost omise</i>

fapte care ar face ca informațiile reproduse să fie incorecte sau să inducă în eroare. Se menționează, de asemenea, sursa (sursele) informațiilor în cauză.

Nu este cazul.

Punctul 1.5

Prezentul Prospect a fost aprobat de Autoritatea de Supraveghere Financiară (ASF) în calitate de autoritate competentă în temeiul Regulamentului (UE) 2017/1129, prin decizia nr. 162 / 12.02.2026.

Aprobarea ASF se referă exclusiv la îndeplinirea standardelor privind caracterul exhaustiv, inteligibil și coerent impuse de Regulamentul (UE) 2017/1129 și nu trebuie considerată drept o aprobare a calității valorilor mobiliare obiect al Prospectului.

În vederea luării unei decizii investiționale bine fundamentate, investitorii ar trebui să evalueze ei înșiși în ce măsură investiția în valorile mobiliare oferite de Prospectului le este adecvată.

SECȚIUNEA 2. FACTORI DE RISC SPECIFICI VALORILOR MOBILIARE

Punctul 2.1

O descriere a riscurilor semnificative care sunt specifice valorilor mobiliare oferite și/sau admise la tranzacționare, prezentate într-un număr limitat de categorii, într-o secțiune intitulată „Factorii de risc”. În fiecare categorie, se stabilesc mai întâi riscurile cele mai semnificative în evaluarea emitentului, a ofertantului sau a persoanei care solicită admiterea la tranzacționare pe o piață reglementată, ținând seama de impactul negativ asupra emitentului și a valorilor mobiliare și de probabilitatea apariției acestora. Riscurile sunt coroborate în funcție de conținutul notei privind valorile mobiliare.

Fiecare dintre riscurile privind Emitentul – așa cum au fost acestea identificate și descrise la Secțiunea 3, punctul 3.1. din Partea I a prezentului Prospect – odată materializat, poate influența negativ, într-o măsură dificil de cuantificat, prețul și lichiditatea acțiunilor BUCUR 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.

2.1.1 Riscurile asociate cu o investiție directă în acțiuni, ca de altfel și randamentul așteptat asociat acestei investiții sunt, în principiu, superioare celor aferente depozitului bancar 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 un 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.

2.1.2 Riscul de preț este specific acțiunilor listate și derivă din evoluțiile negative ce pot interveni în cotația acțiunilor emitentului. Fluctuația prețului poate fi indusă de o multitudine de factori legați de activitatea emitentului sau de volatilitatea generală a pieței. De asemenea, în cazuri speciale precum evenimente deosebite sau situații litigioase, Autoritatea de Supraveghere Financiară poate decide suspendarea tranzacționării acțiunilor, cu impact asupra posibilității investitorilor de a vinde

acțiunile în orice moment dorit și asupra valorii de piață a acțiunilor la reluarea tranzacționării.

2.1.3 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.

2.1.4 Riscul asociat rezultatelor comunicate

Accentul pus pe dezvoltarea afacerii și pe investiții, în detrimentul obiectivului de a obține profit, poate contura o perspectivă incorectă cu privire la performanța societății în rândul publicului investitor. Acest risc planează asupra societății în perioada de raportare, cu efecte asupra cotațiilor bursiere.

SECȚIUNEA 3. INFORMAȚII ESENȚIALE

Punctul 3.1

O declarație a emitentului din care să reiasă că, în opinia sa, capitalul său circulant este suficient pentru obligațiile sale actuale sau, în caz contrar, care să explice cum propune emitentul să asigure capitalul circulant suplimentar necesar.

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, calculat ca diferență dintre valoarea activelor curente și cea a datoriilor cu termen de exigibilitate sub 1 an și în valoare de 59,4 milioane lei la 30.09.2025, este suficient pentru acoperirea obligațiilor sale curente. Nu există acorduri intra-grup și restricții privind transferul de fonduri între filiale.

Punctul 3.2

O declarație privind capitalizarea și nivelul de îndatorare (făcând distincție între datoriile acoperite și cele neacoperite prin garanții personale, respectiv prin garanții reale) la o dată anterioară cu cel mult 90 de zile datei documentului. Termenul de „îndatorare” include, de asemenea, îndatorarea indirectă și contingentă. În cazul unor modificări semnificative ale capitalizării și poziției de îndatorare a emitentului în perioada de 90 de zile, se furnizează informații suplimentare prin prezentarea unei descrieri a modificărilor în cauză sau prin actualizarea cifrelor respective.

La data de 30.09.2025, capitalurile proprii ale Grupului însumau 159.713.438 lei.

Total datorii pe termen scurt (inclusiv partea curentă din datoriile pe termen lung la 30.09.2025 (sume exprimate în lei)	25.563.123 lei
Acoperite cu garanții personale	0 lei
Acoperite cu garanții reale	0 lei
Neacoperite cu garanții personale/reale	25.563.123 lei
Total datorii pe termen lung (inclusiv partea curentă din datoriile pe termen lung)	14.142.185 lei
Acoperite cu garanții personale	0 lei
Acoperite cu garanții reale	7.069.080 lei
Neacoperite cu garanții personale/reale	7.073.105 lei
Capital propriu	159.713.438 lei

Capital social	134.601.958 lei
Rezerve legale	1.665.511 lei
Alte rezerve	23.445.969 lei
Total capitaluri proprii și datorii	199.417.747 lei

Sursa: Emitentul

Informații privind îndatorarea la nivel consolidat, la 30.09.2025:

Indicator la 30.09.2025	Valoare (lei)
A. Numerar	7.841.670
B. Echivalent de numerar	14.636.326
C. Alte active financiare curente	-
D. Lichiditate (A+B+C)	22.477.996
E. Datorii financiare pe termen scurt (inclusiv instrumente de datorie, dar exclusiv partea curentă din datoriile financiare pe termen lung)	-
F. Partea curentă din datoriile financiare pe termen lung	706.908
G. Îndatorarea financiară pe termen scurt (E+F)	706.908
H. Îndatorarea financiară netă pe termen scurt (G-D)	(21.771.088)
I. Datorii financiare pe termen lung (exclusiv partea curentă și instrumentele de datorie)	6.362.172
J. Instrumente de datorie	-
K. Datorii comerciale și alte datorii pe termen lung	7.073.105
L. Total îndatorare financiară pe termen lung (I+J+K)	13.435.277
M. Total îndatorare financiară (H+L)	(8.335.811)

Sursa: Emitentul

Emitentul nu recunoaște, în perioada 30.09.2025 și până la data prezentului Prospect, datorii indirecte sau contingente.

Punctul 3.3

Interesele persoanelor fizice și juridice implicate în emisiune/ofertă. O descriere a tuturor intereselor, inclusiv a conflictelor de interese, care ar putea influența semnificativ emisiunea/oferta, identificând fiecare dintre persoanele implicate și indicând natura intereselor.

Emitentul nu are cunoștințe să existe interese sau conflicte de interese care ar putea influența semnificativ procedura de admitere la tranzacționare.

Intermediarul nu are niciun interes și niciun conflict de interese care ar putea influența procedura de admitere la tranzacționare obiect al prezentului Prospect.

Punctul 3.4

Motivele ofertei și modul de utilizare a veniturilor obținute din ofertă. Motivele ofertei și, după caz, valoarea netă estimată a veniturilor obținute, defalcată pe principalele utilizări prevăzute, în ordinea descrescătoare a priorității. În cazul în care emitentul preconizează că veniturile estimate nu vor fi suficiente pentru finanțarea tuturor obiectivelor avute în vedere, se indică sursa și valoarea fondurilor suplimentare necesare. Trebuie furnizate, de asemenea, informații detaliate privind utilizarea fondurilor obținute, în special în cazul în care acestea sunt utilizate pentru achiziționarea de active altfel decât în cursul normal al activităților, pentru finanțarea achiziției anunțate a altor întreprinderi sau pentru rambursarea, reducerea sau răscumpărarea unor datorii.

Emitentul nu va obține nici un fel de venit financiar în urma admiterii la tranzacționare. Nu au existat costuri în legătură cu procedura de admitere la tranzacționare care să fie suportate de către investitori.

Motivul transferului pe Piața Reglementată:

Transferul Societății, în calitate de emitent admis la tranzacționare pe SMT – piața AeRO, către Piața Principală reprezintă, în opinia conducerii Societății, nu doar o

oportunitate strategică de valorificare a parcursului pozitiv din ultimii ani, reflectat atât în plan operațional, cât și în cel al rezultatelor financiare, ci și o necesitate cu caracter imperativ pentru susținerea traiectoriei de creștere și performanță.

Odată admisă la tranzacționare pe piața reglementată a BVB, Societatea va putea beneficia de vizibilitatea și recunoașterea publică specifice companiilor de referință de pe piața românească de capital, de facilitarea parteneriatelor strategice, precum și de accesul la o bază extinsă de investitori instituționali și de retail, aspecte esențiale pentru o etapă de dezvoltare accelerată.

Astfel, din perspectiva conducerii BUCUR S.A., admiterea la tranzacționare pe Piața Principală reprezintă un element strategic pentru generarea de sinergii suplimentare și crearea de beneficii durabile în favoarea acționarilor săi.

SECȚIUNEA 4. INFORMAȚII PRIVIND VALORILE MOBILIARE CARE URMEAȚĂ A FI ADMISE LA TRANZACȚIONARE

Punctul 4.1	<i>O descriere a tipului și clasei valorilor mobiliare în curs de a fi oferite și/sau admise la tranzacționare, inclusiv codul ISIN (numărul internațional de identificare a valorilor mobiliare).</i> Valorile mobiliare care fac obiectul prezentului Prospect sunt acțiuni ordinare, nominative, indivizibile și de valoare egală, emise în formă dematerializată, având o valoare nominală de 0,10 lei/acțiune. Emitentul este BUCUR S.A., iar acțiunile sunt tranzacționate pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare operat de Bursa de Valori București (BVB), sub simbolul bursier BUCV. Codul ISIN aferent acestor valori mobiliare este ROBUCVACNOR6.
Punctul 4.2	<i>Legislația în temeiul căreia au fost create valorile mobiliare.</i> Valorile mobiliare care fac obiectul prezentului Prospect au fost emise în temeiul prevederilor: • Legii nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente 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 instrumente financiare și operațiuni de piață, 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; • Regulamentul delegat (UE) 2019/979 și 2019/980 de completare a Regulamentului (UE) 2017/1129.
Punctul 4.3	<i>Indicarea formei sub care au fost emise valorile mobiliare: titluri nominative sau la purtător, fizice sau dematerializate. În ultimul caz, se indică denumirea și adresa entității însărcinate cu efectuarea înregistrărilor necesare</i> Acțiunile Bucur S.A. au fost emise ca titluri nominative în formă dematerializată. Depozitarul Central S.A., cu sediul în București, sector 1, Șoseaua Nicolae Titulescu nr. 4-8, Clădirea America House, Aripa de Est, etajul 1, 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. Registrul deținătorilor de acțiuni Bucur S.A. este ținut de către Depozitarul Central S.A.
Punctul 4.4	<i>Moneda emisiunii de valori mobiliare.</i> Moneda emisiunii este moneda oficială a statului român, leul.
Punctul 4.5	<i>O descriere a drepturilor asociate valorilor mobiliare, inclusiv a oricărei restricții care le este aplicabilă, și a modalităților de exercitare a drepturilor în cauză</i> <i>(a) dreptul la dividende:</i> <i>(i) data (datele) fixă (fixe) la care ia naștere acest drept;</i> <i>(ii) termenul de prescriere și persoana în favoarea căreia intervine prescrierea;</i> <i>(iii) restricțiile aplicabile dividendelor și procedurile aplicabile deținătorilor de titluri nerezidenți;</i> <i>(iv) rata sau modul de calcul al dividendelor, frecvența și natura cumulativă sau necumulativă a plăților;</i> <i>(b) drepturile de vot;</i> <i>(c) drepturile preferențiale de subscriere a unor valori mobiliare din aceeași categorie;</i> <i>(d) dreptul de participare la profiturile emitentului;</i> <i>(e) dreptul de participare la excedent în cazul lichidării;</i> <i>(f) clauzele de răscumpărare;</i> <i>(g) clauzele de conversie.</i> 1. Dreptul la dividende Fiecare Acțiune emisă de societatea Bucur S.A. conferă aceleași drepturi tuturor acționarilor: 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. Dreptul la dividende aparține acționarilor care sunt înscrși în Registrul Acționarilor Emitentului la Data de Înregistrare stabilită prin hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor Emitentului care decide distribuirea de dividende din profitul net realizat de către Societate. Întrucât începând cu ex-date (data anterioară datei de înregistrare), instrumentele financiare se tranzacționează fără dreptul la dividend, acesta ia naștere la data ex-date, care este în mod expres precizată în textul hotărârii AGOA. În conformitate cu prevederile Legii nr. 31/1990 privind societățile, coroborate cu dispozițiile referitoare la prescripția extincțivă din Codul civil, termenul de prescripție al dreptului la dividende neridicate este de 3 ani. Prescrierea 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 impunerii, cota de impozit care se aplică venitului impozabil obținut 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 impunerii, 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.

Impozitul datorat de nerezidenți, pentru veniturile obținute din 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.

Deținerea a cel puțin uneia din Acțiunile Emitentului implica 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.

2. Drepturile de vot;

Fiecare Acțiune emisă de Emitent conferă titularului dreptul la un vot în AGA. Acționarii îndreptățiți să participe și să voteze în AGA 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 datei adunării generale căreia i se aplică.

Acționarii înregistrați la Data de Referință pot participa la Adunările Generale direct sau pot fi reprezentați și prin alte persoane decât acționarii, pe baza unei împuterniciri speciale sau generale, în conformitate cu art. 105 alin. (10) - (16) din Legea 24/2017, republicată.

3. 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. 85¹ 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. În cadrul prospectului întocmit pentru oferta publică de acțiuni oferite acționarilor pentru exercitarea dreptului de preferință, prin derogare de la prevederile art. 216 alin. (2) teza a II-a din Legea nr. 31/1990, emitentul precizează data de început a perioadei de exercitare a dreptului de preferință, care este

ulterioară datei de publicare a prospectului aprobat de A.S.F., precum și datei de înregistrare aferente majorării de capital social și datei de publicare a hotărârii adunării generale extraordinare a acționarilor sau a consiliului de administrație în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a.

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 tranzaționare a acestora și care le-au dobândit în perioada de tranzaționare 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 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/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. Majorările de capital social prin aport în numerar cu ridicarea dreptului de preferință al acționarilor de a subscrie noile acțiuni trebuie să fie hotărâtă în adunarea generală extraordinară a acționarilor, la care participă acționari reprezentând cel puțin 85% din capitalul social subscris, și cu votul acționarilor care dețin cel puțin 3/4 din drepturile de vot. În urma ridicării dreptului de preferință al acționarilor de a subscrie noile acțiuni, acestea vor fi oferite spre subscriere publicului cu respectarea dispozițiilor privind ofertele publice de vânzare din cadrul titlului II al Legii nr. 24/2017 republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale reglementărilor emise în aplicarea acestora.

4. 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 incorporarea rezervelor, cu excepția rezervelor legale, precum și a beneficiilor sau a primelor de emisiune.

5. 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.

6. 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 anumite hotărâri luate de Adunarea Generală a Acționarilor, au dreptul să se retragă din Societate în condițiile legii. Astfel, Legea Societăților prin art. 134 coroborată cu Legea nr. 24/2017, modificată și completată prin Legea nr. 11/2025 prin art. 92 prevăd 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: (i) mutarea sediului social în străinătate; (ii) schimbarea formei juridice a societății; (iii) fuziunea sau divizarea societății, cu excepția unei fuziuni prin absorbție în cadrul căreia acțiunile societății absorbante sunt admise la tranzacționare pe o piață reglementată/SMT și acestea sunt menținute la tranzacționare pe piața reglementată/SMT și după fuziune și (iv) retragerea acțiunilor Societății de la tranzacționare în baza Hotărârii AGEA (delistarea companiei).

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 minim 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.

7. Clauzele de conversie

Emitentul declară că nu există valori mobiliare convertibile în acțiuni ale Emitentului. Emitentul deține un număr de 87.679 acțiuni proprii care provin din majorările de capital social pe care Societatea le-a desfășurat în perioada 2003-2010, respectiv de diminuare a capitalului social în anul 2014 în vederea acoperirii pierderilor contabile înregistrate de societate în perioada aferentă anilor 2011-2012. Emitentul nu are în circulație valori mobiliare convertibile, de schimb sau care au atașate warante cu indicarea procedurilor de conversie, schimb sau subscriere în acțiuni.

Punctul 4.6	<i>În cazul unei noi emisiuni, o declarație conținând hotărârile, autorizațiile și aprobările în temeiul cărora au fost sau vor fi create și/sau emise valorile mobiliare.</i> Nu este cazul.
Punctul 4.7	<i>În cazul unei noi emisiuni, data preconizată pentru emiterea valorilor mobiliare</i> Nu este cazul.
Punctul 4.8	<i>O descriere a tuturor restricțiilor impuse asupra transferabilității valorilor mobiliare.</i> Nu este cazul.
Punctul 4.9	<i>O declarație cu privire la existența oricărui act legislativ național privind achizițiile aplicabil emitentului care poate împiedica astfel de achiziții, dacă este cazul. O scurtă descriere a drepturilor și obligațiilor acționarilor în cazul în care există reglementări privind ofertele publice de cumpărare obligatorii și/sau privind retragerea obligatorie sau răscumpărarea obligatorie în legătură cu valorile mobiliare.</i> Emitentul declară că nu deține informații privind existența vreunui act legislativ național referitor la achiziții, aplicabil Emitentului, care ar putea împiedica achiziția valorilor sale mobiliare. De asemenea, Emitentul declară că nu are cunoștință despre

existența unor oferte publice de cumpărare obligatorii și/sau oferte de retragere ori de răscumpărare obligatorie a valorilor mobiliare care să îi fie adresate.

Cadrul legislativ aplicabil societăților listate pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare (SMT) nu prevede obligația formulării unor oferte de preluare sau de vânzare corelativ cu atingerea anumitor praguri de deținere în cadrul Societății.

În conformitate cu Legea nr. 24/2017 republicată, cu modificările și completările ulterioare, un acționar care a derulat o ofertă publică de cumpărare, adresată tuturor acționarilor și pentru toate deținerile acestora, are dreptul de a solicita acționarilor care nu au subscris în cadrul ofertei să îi vândă acțiunile respective la un preț echitabil, în situația în care acesta se află într-una dintre următoarele ipoteze:

a) deține acțiuni reprezentând cel puțin 95% din numărul total de acțiuni din capitalul social care conferă drepturi de vot și cel puțin 95% din drepturile de vot care pot fi efectiv exercitate;

b) a achiziționat, în cadrul ofertei publice de cumpărare adresată tuturor acționarilor și pentru toate deținerile acestora, acțiuni reprezentând cel puțin 90% din numărul total de acțiuni din capitalul social care conferă drept de vot și cel puțin 90% din drepturile de vot vizate în cadrul ofertei.

Ofertantul poate exercita acest drept în termen de 3 luni de la data încheierii ofertei publice.

De asemenea, în cazul în care un acționar derulează o ofertă publică de cumpărare, acționarul minoritar are dreptul să solicite ca ofertantul care se încadrează într-una dintre situațiile menționate mai sus să îi cumpere acțiunile deținute, la un preț echitabil, calculat în conformitate cu prevederile legale. Acest drept trebuie, la rândul său, exercitat în termen de 3 luni de la data încheierii ofertei publice.

Dreptul de retragere este recunoscut și acționarilor care nu sunt de acord cu hotărârea adoptată de către adunarea generală extraordinară a acționarilor emitentului privind retragerea de la tranzacționare, în cazul în care sunt îndeplinite condițiile prevăzute de reglementările emise de ASF. Prețul plătit acționarilor care se retrag nu poate fi mai mic decât valoarea de piață a acțiunilor, stabilită în conformitate cu standardele internaționale de evaluare, de către un evaluator autorizat independent, înregistrat la ASF.

Punctul 4.10

Mențiuni privind ofertele 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 este cazul.

Punctul 4.11

Un avertisment conform căruia legislația fiscală a statului membru al investitorului și cea a țării de înregistrare a emitentului ar putea avea un impact asupra venitului obținut din valorile mobiliare. Informații privind tratamentul fiscal al valorilor mobiliare în cazul în care investiția propusă atrage un regim fiscal specific tipului de investiție respectiv.

Legislația fiscală a statului membru de rezidență al investitorului, precum și cea aplicabilă în România, poate influența nivelul taxelor și impozitelor datorate pentru veniturile obținute din tranzacționarea acțiunilor Emitentului. Prin urmare, potențialii investitori și deținători ai acestor valori mobiliare trebuie să fie conștienți că pot avea obligații fiscale în temeiul legislației aplicabile, inclusiv în baza eventualelor acorduri de evitare a dublei impuneri.

	Fiecare investitor are responsabilitatea de a consulta propriul consilier fiscal pentru a evalua implicațiile fiscale aferente achiziționării, deținerii sau înstrăinării valorilor mobiliare ale Emitentului. Numai specialiștii în domeniul fiscal pot furniza o analiză completă și corectă, adaptată situației specifice fiecărui investitor.
Punctul 4.12	<i>Dacă este cazul, impactul potențial asupra investiției în cazul rezoluției în temeiul Directivei 2014/59/UE a Parlamentului European și a Consiliului (1).</i> Nu este cazul.
Punctul 4.13	<i>Dacă aceste persoane sunt diferite de emitent, identitatea și datele de contact ale ofertantului valorilor mobiliare și/sau ale persoanei care solicită admiterea la tranzacționare, inclusiv identificatorul entității juridice (LEI) în cazul în care ofertantul are personalitate juridică.</i> Nu este cazul.

SECȚIUNEA 5. TERMENII ȘI CONDIȚIILE OFERTEI PUBLICE DE VALORI MOBILIARE

Nu este cazul. Această secțiune din Anexa nr. 11 la Regulamentul Delegat (UE) 2019/980 nu se aplică în cazul admiterii la tranzacționare pe o piață reglementată, în condițiile în care admiterea nu este precedată de o ofertă publică.

SECȚIUNEA 6. ADMITEREA LA TRANZACȚIONARE ȘI MODALITĂȚILE DE TRANZACȚIONARE

Punctul 6.1	<i>Se indică dacă valorile mobiliare oferite fac sau vor face obiectul unei solicitări de admitere la tranzacționare, în vederea distribuirii lor pe o piață reglementată, pe o piață a unei țări terțe, pe o piață de creștere pentru IMM-uri sau în cadrul unui sistem multilateral de tranzacționare, indicându-se 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> Acțiunile emise de societatea Bucur S.A. fac obiectul unei solicitări de admitere la tranzacționare pe Piața Reglementată administrată de Bursa de Valori București. În acest sens a fost emis Acordul de Principiu al BVB cu privire la admiterea la tranzacționare a acțiunilor pe Piața Reglementată.
Punctul 6.2	<i>Toate piețele reglementate, piețele țărilor terțe, piețele de creștere pentru IMM-uri sau sistemele multilaterale de tranzacționare în cadrul cărora, după cunoștințele emitentului, sunt deja admise la tranzacționare valori mobiliare din aceeași clasă ca și cele care urmează a fi oferite sau admise la tranzacționare.</i> La data redactării prezentului Prospect, acțiunile Emitentului sunt tranzacționate pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare (SMT) administrat de Bursa de Valori București S.A., categoria AeRO Premium.
Punctul 6.3	<i>Dacă, simultan sau aproape simultan cu solicitarea admiterii la tranzacționare pe o piață reglementată, sunt subscrise sau plasate privat 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, caracteristicile și prețul valorilor mobiliare care fac obiectul operațiunilor în cauză.</i> Nu este cazul.
Punctul 6.4	<i>În cazul admiterii la tranzacționare pe o piață reglementată, 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> La data prezentului Prospect, nu există entități care să fi asumat un angajament ferm de a acționa ca intermediari pe piața secundară și de a asigura lichiditatea acțiunilor

	prin furnizarea de cotații de cumpărare și vânzare ulterior admiterii acestora la tranzacționare.
Punctul 6.5	<i>Detalii privind orice stabilizare, în conformitate cu punctele 6.5.1-6.6, în cazul unei admiteri la tranzacționare pe o piață reglementată, pe o piață a unei țări terțe, 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.
Punctul 6.5.1	<i>Faptul că stabilizarea este posibilă, că nu există nicio asigurare că aceasta va avea loc efectiv și că poate fi oprită în orice moment;</i> Nu este cazul.
Punctul 6.5.1.1	<i>Faptul că tranzacțiile de stabilizare vizează susținerea prețului de piață al valorilor mobiliare respective în cursul perioadei de stabilizare;</i> Nu este cazul.
Punctul 6.5.2	<i>Începutul și sfârșitul perioadei în care poate avea loc stabilizarea;</i> Nu este cazul.
Punctul 6.5.3	<i>Identitatea persoanei responsabile pentru stabilizare în fiecare țară implicată, cu excepția cazului în care aceste informații nu sunt cunoscute în momentul publicării;</i> Nu este cazul.
Punctul 6.5.4	<i>Faptul că tranzacțiile de stabilizare pot conduce la stabilirea unui preț de piață mai ridicat decât cel care ar predomina în alte condiții;</i> Nu este cazul.
Punctul 6.5.5	<i>Locul în care poate avea loc stabilizarea, inclusiv, atunci când este relevant, numele locului (locurilor) de tranzacționare.</i> Nu este cazul.
Punctul 6.6	<i>Supraalocare și prelungire: În cazul admiterii la tranzacționare pe o piață reglementată, pe o piață de creștere pentru IMM-uri sau în cadrul unui sistem multilateral de tranzacționare: (a) eventuala existență și volumul oricărui dispozitiv de supraalocare și/sau de prelungire; (b) durata de viață a dispozitivului de supraalocare și/sau de prelungire; (c) eventualele condiții de utilizare a dispozitivului de supraalocare sau exercitare a dispozitivului de prelungire.</i> Nu este cazul.



SECȚIUNEA 7. DEȚINĂTORII DE VALORI MOBILIARE CARE DORESC SĂ VÂNDĂ

Punctul 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.
Punctul 7.2	<i>Numărul și clasa valorilor mobiliare oferite de fiecare dintre deținătorii care doresc să vândă.</i> Nu este cazul.

Punctul 7.3	<i>În cazul în care un acționar principal vinde valorile mobiliare, volumul participației sale atât înainte, cât și imediat după emisiune.</i> Nu este cazul.
Punctul 7.4	<i>În ceea ce privește contractele de restricționare, se furnizează detalii cu privire la următoarele elemente: (a) părțile implicate; (b) conținutul contractului și excepțiile prevăzute; (c) indicarea durată perioadei de restricționare.</i> Nu este cazul. Nu există contracte de restricționare.

SECȚIUNEA 8. CHELTUIELILE AFERENTE EMISIUNII/OFERTEI

Punctul 8.1	<i>Valoarea totală netă a veniturilor obținute în urma emisiunii/ofertei și o estimare a cheltuielilor totale aferente emisiunii/ofertei.</i> Nu este cazul, Emitentul nu va obține niciun fel de venit financiar în urma admiterii la tranzacționare a Acțiunilor. Cheltuielile estimate pentru operațiunea de admitere la tranzacționare pe Piața Reglementată administrată de Bursa de Valori București sunt suportate de Emitent și sunt de aproximativ 95.000 lei: - Tariful datorat Intermediarului operațiunii de admitere la tranzacționare pe Piața Reglementată a BVB, în conformitate cu contractul încheiat între părți; - Tariful perceput de ASF pentru aprobarea Prospectului - Tarifele percepute de BVB: tarif de procesare și tarif de admitere la tranzacționare - Alte cheltuieli incidente operațiunii Cheltuielile prezentate anterior sunt estimative.
-------------	--



SECȚIUNEA 9. DILUAREA

Punctul 9.1	<i>O comparație între: (a) 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; (b) valoarea activului net pe acțiune la data celui mai recent bilanț anterior ofertei publice (oferta de vânzare și/sau majorarea de capital) și prețul oferit pe acțiune în cadrul ofertei publice în cauză.</i> Nu este cazul.
Punctul 9.2	<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), se indică 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 9.1, în care nu fac acest lucru).</i> Nu este cazul.

SECȚIUNEA 10. INFORMAȚII SUPLIMENTARE

Punctul 10.2	<i>Dacă în nota privind valorile mobiliare sunt menționați consilieri care au legătură cu emisiunea, o declarație precizând calitatea în care au acționat aceștia.</i> Nu este cazul.
--------------	---

Punctul 10.2

Se precizează ce alte informații din nota 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.

Nu este cazul.



BUCUR S.A.
DIRECTOR GENERAL
ANDREI-GABRIEL ȘTEFAN

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Andrei-Gabriel Ștefan', written over a solid horizontal line.

GOLDRING S.A.
DIRECTOR GENERAL
VIRGIL ZAHAN

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Virgil Zahan', written over a solid horizontal line.



Anexa nr. 1 Listă cu trimiteri în Prospect

Nr. crt.	Trimitere	Referință
1.	Pagina de internet a Emitentului	https://www.bucurcom.ro/
2.	Situațiile financiare individuale confirm IFRS auditate ale Emitentului pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022 împreună cu Raportul auditorului pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2022	https://www.bucurcom.ro/docx/Situatii%20financiare%20individuale%20conform%20IFRS%20la%2031.12.2022-2023.pdf
3.	Situațiile financiare individuale conform IFRS auditate ale emitentului pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023, împreună cu Raportul auditorului pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2023	https://www.bucurcom.ro/docx/Situatii%20financiare%20individuale%20conform%20IFRS%20la%2031.12.2022-2023.pdf
4.	Situațiile financiare individuale conform IFRS auditate ale emitentului pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024, împreună cu Raportul auditorului pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2024	https://www.bucurcom.ro/docx/Situatii%20financiare%20individuale%20conform%20IFRS%20la%2031.12.2024.pdf
5.	Situații financiare individuale confirm IFRS neauditate ale emitentului pentru exercițiul financiar încheiat la 30 septembrie 2024 (individual) și 30 septembrie 2025 (consolidat)	https://www.bucurcom.ro/docx/Situatii%20financiare%20consolidate%20la%2030.09.2025.pdf
6.	Actul Constitutiv	https://www.bucurcom.ro/newspost.php?k=90
7.	Disponibilitatea documentelor aferente operațiunii de admitere la tranzacționare pe Piața Reglementată a BVB: decizia ASF de aprobare a Prospectului, Prospectul, Actul Constitutiv actualizat etc	https://www.bucurcom.ro/news.php?c=2