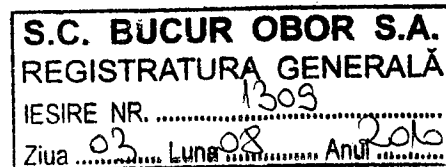




SOCIETATEA COMERCIALĂ BUCUR OBOR

Societate pe acțiuni cu capital integral privat

Magazinul Universal Bucur Obor - Șos. Colentina nr. 2, sector 2, București
Centrală: 252 63 82; 252 63 96 – secretariat: 252 59 34/35; fax: 252 83 71
ORCMB: J40/365/1991; CUI: 19, Atribut Fiscal R; CAPITAL SOCIAL: 1.337.575 lei/RON
IBAN RO71 BTRL 04401 2028 29264XX, Banca Transilvania - Suc. Bucur Obor
E-mail: office@bucurobor.ro



RAPORT SEMESTRIAL
CONFORM REGULAMENTULUI C.N.V.M. nr. 2/1996
Data raportului 30.06.2010

S.C. BUCUR OBOR S.A

- Sediul social: Soseaua Colentina nr. 2, sector 2, Bucuresti
- Nr. Telefon/fax: 252.59.35/252.83.71
- Nr. si data inregistrarii la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti: J40/365/09.02.1991
- Cod de Inregistrare Fiscala: 19, Atribut Fiscal RO.
- Capital social subscris si varsat : 1.337.575 lei.
- Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise : B.V.B. Arena-XMBS.

1. SITUATIA ECONOMICO-FINANCIARA

1.1 Prin prezentul raport la semestrul I 2010 se prezinta analiza situatiei economico-financiare actuale comparativ cu aceeași perioada a anului trecut.

A. ELEMENTE DE BILANT

In semestrul I 2010, S.C. BUCUR OBOR S.A. inregistreaza urmatoarele elemente patrimoniale:

ACTIVE IMOBILIZATE sunt in valoare de 18.713.177 lei la data de 30.06.2010. In perioada corespunzatoare a anului precedent acestea se cifrau la suma de 18.255.634 lei. Din categoria activelor imobilizate ponderea cea mai mare o reprezinta cladirile a caror valoare este de 15.600.353 lei.

In cadrul acestora sunt inregistrate:

1. Imobilizari necorporale constand in programe informatice si licente in suma de 2.531 lei.

2. Imobilizari corporale in suma de 18.706.753 lei constand in cladiri, sisteme si instalatii PSI, instalatii si tablouri electrice, utilaje si mobilier.

In cadrul imobilizarilor corporale mentionam ca societatea detine in patrimoniu imobile si terenurile aferente, situate la urmatoarele adrese:

- a. Soseaua Colentina nr. 2 Sector 2 – complexul comercial Bucur Obor-Almo;
- b. Soseaua Mihai Bravu nr. 2, bloc 60B, parter, Sector 2;
- c. Soseaua Colentina nr.6A, Sector 2.

3. Imobilizari financiare in suma de 3.893 lei, constand in cautiuni consemnate la instantele judecatoresti.

4. Imobilizarile in curs sunt în sumă de 690.673 lei si constau in lucrari pentru realizarea structurii metalice a cladirii la nivelul subsolului in zona centrala aflata sub curtile de lumina.

ACTIVE CIRCULANTE

1. Numerarul constand in disponibilitatile existente in casa si in conturile bancare ale societatii a fost la data de 30.06.2010 de 35.795.211 lei, fata de 27.433.268 lei in data de 30.06.2009.

Din totalul numerarului de 35.795.211 lei, suma de 35.761.125 lei se afla in conturile bancare ale societatii si 34.086 lei in casa.

2. Stocurile constau in obiecte de inventar, materiale de intretinere-reparatii, echipamente de protectie angajati, scule si dispozitive meseriasi, echipamente si scule pentru serviciile de paza si pompieri, rechizite, etc. si se cifreaza la 30.06.2010 la suma de 175.713 lei, fata de 131.696 lei la data de 30.06.2009.

DATORII-PASIVE CURENTE

Datoriile societatii sunt la data prezentei raportari in suma de 3.344.527 lei, fata de 3.932.630 lei, cat au fost la data de 30.06.2009.

Aceste datorii sunt curente, respectiv cu scadenta pana intr-un an si se cuantifica la suma de 2.002.953 lei si datorii cu scadenta mai mare de un an fiind reprezentate de garantii contractuale si fonduri de rulment constituite de chiriasi si asociatii in participatiune, in suma de 1.341.574 lei.

Datoriile curente cu scadenta de pana intr-un an sunt formate din:

- dividende neridicate din anii de pana in 2005, in suma de 96.141 lei;
- impozit pe profit aferent trimestrului II 2010 in suma de 767.060 lei, scadent in 25.07.2010;
- furnizori de utilitati, servicii si investitii (electricitate, gaze, apa, paza, lucrari reparatii consolidare subsol, etc.) in suma de 654.400 lei scadente in 25.07.2010;
- drepturi salariale ale angajatilor societatii cu impozitele si taxele aferente, pentru luna iunie 2010, scadente in iulie 2010, în sumă 217.788 lei;
- TVA pentru luna iunie 2010, scadenta in 25 iulie 2010, în suma de lei 43.192 lei.

Mentionam faptul că aceste datorii nu au caracter restant fata de bugetele statului sau terti, ele fiind curente.

Datoriile cu scadenta mai mare de un an sunt in suma de 1.341.574 lei si sunt formate din:

- Fonduri de rulment, constituite de asocierile in participatiune, se cifreaza la 30.06.2010 la suma de 298.062 lei;
- Garantiile constituite de chiriasii societatii se cifreaza la suma de 973.291 lei;
- Garantii de buna executie pentru lucrari de investitii 70.221 lei.

CAPITALURI PROPRII

CAPITALURILE PROPRII sunt în suma de 46.073.627 lei, fata de 36.499.788 lei in perioada corespunzatoare a anului precedent, iar cresterea in suma de 9.573.839 lei se datoreaza repartizarii profitului aferent anului 2009 in fondul de investitii, conform Hotararii AGA din 09.04.2010 in luna aprilie 2010, in suma de 9.115.708 lei si cresterii profitului net al semestrului I 2010 fata de semestrul I 2009, cu suma de 458.131 lei.

Astfel, suma repartizata din profitul anului 2009 in capitaluri proprii (fonduri de investitii) este de 9.115.708 lei. Profitul net la data prezentei raportari este de 4.940.037 lei, fata de 4.481.906 lei cat a fost la data de 30.06.2009, deci cu 458.131 lei mai mare.

B. CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE

In semestrul I 2010, S.C. BUCUR OBOR S.A a realizat venituri totale de 14.891.929 lei din care, cele din exploatare au fost in suma de 12.383.270 lei.

In cadrul veniturilor din exploatare, ponderea cea mai insemnata o reprezinta veniturile obtinute din chirii si refacturarea utilitatilor consumate de catre chiriasi, care sunt la data de 30.06.2010 in suma de 5.999.057 lei,

respectiv cu 4,25% mai mari fata de perioada corespunzatoare a anului 2009, cand au fost in suma de 5.743.898 lei

Veniturile obtinute de societate ca urmare a derularii contractelor de asociere in participatiune sunt in suma de 4.534.994 lei, cu 10,89 % mai mici fata de aceeași perioada a anului precedent, cand au fost in suma de 5.089.674 lei.

De asemenea, au fost inregistrate venituri financiare in suma totala de 2.508.659 lei constand in diferente favorabile de curs valutar si dobanzi bancare incasate de societate, ca urmare a managementului financiar implementat de conducerea societatii.

Cheltuielile totale s-au ridicat la suma de 8.906.699 lei, si sunt:

- din exploatare, 8.099.749 lei si
- cheltuieli financiare de 806.950 lei.

Din totalul acestor cheltuieli ponderea cea mai insemnata o reprezinta cheltuielile cedate de asociatii in participatiune prin contractele de asociere in participatiune, si sunt in suma de 3.223.643 lei la data de 30.06.2010.

În anul precedent aceste cheltuieli au fost in suma de 4.193.954 lei, inregistrandu-se o scadere cu 23,13% a acestora.

De mentionat, ca toate cheltuielile cedate de asociati in baza contractelor de asociere in participatiune sunt cedate pe baza decontului de venituri si cheltuieli al asocierii concomitent cu veniturile asocierilor, societatii noastre ramanandu-I, ca venit din asocieri, diferenta dintre veniturile si cheltuielile cedate de asociatii in participatiune conform prevederilor contractuale ce vizeaza repartizarea veniturilor si cheltuielilor asocierii intre asociati.

Profitul net obtinut la data prezentei raportari este de 4.940.037 lei, fata de 4.481.906 lei in perioada similara a anului precedent.

Mentionam ca profitul net obtinut pe anul 2009 in suma de 9.115.708 lei (din care 4.940.037 lei pentru semestrul I 2010) a fost repartizat conform hotararii A.G.A. din data de 09.04.2010 la fondul de investitii cu scopul de a acoperi din surse proprii investitiile realizate si cele care trebuie realizate in decursul anului 2010 conform hotararilor Adunarilor Generale ale Actionarilor din anii precedenti. Inregistrarea contabila a hotararii A.G.A. de repartizare a profitului la fondul de finantare a investitiilor s-a realizat in luna aprilie 2010 dupa sedinta A.G.A. din 09.04.2010.

Astfel profitul net realizat în semestrul I 2010 este cu 10,22% mai mare fata de semestrul I al anului 2009.

C. CASH FLOW

Numerarul existent la inceputul exercitiului financiar 2010 a fost de 27.433.268 lei, iar la data prezentei raportari este de 35.795.211 lei.

De mentionat ca investitiile finalizate si cele aflate in derulare se efectueaza din resurse proprii, respectiv din sumele repartizate la fondul de investitii din profiturile societatii, neapelandu-se, pana in prezent la imprumuturi bancare.

Mentionam in aceasta ordine de idei ca societatea nu are angajate niciun fel de credite.

3. ANALIZA ACTIVITATII SOCIETATII

In cursul semestrului I al anului 2010 nu au avut loc schimbari privind activitatea de baza a BUCUR OBOR S.A..

In baza Hotararilor A.G.A. din anii precedenti si anul 2010 s-au demarat in trimestrul II al anului curent lucrarile de investitii la subsolul magazinului, unde se va da in folosinta un supermarket – spatiu comercial pentru vanzarea produselor alimentare si agroalimentare, precum si marfuri complementare, in suprafata totala de aproximativ 4.000 m.p.

Se preconizeaza ca darea in exploatare a spatiului alimentar de la subsolul magazinului sa fie efectuata in cursul trimestrului IV al anului 2010.

Se considera ca aceasta investitie va conduce la cresterea suprafetei comerciale ce poate fi exploatata si va avea menirea de a contribui la imbunatatirea structurii sortimentale a marfurilor comercializate si la cresterea vadului intregului complex comercial Bucur Obor si pe cale de consecinta a veniturilor si profiturilor Bucur Obor S.A..

Asa cum am mentionat in rapoartele aferente anilor 2005-2009 un factor de incertitudine ce ar putea afecta lichiditatea si profitul societății Bucur Obor S.A. în viitor, este modalitatea de solutionare a litigiului cu Ministerul Finantelor Publice privind contestarea aplicarii de TVA la cotele de profit stabilite ilegal de catre inspectorii fiscali, după parerea specialistilor nostri.

Asa cum am precizat si in Raportul anului 2009, prin Decizia 421/23.11.2009 Ministerul Finantelor Publice ne-a adus la cunostinta ca a desfiintat procesul verbal si Decizia de impunere nr. 87410/30.06.2005 referitoare la suma de 4.599.918 lei urmand sa se procedeze la o noua verificare corecta a aceleiasi perioade si acelorasi impozite, tinand cont de prevederile legale aplicabile in perioada.

Conform prevederilor legale, societatea noastra a constituit provizioane pentru acest litigiu in suma totala de 8.455.431 lei, din care suma de 379.181 lei in semestrul I 2010. Astfel provizioanele constituite de societate in semestrul I 2010, care se inregistreaza in capitolul cheltuieli conform Legii Contabilitatii reprezinta 4,25 % din totalul cheltuielilor inregistrate de societate in semestrul I 2010.

Conform Legii Contabilitatii, provizioanele vor ramane constituite pana la reefectuarea controlului asa cum prevede Directia de Solutionare a Contestatiilor din cadrul M.F. prin Decizia 421/23.11.2009.

De asemenea, un alt factor de incertitudine cu implicatii asupra capitalului social al Bucur Obor S.A. il reprezinta si modalitatea de solutionare a litigiului cu Consiliul Local al Sectorului 2 si statul roman, cu privire la cladirea situata in Sos. Colentina nr. 6A, ce se afla in patrimoniul Bucur Obor S.A. si care a fost luata ilegal din proprietatea societatii prin H.G. 339/29.04.1999.

Cu privire la acest imobil din Sos. Colentina nr. 6A, societatea se afla intr-un litigiu, incepand din anul 1999, rezultat în urma H.G. 339 din 29.04.1999 prin care s-a luat ilegal imobilul din Sos. Colentina nr. 6 A (teren 431m² și construcție 1.164m²) aflat în patrimoniul societatii, prin trecerea în administrarea Ministerului Muncii. In urma introducerii in justitie a actiunii în revendicare au fost pronuntate **Sentinta civila nr. 323 din 31.03.2004**, in Dosarul nr. 23/2004 al Tribunalului Bucuresti – Sectia Civila și **Decizia civila nr. 1373/A/03.11.2004**, in Dosarul nr. 2359/Civ/2004 al Curtii de Apel Bucuresti, in temeiul carora se statueaza de catre aceste instante faptul ca S.C. BUCUR OBOR S.A. este proprietarul de drept al imobilului format din cladire si teren, situat în Sos. Colentina nr. 6A, sector 2 si acestea fac parte din patrimoniul societatii, dand astfel castig de cauza BUCUR OBOR S.A. în actiunea in revendicare a imobilului în speta, in contradictoriu cu Consiliul Local Sector 2 București, Directia pentru Protectia Copilului Sector 2 Bucuresti, reprezentant al Centrului Social de Primire a Minorilor GAVROCHE si Statul Roman reprezentat prin Ministerul Finantelor Publice.

Prin aceste sentinte, au fost obligate paratele sa lase reclamantei S.C. BUCUR OBOR S.A. in deplina proprietate si posesie imobilul mentionat, compus din teren in suprafata de 431 mp si constructie in suprafata desfasurata de 1.164 mp.

Impotriva acestor sentinte paratele au formulat recurs, iar primul termen de judecata la Inalta Curte de Casatie si Justitie a fost stabilit initial pentru data de 16.05.2009. Ulterior, ca urmare a modificarii legislatiei privind competenta materiala, Inalta Curte de Casatie si Justitie a trimis cauza spre judecata Curtii de Apel Bucuresti, care, la termenul din 04.01.2009, si-a declinat competenta inapoi la Inalta Curte de Casatie si Justitie. In luna februarie a anului 2009, Curtea de Apel Bucuresti Sectia Civila a casat sentinta din apel trimitand dosarul pentru rejudecarea apelului la Tribunalul Bucuresti, formandu-se dosarul nr. 11696/3/2009.

In cadrul rejudecarii apelului de catre Tribunalul Bucuresti s-a dispus efectuarea unei expertize topografice conform dispozitiei instantei Curtii de Apel Bucuresti care a casat Decizia din apel nr. 1373/A/03.11.2004. In urma efectuării expertizei topografice, a rezultat faptul ca imobilul compus din teren si cladire este cel aflat in patrimoniul Bucur Obor S.A., si care face obiectul revendicarii, judecata in dosarul despre care am facut vorbire.

La termenul din 23.10.2009, paratele Directia pentru Protectia Copilului si Consiliul Local Sector 2, observand ca expertiza topografica da dreptate societatii noastre, au ridicat exceptia de nelegalitate a titlului nostru de proprietate asupra terenurilor cu scopul vadit de a tergiversa rejudecarea

procesului intrucat exceptia este nefondata si inadmisibila, bazat pe prevederile Legii 554/2005 pe care acestia si-au intemeiat cererea de nelegalitate a titlului de proprietate. Pentru solutionarea exceptiei de nelegalitate a titlului de proprietate dosarul a fost inaintat Curtii de Apel Bucuresti – Sectia de Contencios Administrativ, cu termen de judecata la 24 ianuarie 2010.

Prin sentinta civila nr. 679/28.02.2010 Curtea de Apel Bucuresti a respins ca neintemeiata exceptia de nelegalitate ridicata de paratele-reclamante impotriva titlului de proprietate asupra terenurilor detinute de Bucur Obor S.A.

Consiliul Local Sector 2 si Directia pentru Protectia Copilului Sector 2 au formulat recurs, ce a fost solutionat in mod irevocabil de catre Inalta Curte de Casatie si Justitie a Romaniei prin Decizia civila nr. 2463/13.06.2010, prin care s-a mentinut dispozitia Curtii de Apel Bucuresti cu privire la respingerea exceptiei nelegalitatii titlului nostru de proprietate asupra terenurilor.

In urma acestei decizii Tribunalul Bucuresti a rejudecat apelul, formulat de parate, iar in data de 14.07.2009, a decis ca paratele Directia pentru Protectia Copilului, Consiliul Local Sector 2 si Statul Roman reprezentat de Ministerul Finantelor sa lase in deplina proprietate si linistita posesie imobilul din Sos. Colentina nr. 6A, sector 2, proprietarului de drept Bucur Obor S.A. Paratele au promovat calea de atac a recursului impotriva deciziei sus-precizate, recurs ce are termen de judecata 05.10.2010.

In urma punerii in executare a Deciziei Civile nr. 918 A/14.07.2009, executorul judecatoresc a evacuat din spatiu in data de 26.03.2010 Directia pentru Protectia Copilului Sector 2 si a predat imobilul reprezentantilor societatii Bucur Obor S.A.

Un alt factor de incertitudine ce ar putea afecta, dar nu in mod semnificativ, lichiditatea societatii ar fi evolutia cursului dolar si euro fata de leu, aceste monede reprezentand contravaloarea cotelor de profit si a chiriilor in care sunt incheiate contractele de asociere in participatiune si inchiriere catre teretele societati.

De asemenea, cursul leu/euro poate influenta dar in mica masura valoarea depozitelor in euro constituite de societatea noastra la bancile la care are deschise conturile.

Conform prevederilor legale intrate in vigoare incepand cu anul 2010, valuta aflata in conturile societatilor se revalueaza lunar la cursul din ultima zi a lunii, de aici putand rezulta diferente negative de curs valutar, respectiv de pierderi financiare asa cum s-a intamplat in cursul trimestrului I 2010 sau diferente pozitive de curs valutar, societatea inregistrand profit financiar, cum este cazul in total semestrul I 2010.

In general, un factor care poate afecta lichiditatea societatii, in mica masura, este pretul principalelor utilitati furnizate de societatile specializate si aici ne referim la pretul energiei electrice, gazelor naturale, combustibilului lichid usor pentru centrala termica si al apei.

Un alt factor care ar putea afecta situatia financiara si lichiditatea societatii, ar fi majorarile de impozite si taxe catre bugetele statului.

In acest sens precizam ca majorarea TVA incepand cu iulie 2010 poate conduce, din cauza reducerii puterii de cumparare concomitent cu cresterea preturilor, la diminuarea veniturilor societatii.

Societatea nu a incheiat in cursul semestrului I 2010 tranzactii economice care ar putea afecta semnificativ veniturile din activitatea de baza.

4. CAPITALUL SOCIAL SI ADMINISTRAREA SOCIETĂȚII

In cursul semestrului I al anului 2010 nu au avut loc schimbari in ceea ce priveste capitalul social si componenta Consiliului de Administratie a BUCUR OBOR S.A..

Astfel la data de 30.06.2010, capitalul social subscris si varsat al societatii este de 1.337.575 lei aferent unui numar de 13.375.750 actiuni, ce au o valoare nominala de 0,10 lei/actiune.

Consiliul de Administratie, reales pentru 4 ani cu ocazia A.G.A. din data de 14.04.2008, este alcatuit din:

1. Jurist Manea Gelu - Presedinte C.A. și Director General
2. Prof. Univ. Dr. ec. Pistol Gheorghe – administrator
3. Prof. Univ. Dr. ec. Bondrea Aurelian - administrator

Societatea comerciala nu a fost niciodata in imposibilitatea de a-si respecta obligatiile financiare in cursul semestrului I 2010.

In cursul semestrului I 2010 nu au fost modificari in ceea ce priveste drepturile detinatorilor de actiuni ale Bucur Obor S.A.

5. ANEXE

Anexam la prezentul Raport semestrial al Bucur Obor S.A., situatia financiar- contabila la data de 30 Iunie 2010, care contine 9 pagini.

Președinte C.A. - Director General,
jurist Gelu Manea



Director Economic,
ec. Sorin Burlacu

