



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
ORCB: J40/365/1991; CUI: 19, Atribut Fiscal RO; CAPITAL SOCIAL: 1.337.575 lei
IBAN RO71 BTRL 04401 2028 29264XX, Banca Transilvania - Suc. Bucur Obor

E-mail: secretariat@bucurobor.ro

Web: www.bucurobor.ro

RAPORTUL ANUAL AL S.C. BUCUR OBOR S.A. CONFORM REGULAMENTULUI CNVM NR.1/2006 PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR 2011

S.C. "BUCUR OBOR" S.A.

- Sediul social : Șoseaua Colentina nr.2, sector 2, București
- Nr. Telefon/fax : 021.252.59.34-35/021.252.83.71
- Codul de înregistrare în scopuri de TVA : RO 19
- Nr. și data înregistrării la Oficiul Registrului Comerțului : J40/365/09.02.1991
- Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise este BVB Arena-XMBS
- Capital social subscris și vărsat : 1.337.575 lei.
- Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de S.C. BUCUR OBOR S.A. constau în existența unui număr de 13.375.750 de acțiuni nominative, valoarea unitară fiind de 0,10 lei. Valoarea de piață a acțiunilor se stabilește în funcție de cererea și oferta existente pe sistemul alternativ Arena-XMBS la momentul efectuării tranzacțiilor.

1. ANALIZA ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII COMERCIALE

1.1 a) Descrierea activității de bază a societății comerciale

S.C. BUCUR OBOR S.A. își desfășoară activitatea în domeniul comercializării de mărfuri în magazine specializate și nespecializate pe bază de contracte de asociere în participațiune. De asemenea, conform obiectului de activitate, societatea obține venituri și din închirierea spațiilor comerciale și depozitelor către diverse entități economice.

Ponderea cea mai mare a mărfurilor comercializate este reprezentată de mărfurile nealimentare. De asemenea are activitate și în domeniul alimentar începând cu aprilie 2011 prin darea în folosință a subsolului magazinului cu acest profil, și în domeniul alimentației publice urmare a asocierii cu firma McDonald's precum și a două unități, restaurantul BD FOODS și TIP TOP.

b) Precizarea datei de înființare a societății comerciale.

S.C. BUCUR OBOR S.A. s-a înființat în baza Legii nr. 15/1990 privind reorganizarea unităților de stat ca regii autonome și societăți comerciale și pe baza HGR nr. 1040/1990 privind preluarea de către societatea pe acțiuni Bucur Obor S.A. a patrimoniului fostei Intreprinderi Comerciale de Stat Bucur Obor, care a fost înființată în anul 1974 prin Decizia CE al CPMB nr. 1137/1974. Ca toate societățile comerciale din România, Bucur Obor S.A. funcționează în baza Legii nr. 31/1990 republicată privind societățile comerciale și a actului constitutiv.

S.C. BUCUR OBOR S.A. a făcut obiectul procedurilor de privatizare instituite prin Legea nr. 58/1991 și Legea nr. 55/1995 privind accelerarea procesului de privatizare, fiind privatizată 100% încă din luna mai 1996.

c) Descrierea oricărei fuziuni sau reorganizări semnificative a societății comerciale, ale filialelor sale sau ale societăților controlate, în timpul exercițiului financiar

În anul 2011 nu au avut loc fuziuni sau reorganizări și totodată facem precizarea că societatea noastră nu deține filiale și nici societăți controlate.

d) Descrierea achizițiilor și/sau înstrăinărilor de active

În cursul anului 2011 conducerea executivă și Consiliul de Administrație s-au preocupat pentru realizarea proiectelor și lucrărilor investițiilor aprobate de Adunările Generale Ordinare din anii 2005-2011.

În cursul anului 2011 au fost date în folosință mijloace fixe noi după cum urmează :

- licențe programe computer în valoare de 3.364 lei;
- sistem centralizat detecție și semnalizare incendii în valoare de 226.721 lei;
- echipamente de protecție (uși antifoc, 2 aparate respirat autonom la PSI, uși rulou închidere/siguranță antifurt, sistem supraveghere video subsol) în valoare de 84.028 lei;
- spălător inox magazin alimentar subsol în valoare de 3.000 lei;
- tablou automatizare pentru centralele de ventilație (4 buc).– 20.509 lei;
- camere congelare refrigerare magazin alimentar subsol - 218.226 lei;
- notebook TOSHIBA – 4.790 lei.

Aceste mijloace fixe noi au fost achiziționate din sursele proprii ale societății și sunt strict necesare bunei funcționalități a complexului comercial și a activității societății.

În cursul anului 2011 au fost finalizate și recepționate lucrări de reparații și îmbunătățirea parametrilor funcționali realizate la imobilele societății după cum urmează:

- la imobilul ALMO 3 s-a majorat valoarea cu suma de 7.227 lei urmarea lucrărilor de amenajare a spațiului închiriat efectuate de către UNICREDIT ȚIRIAC BANK inaugurată în luna noiembrie 2011, lucrări ce au fost raportate de către chiriaș și care, conform Codului fiscal, a majorat valoarea clădirii.
- La imobilul ALMO 4 valoarea modernizării a fost de 54.317 lei reprezentând 4 panouri profil aluminiu și geam duplex cu uși glisante automate.
- La imobilul ALMO 5 s-a majorat valoarea cu 13.579 lei reprezentând 2 panouri profil aluminiu și geam duplex cu uși glisante automate.

- În ZONA CENTRALĂ a avut loc o majorare a valorii clădirii în sumă de 6.030.865 lei reprezentând investiția în supermarket-ul alimentar efectuată în subsolul complexului comercial Bucur Obor.

În urma celor prezentate mai sus noile valori ale clădirilor sunt următoarele :

- IMOBIL ALMO 1 COLENTINA 2	2.274.030 lei
- IMOBIL ALMO 2 COLENTINA 2	957.471 lei
- IMOBIL ALMO 3 COLENTINA 2	2.058.463 lei
- IMOBIL ALMO 4 COLENTINA 2	420.517 lei
- IMOBIL ALMO 5 COLENTINA 2	379.210 lei
- IMOBIL ZONA CENTRALĂ COLENTINA 2	14.230.121 lei
- IMOBIL MIRAJ MIHAI BRAVU 2	59.183 lei
- IMOBIL COLENTINA 6 A	51.237 lei
TOTAL	20.430.232 lei

Terenurile aflate în proprietatea Bucur Obor S.A., totalizează suprafața de 15.144 m², și au valoarea de 27.626.857 lei, valoarea fiecăruia fiind detaliată mai jos:

- terenul situat în Sector 2, Sos. Colentina nr. 2, are suprafață de 14.695 m² (din care 12.790 m² proprietate exclusivă și 1.905 m² proprietate în cotă parte indiviză cu asociațiile de proprietari) și are o valoare de 26.947.465 lei;
- terenul situat în Sector 2, Sos. Mihai Bravu nr.2, are o suprafață de 17,85 m² este integral în cotă indiviză cu asociația de proprietari și are valoarea de 32.733 lei ;
- terenul situat în Sector 2, Sos. Colentina nr.6A, are suprafață de 431 m², este integral în proprietate exclusivă și are valoarea de 646.659 lei.

Nici în anul 2011 Bucur Obor S.A. nu a efectuat nicio înstrăinare de active.

În anul 2011 au fost casate mijloace fixe în valoare totală de 4.151 lei, respectiv un TV cu tub catodic Panasonic (achiziționat în 2003) și o cameră video Sony (achiziționată în 2006) .

e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății

1.1.1. Elemente de evaluare generale

a) Profit

În anul 2011 profitul net al S.C. BUCUR OBOR S.A. a fost de 2.689.490 lei.

b) Cifra de afaceri

În anul 2011 S.C. BUCUR OBOR S.A. a înregistrat o cifră de afaceri în sumă de 13.567.404 lei în scădere cu 8,91% față de 2010 când a fost de 14.898.286 lei, în scădere cu 25,11 % față de anul 2009, când cifra de afaceri a fost 18.117.314 lei și în scădere cu 6,83 % față de cea realizată în anul 2008, care a fost de 14.563.032 lei.

Față de anul 2010 societatea a înregistrat o scădere a cifrei de afaceri din cauza crizei economice prelungite. Ținând cont de acest fenomen, am fost nevoiți să procedăm în continuare la scăderea chiriilor practicate, deoarece acestea nu mai puteau fi suportate de chiriași, aceștia solicitând rezilierea contractelor în cazul nereducerii acestora.

c) Export

Societatea noastră nu realizează activități de export.

d) Costuri

În anul 2011 totalul cheltuielilor înregistrate de societate au fost de 20.998.187 în scădere față de 2010 cu 15,26% când acestea au fost de 24.780.770 lei, înregistrând o creștere de 6,81 % față de 2009 când acestea au fost în sumă de 19.568.342 lei și o creștere cu 10,41 % față de anul 2008 când acestea au fost în sumă de 18.812.051 lei.

În structura costurilor societății pe anul 2011 ponderea cea mai însemnată o dețin cheltuielile cedate de societățile asociate prin deconturile de venituri și cheltuieli înaintate către S.C. BUCUR OBOR S.A., care sunt în sumă de 6.111.765 lei, respectiv 29,11 % din total cheltuieli. Menționăm că aceste cheltuieli sunt cedate pe bază de decont de venituri și cheltuieli de către cei 128 de asociați în participatiune ai Bucur Obor S.A., concomitent cu veniturile asocierilor în participatiune.

Societatea a înregistrat în anul 2011 cheltuieli cu amortizările legale (ale clădirilor și mijloacelor fixe proprietatea societății) în sumă de 899.063 lei.

Societatea a mai înregistrat cheltuieli cu provizioane de riscuri care însumează 12.489.546 lei, după cum urmează:

- Provizion pentru litigii cu ANAF în sumă de 2.705.534 lei.
- Provizion pentru refacere termo-hidroizolație clădiri în sumă de 2.800.000 lei.
- provizion pentru clienți cu care societatea are litigii pe rolul instanțelor judecătorești și a altor clienți ce înregistrează debite restante și pentru care urmează a se efectua procedurile legale în vederea acționării în instanță pentru recuperarea debitelor, în sumă de 985.012 lei.
- provizion pentru auditul energetic în sumă de 650.000 lei.
- provizion pentru termoizolarea fațadelor clădirilor societății în sumă de 4.500.000 lei.
- provizion pentru repararea conductelor la centrala termică 150.000 lei.
- provizion pentru cota parte termoizolație blocuri 600.000 lei.
- provizion pentru litigiu COM AUTO GRUP 99.000 lei.

Cheltuielile cu prestările de servicii efectuate de către terți s-au cifrat în anul 2011 la suma de 2.745.803 lei și sunt compuse în principal din:

- servicii de pază și protecție a complexului Bucur Obor, efectuate de către firma de pază și protecție S.C. BRONIC SECURITY S.R.L;
- cheltuieli cu serviciile de telefonie fixă și mobilă pentru întreg complexul Bucur Obor prestate de ROMTELECOM S.A., VODAFONE S.A. și ORANGE;
- servicii de salubritate, deratizare și dezinsecție ;
- cheltuieli de judecată, experți tehnici și experți contabili.
- lucrări de reparații și întreținere la imobilele societății;
- lucrări constând în schimarea țevilor, vanelor și robinetilor instalațiilor sanitare și PSI care aveau o vechime de peste 30 ani și care erau corodate, sparte, colmatate și degradate;
- lucrări de consolidare și refacere rezistență grinzi și stâlpi realizate cu INCERC ;

Un alt element de cheltuială obligatorie conform Contractului Colectiv de Muncă și legislației muncii în vigoare, îl reprezintă cheltuiala cu forța de muncă, care în anul 2011 a fost în sumă de 3.173.318 lei și constă în salarii și cheltuielile legale cu asigurările și protecția socială, și tichetele de masă pentru numărul mediu de 163 de salariați ai societății.

Alt element important în structura cheltuielilor îl reprezintă cele referitoare la utilitățile de strictă necesitate pentru funcționarea Complexului Comercial (energie electrică, apă/canalizare, gaze, combustibil lichid pentru centrala termică), care în anul 2011 au fost în valoare totală de 2.272.821 lei.

e) Procent din piață deținut

Nu deținem date privind ponderea activității noastre în totalul activității comerciale din România. Putem preciza, ceea ce este de altfel cunoscut de către toată piață de profil, faptul că BUCUR OBOR S.A. are o pondere mică de piață ținând cont de numeroasele complexe comerciale și mall-uri deschise în ultimii 4-5 ani în țară, la nivelul Bucureștiului, dar și la nivelul cartierului Obor-Colentina. Astfel numai la nivelul cartierului Obor-Colentina-Barbu Văcărescu s-au deschis mai multe complexe comerciale din care enumerăm: Kaufland-Colentina, complexul Obor lângă Primăria Sector 2, Billa și Kaufland Barbu Văcărescu, Carrefour Colentina, Metro Voluntari, precum și multe magazine Mega Image, respectiv Lizeanu, Moșilor, Eminescu, Pod Colentina și în anul 2011 s-a mai deschis un magazin chiar vis-a-vis de Bucur Obor, pe sos. Colentina în locul fostului magazin Gima.

f) Lichiditate

La sfârșitul anului 2011, S.C. BUCUR OBOR S.A. deține cumulat în conturile bancare de lei, euro și în casieria proprie, suma de 39.092.430 (din care 27.635 lei în casă) de 1,11 ori mai mult față de anul 2010 când a fost de 35.303.179 lei, de 1,22 ori mai mult față de 2009 când a fost de 32.083.351 lei și de 1,78 ori mai mult decât la sfârșitul anului 2008 când au fost de 22.071.810 lei.

Menționăm faptul că în anul 2011, societatea a constituit depozite în euro, care la finele anului reprezentau suma de 7.126.769 Euro, echivalentul a 30.785.504 lei.

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale

a) S.C. BUCUR OBOR S.A. realizează pe piață internă activitate de comerț cu amănuntul preponderent mărfuri nealimentare, pe bază de contracte de asociere în participatiune.

Bucur Obor S.A. mai realizează conform obiectului de activitate din actul constitutiv, activitatea de închiriere de spații comerciale și depozite proprietatea societății.

b) În anul 2011 din totalul veniturilor în sumă de 24.947.873 lei, nivelul veniturilor cedate de cele 128 de asocieri în participatiune a fost de 7.477.345 lei, ceea ce reprezintă 29,98% din totalul veniturilor societății.

Menționăm, așa cum am făcut-o și la capitolul cheltuieli, că aceste venituri sunt raportate de către cei 128 de asociați în participatiune ai Bucur Obor S.A., pe baza decontului de venituri și cheltuieli al asocierii, concomitent cu cheltuielile asocierii, societății noastre rămânându-i ca venit, în fapt, doar diferența dintre veniturile și cheltuielile raportate de asociații în participatiune.

Veniturile realizate de societate din chirii au fost în sumă de 9.089.137 lei, ceea ce reprezintă 36,43% din totalul veniturilor înregistrate de societate, acestea fiind în scădere cu 1,07% față de veniturile realizate din chirii în anul 2010 când au fost 9.680.037 lei și, o scădere cu 14,67% față de 2009, când au fost în sumă de 10.422.565 lei, și o scădere cu 13,91% față de anul 2008, când acestea au fost în sumă de 10.353.889 lei.

Societatea a mai înregistrat venituri în sumă de 4.216.659 lei din refacturarea utilităților către societățile asociate și chiriașe conform prevederilor contractelor încheiate, acestea reprezentând 16,90% din total venituri.

În anul 2011 BUCUR OBOR S.A. a înregistrat venituri din dobânzi în sumă de 1.740.194 lei ceea ce reprezintă 6,98% din totalul veniturilor societății.

De asemenea BUCUR OBOR S.A. a înregistrat profit din diferențe de curs valutar în sumă de 358.676 lei (2.099.959 lei diferențe favorabile înregistrate în venituri și 1.741.283 lei diferențe nefavorabile de curs valutar înregistrate în cheltuieli).

Astfel, concomitent cu veniturile din diferențe (pozitive) de curs valutar în sumă de 2.099.959 lei societatea a înregistrat și cheltuieli cu diferențe nefavorabile de curs valutar care s-au cifrat la sumă de 1.741.283 lei.

Veniturile din chirii în anul 2011 în sumă de 9.089.137 lei (36,43 % din totalul veniturilor) au fost realizate pe un spațiu de 9.123,29 m², care reprezintă 48,14 % din total spațiu exploatat, iar veniturile din cele 128 de asocieri în participatiune care au fost în sumă de 7.477.345 lei (29,98 % din totalul veniturilor) au fost realizate pe un spațiu de 9.829,81 m², care reprezintă 51,86 % din totalul spațiului exploatat.

Se observă din analiza acestor indicatori că rentabilitatea comparativă între vechile contracte de asociere în participatiune încheiate de vechea conducere a societății în anul 1995, înainte de privatizarea societății care a avut loc în anul 1996, pentru o perioadă de 20 de ani și deci valabile până în anul 2015, și contractele de închiriere încheiate de nouă conducere începând cu anul 2003, este net în favoarea contractelor de închiriere.

Randamentul contractelor de asociere în participatiune din punct de vedere al veniturilor obținute pe m² este de 14,68 euro/m²/lună, iar randamentul contractelor de închiriere este de 19,20 euro/m²/lună, luând în calcul un curs de referință de 4,3197 lei/euro înregistrat la 31.12.2011.

Cu privire la litigiile societății privind debite de recuperat de la societățile ce se află sub contract cu Bucur Obor S.A., precizăm că în cursul anului 2011 s-au continuat demersurile în justiție pentru recuperarea creanțelor, fie prin urmărirea silită a bunurilor din patrimoniul societăților debitoare, fie prin procedură de insolventă, în cadrul căreia am solicitat falimentul și atragerea răspunderii personale a administratorilor societăților debitoare.

Astfel, și în cursul anului 2011, S.C. Bucur Obor S.A. s-a aflat în litigiu cu următoarele societăți debitoare :

- S.C. Granzulea Com S.R.L., pentru recuperarea unei creanțe inițiale în sumă de 33.641 lei, s-a solicitat, în temeiul Legii 64/1995, falimentul debitoarei și atragerea răspunderii personale a administratorului Granzulea Gheorghe. Creanță a fost majorată pe parcursul judecării cauzei, inclusiv cu dobânda legală, a fost achitată parțial de către debitoare pe parcursul judecării dosarului și a rămas în anul 2011 la suma de 29.540,12 lei pentru recuperarea căreia procedură legală continuă.

- S.C. Pan Mihadela Impex S.R.L., pentru recuperarea unei creanțe în sumă de 70.129,93 lei, s-a solicitat de către societatea noastră la Tribunalul București deschiderea procedurii de insolventă, cerere admisă de judecătorul sindic.. La termenul din data de 07.06.2011, instanță a aprobat Raportul final de activitate iar în baza art. 132 alin. 2 din Legea 85/2006 a dispus închiderea procedurii de insolventă și radierea societății debitoare din Registrul Comerțului București.

- S.C. Romena Comimpex S.R.L. se află în stare de lichidare administrativă dispusă în anul 2007 de către judecătorul delegat al ORCTB. În anul 2009, S.C. Bucur Obor S.A. a înregistrat la lichidatorul acestei societăți debitoare o declarație de creanță pentru suma de 40.568 lei. Procedura de lichidare nu s-a finalizat și societatea nu a fost încă radiată din Registrul Comerțului.

- S.C. Stanly Com Impex S.R.L. înregistrează un debit de 396.491,62 lei pentru recuperarea căruia s-a aflat pe rolul Tribunalului București procedura de faliment finalizată la data de 12 septembrie 2010 printr-o hotărâre de închidere a procedurii deoarece societatea a fost vândută. Noii administratori, fiind cetățeni străini, nu au putut fi contactați și nu s-au mai identificat bunuri urmăribile în patrimonial debitoarei. În aceste condiții, societatea noastră a formulat cerere de atragere a răspunderii personale a foștilor administratori ai S.C. Stanly Com Impex S.R.L., cerere care se află în curs de judecată pe rolul Tribunalului București cu termen de judecată la 10.04.2012.

- S.C. Loidrag Impex SRL, s-a aflat de asemenea în procedura de faliment pe rolul Tribunalului București, Secția a VII-a Comercială, pentru suma de 42.058 lei, procedura fiind închisă și societatea radiată la data de 22.11.2011.

- S.C. Ambi Trade 2000 S.R.L., pentru creanțe în sumă de 9.158,37 lei, s-a aflat în litigiu pe rolul Tribunalului București, Secția a VI-a Comercială, și, având în vedere că pe parcursul judecății debitoarea și-a achitat parțial obligațiile, instanța, prin hotărârea pronunțată la 27.12.2010, a admis în parte acțiunea obligând debitoarea la plata penalităților de întârziere. Litigiul continuă în recurs, pe rolul Înaltei Curți de Casație și Justiție, cu termen la 13.06.2012.
- S.C. Agenda Bar SRL, pentru suma de 26.952,72 lei, a fost chemată în judecată, dosarul fiind pe rolul Judecătoriei Sectorului 3 București. În anul 2011 instanța ne-a admis în parte cererea, limitând cuantumul penalităților, astfel încât litigiul continuă în recurs, pe rolul Tribunalului București, cu termen la 26.03.2012.
- S.C. Drăghici Impex S.R.L., a fost chemată în judecată pentru suma de 13.548,2 lei, dosarul fiind pe rolul Judecătoriei Sectorului 6 București, cu termen de judecată la 23.03.2012.
- S.C. Victoria Concept S.R.L., a fost chemată în judecată pentru suma de 32.700,73 lei, dosarul fiind pe rolul Judecătoriei Sectorului 1 București, cu termen de judecată la 11.06.2012.
- S.C. Gloria Tex S.R.L., a fost chemată în judecată pentru suma de 2.431 lei, dosarul fiind pe rolul Judecătoriei Sectorului 1 București, cu termen de judecată la 10.07.2012.
- Se află în procedură de conciliere prealabilă acționarii în instanță și următoarele societăți comerciale debitoare: Conducom 95 SRL, Gamma Music SRL, Gamma Design SRL, Lena Tex SRL, Mariencris Com SRL, Passion SRL, V&V SRL, Vioritm Impex SRL, Vatra Tradițională SRL, Tex Carpet SRL, Sacha Forever SRL, Rompat Com SRL, Robert Internațional SRL, Roxicorax SRL.

1.1.3. Evaluarea activității de aprovizionare tehnico-materiale

Având în vedere obiectul de activitate al societății care este de comercializare și nu de producție, S.C. BUCUR OBOR S.A. nu realizează operațiuni de aprovizionare cu materii prime și materiale.

Societatea realizează doar aprovizionare cu materiale gospodărești pentru întreținerea și curățenia spațiilor complexului comercial BUCUR OBOR și materiale și piese de schimb pentru aparatele și instalațiile de utilități ale magazinului.

În cadrul acestor materiale cu care se aprovizionează societatea enumerăm următoarele: capete sprinkler pentru instalația automată de stins incendii, detectori de fum pentru instalația automată de detectare și semnalizare a incendiilor, actuatoare pentru deschiderea automată a trapelor de fum, cabluri și conductori pentru instalațiile automate și electrice, siguranțe și întreruptoare automate pentru protejarea instalațiilor electrice, robineti și vane pentru instalațiile sanitare, de încălzire și stingere a incendiilor, țevi de diferite mărimi și alte materiale mărunte necesare întreținerii instalațiilor de iluminat și altor instalații ale complexului.

1.1.4. Evaluarea activității de vânzare

a) Evoluția vânzărilor secvențial pe piața internă și a perspectivelor vânzărilor pe termen mediu și lung

S.C. BUCUR OBOR S.A. își desfășoară activitatea în principal în cadrul Complexului Comercial Bucur Obor, aflat în proprietate exclusivă. Activitățile realizate constau în comercializarea cu amănuntul de produse nealimentare, în baza unor contracte de asociere în participare, precum și închirierea de spații comerciale și depozite.

Având în vedere că și în cursul anului 2011 criza economică a continuat, lucru ce s-a repercutat în special în scăderea puterii de cumpărare, cât și în creșterea prețurilor carburanților, gazelor naturale și energiei electrice, vânzările de produse au intrat și în cadrul Bucur Obor S.A. pe o pantă descendentă înregistrând scăderi în cursul anului 2011 de până la 20-25% față de vânzările de mărfuri înregistrate în cursul anului 2010.

b) Situația concurențială în comercializarea cu amănuntul a mărfurilor

Activitățile de comercializare prin asocierile în participațiune au o concurență acerbă la nivel național și local, având în vedere amplasamentul Complexului Comercial Bucur Obor în zona Pieții Obor. În această zonă, în ultimii doi ani, au apărut concurenți puternici pe unele sortimente de produse, din care se disting: Kaufland, Flanco, comerțul din Piața Agroindustrială Obor, precum și magazinul Mega Image, ultimele două pe segmentul de comercializare produse preponderent alimentare.

La nivel național se remarcă agresivitatea concurenței realizate de marile lanțuri de super și hiper marketuri, cum sunt Metro, Carrefour, Sell Gross, Cora, Billa, Auchan și Real. Concurența realizată de acestea constă în deschiderea de multe alte noi complexe, atât în București, cât și în marile orașe din țară în care este prezentă o ofertă foarte bogată într-o gamă foarte variată de produse și servicii.

Și în anul 2011 a continuat trendul descendent al chiriilor, cu scopul de a asigura continuitatea ocupării spațiilor comerciale, fapt ce s-a repercutat asupra veniturilor încasate așa cum s-a redat mai sus.

c) Dependente semnificative față de un singur client sau un grup de clienți a cărui pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor societății

Bucur Obor S.A. nu este dependentă de un singur client prin a cărui pierdere să se reducă semnificativ veniturile societății, deoarece societatea are un portofoliu de peste 297 chiriași și asociați în participațiune, fiecare dintre aceștia fiind persoane juridice separate, chiar dacă multe dintre acestea au obiect de activitate identic.

O problemă ar apărea în diminuarea veniturilor din chirii și asocieri în participațiune dacă s-ar înregistra în continuare, pe perioadă mare, o diminuare și mai mare a vânzărilor pe sectorul de comercializare al produselor generale, respectiv confecții, încălțăminte-marochinarie, cosmetice, produse care sunt comercializate de majoritatea chiriașilor și asociaților. Cu alte cuvinte o cădere bruscă și majoră a vânzărilor acestor grupe de mărfuri ar putea afecta negativ veniturile din vânzări și nu dependența societății de un client sau un grup de clienți.

1.1.5. Evaluarea aspectelor privind personalul societății

a) Numărul și nivelul de pregătire a angajaților societății și gradul de sindicalizare a forței de muncă

În cursul anului 2011 S.C. BUCUR OBOR S.A. a avut un nr. mediu de 163 salariați după cum urmează :

- personal de administrație 20
- personal indirect productiv 143

Cei 20 salariați care compun personalul de administrație au următoarea pregătire :

- 14 absolvenți cu studii superioare - 4 cu studii juridice
- 10 cu studii economice
- 6 absolvenți de studii liceale cu bacalaureat;

În cadrul personalului indirect productiv nivelul de pregătire este următorul:

- 4 absolvenți de studii postliceale comerciale;
- 16 absolvenți de liceu cu bacalaureat;

- 11 absolvenți de Școli profesionale;
- 21 absolvenți cursuri atestare pompieri și operator stație PSI;
- 32 absolvenți cursuri calificare agent pază;
- 5 absolvenți cursuri calificare liftier;
- 1 absolvent cursuri calificare inspector protecția muncii;
- 5 calificați la locul de muncă;
- 48 cu studii elementare sau 10 clase.

În cadrul societății activează *Sindicatul Dreptății Bucur Obor* condus de domnul Bunea Marian care are un număr de 126 de membri din cadrul personalului. Gradul de sindicalizare a forței de muncă este de 90 %.

b) Raporturile dintre manager și angajați

Managementul societății se află în raporturi normale cu angajații societății și nu există stări conflictuale între directorul general al societății și Sindicatul Dreptății Bucur Obor sau angajați ai societății.

Relațiile dintre directorul general și sindicat se află în limitele legale, ambele părți conlucrând pentru existența unui climat mulțumitor în condițiile actuale, atât în ceea ce privește nivelul de salarizare cât și în ceea ce privește îndeplinirea cu conștiinciozitate a atribuțiilor și sarcinilor de servicii ce revin tuturor angajaților societății.

Pe cale ierarhică conducerea executivă a societății este realizată de directori economic, tehnico-administrativ și resurse umane, care mai departe au în subordine contabil șef, șefii de servicii. Și între aceștia și subordonații lor există raporturi normale și corecte de serviciu, nefiind înregistrate conflicte majore între aceștia și subordonații lor.

1.1.6. Evaluarea aspectelor legate de impactul activității de bază a emitentului asupra mediului înconjurător

Activitățile desfășurate de BUCUR OBOR S.A. nu au impact deosebit asupra mediului înconjurător, nu au existat în cursul anilor trecuți, nu există și nu preconizăm litigii cu privire la încălcarea legislației privind protecția mediului înconjurător.

Din punctul de vedere al impactului activității asupra mediului înconjurător, precizăm faptul că societatea are în folosință o centrală termică proprie modernă, ce funcționează cu gaze naturale și combustibil lichid ușor, ale cărei emanații sunt foarte reduse, iar organele abilitate ale statului au eliberat autorizația de mediu care atestă încadrarea în normele legale. Verificările și atestările se fac periodic și până în prezent nu au fost semnalate depășiri ale valorilor noxelor stabilite de legislația în vigoare.

Societatea respectă cerințele impuse în acordul de evacuare al apelor încheiat cu Apa Nova S.A. și prin laboratoare autorizate efectuează lunar verificarea apelor evacuate, buletinele de analiză relevând că apele evacuate de Bucur Obor S.A. se încadrează în prevederile legale.

Societatea deține autorizația de mediu nr. 462/22.10.2010 eliberată de Ministerul Mediului și Pădurilor - Agenția Națională pentru Protecția Mediului.

De asemenea, pentru protejarea mediului prin separarea materialelor reciclabile, BUCUR OBOR S.A. are în folosință 2 prese, una de balotat gunoiul menajer și alta de balotat materiale refolosibile și cu ajutorul acestora sortează și balotează deșeurile de hârtie, carton și plastic, care

sunt valorificate prin vânzarea la societățile specializate în reciclarea deșeurilor. Costurile s-au redus datorită faptului că toate contractele încheiate de firmele de salubritate se referă la m³ de gunoi evacuat, iar în cazul nostru presând în baloți gunoiul menajer s-a redus volumul acestuia. Economia produsă cu ajutorul acestei prese de balotat gunoiul menajer este de 1500-2000 lei/lună .

1.1.7. Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare

Ținând cont de specificul activității societății noastre nu am realizat activități de cercetare-dezvoltare.

1.1.8. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului

Societatea nu are angajate credite, astfel încât riscul de credit este inexistent.

Din punctul de vedere al lichidității și cash-flow-ului, societatea are riscuri minime, depinzând doar de încasarea la timp a sumelor de bani reprezentate de chirii și cote de profit.

Riscul în cazul acestora este determinat atât cu privire la cuantumul valorii lor și este direct legat de evoluția cursurilor de schimb al Euro și USD, în care sunt exprimate valorile chiriilor și cotelor de profit, cât și în ceea ce privește încasarea la timp a chiriilor și utilităților de la chiriași și asociați în participatiune.

Societatea este supusă riscurilor de preț în ceea ce privește utilitățile necesare desfășurării activității, utilități care în general sunt monopoluri, referindu-ne la energia electrică, gaze naturale, apă, combustibil.

Și în cursul anului 2011 au fost resimțite și de către societatea noastră efectele crizei economice care au constat în diminuarea drastică, aproximativ 20-25% a vânzărilor de mărfuri. Multe societăți care desfășoară activitatea în cadrul Complexului Comercial Bucur Obor au fost nevoite să-și restrângă sau să-și înceteze activitatea, fapt ce a condus la o diminuare a veniturilor societății.

Menționăm că mai multe societăți chiriase au solicitat și în cursul anului 2011 reducerea chiriilor care erau de 20-40 euro/m², motivat de scăderea drastică a vânzărilor din cauza crizei economico-financiare europene și românești, criza care a condus la o scădere foarte importantă a puterii de cumpărare a populației, și pe cale de consecință la scăderea importantă a numărului de cumpărători. De acest lucru se va ține cont și la întocmirea bugetului de venituri și cheltuieli pe anul 2012.

1.1.9. Elemente de perspectivă privind activitatea societății comerciale

a) Tendințe, elemente, evenimente sau factori de incertitudine ce afectează sau ar putea afecta lichiditatea societății comparativ cu 2011

Principalul factor de incertitudine care ar putea afecta lichiditatea Bucur Obor S.A. ar fi căderea bruscă și drastică până spre zero a încasărilor chiriilor și cotelor de profit contractuale din cauza căderii în continuare, grav, a puterii de cumpărare a populației, fapt ce ar putea conduce la intrarea în incapacitate de plată sau chiar insolvență a chiriașilor și asociaților în participatiune. În această situație partenerii noștri contractuali ar putea intra în faliment, ajungând în imposibilitate să ne mai plătească în continuare obligațiile contractuale constând în chirii, cote de profit și cheltuieli de întreținere.

Lichiditatea societății ar mai putea fi afectată și de scăderea drastică a cursului de schimb euro și dolar/leu deoarece chiriile și cotele de profit ale asocierii în participatiune sunt exprimate în euro și dolar. Într-o perspectivă medie de timp nu preconizăm ca fluctuațiile valutelor principale euro și dolar față de leu ar putea afecta major lichiditatea Bucur Obor S.A., comparativ cu anul 2011, toate acestea fiind estimate ținând cont de prognozele oficiale ale BNR.

b) Prezentarea și analizarea efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situației financiare a societății comparativ cu anul precedent

În anul 2011 au fost finalizate lucrările principalei investiții avută în vedere, respectiv, supermarket-ul agro-alimentar din subsolul complexului, investiție care a costat 6.030.865 lei, fiind dată în folosință în luna aprilie 2011.

Au fost întocmite planurile și documentația cadastrală și în urma depunerii acestora la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară s-a obținut intabularea separat, pe adrese poștale, a tuturor celor 6 corpuri de clădiri/blocuri ce compun complexul comercial Bucur Obor.

A fost montat sistemul centralizat de detecție și avertizare a incendiilor în tot complexul comercial Bucur Obor, cu excepția zonei mezanin Bloc 1, la care încă nu a fost demontat vechiul tavan din rabiț.

S-au legat trapele de fum la centrala PSI pentru acționarea acestora în mod automatizat în cazul izbucnirii unor incendii. Această operațiune nu a putut fi încă realizată pe jumătate din aripa Bloc 1 - mezanin și mezanin - latura Blocurilor 4 și 5.

Au fost înlocuite cu tablouri noi vechile tablouri electrice de distribuție din subsolul complexului comercial Bucur Obor în număr de 18.

Au fost schimbate tablourile de automatizare ale centralelor de ventilație nr. 2, 3 și 5.

A fost înlocuită Poarta nr. 1 de acces auto în șoseaua subterană a complexului Bucur Obor, care avea o vechime de peste 20 ani, nu mai putea fi manevrată conform scopului prezentând și pericol de accidentare atât pentru portar cât și pentru vizitatori și autovehiculele de aprovizionare.

Deasemenea în 2011 a fost începută investiția din subsolul magazinului - zona vestiare, respectiv reparare și reamenajare vestiar-spatiu recreere salariați, care la data de 31.12.2011 era de 1.168.851 lei, ce urmează a fi finalizată în cursul anului 2012.

c) Prezentarea și analiza evenimentelor, tranzacțiilor, schimbărilor economice care afectează semnificativ veniturile din activitatea de bază

Evenimente și schimbări economice care ar putea afecta semnificativ veniturile din activitatea de bază ar fi căderea în continuare a puterii de cumpărare a populației, care pot conduce la diminuarea masivă în continuare a vânzărilor de mărfuri nealimentare și de larg consum și scăderea în continuare a pieței chiriilor, fapt ce ar conduce la diminuarea veniturilor realizate de Bucur Obor S.A. din chirii.

Veniturile din activitatea de închiriere a societății noastre ar mai putea fi afectate în mod semnificativ de modificarea cursului leului față de euro și dolar, monede în care sunt exprimate chiriile și cotele de profit în cadrul contractelor de închiriere și asocieri în participatiune pe care le are încheiate Bucur Obor S.A. cu peste 290 parteneri.

Un alt factor care ar putea afecta într-un mod semnificativ veniturile Bucur Obor S.A. din activitatea de bază, ar fi și creșterea prețurilor cu utilitățile de bază și ale carburanților la nivelul economiei naționale. Creșterea prețurilor (costurilor) tuturor acestor utilități și carburanți ar conduce de asemenea la scăderea puterii de cumpărare a populației, care pe cale de consecință ar avea un impact negativ în sensul scăderii și mai mari a veniturilor din vânzări de mărfuri.

Bucur Obor S.A. nu a efectuat în anul 2011 și nu intenționează nici în anul 2012 să efectueze tranzacții care să conducă la diminuarea veniturilor din activitatea de bază.

În anul 2012 este imperios necesar continuarea lucrărilor de renovare, reabilitare, reparație și consolidare a magazinului pentru a veni în concordanță cu legislația Comunității Europene privind Protecția Mediului, Protecția Consumatorului și siguranța clădirilor, investiții aprobate de Adunările Generale anterioare acționându-se, în funcție de timpul fizic necesar pentru proiectare și execuție, pentru realizarea următoarelor:

1. reabilitarea sistemului de pază și stingere a incendiilor, precum și al sistemelor de evacuare a fumului în caz de incendiu, pe zona mezanin-Bloc 1 și mezanin-Blocurile 4 și 5.
2. implementarea unui sistem de supraveghere cu camere video și senzori de prezență perimetrală și antiefracție, în exterior, de jur-împrejurul complexului comercial Bucur Obor, pentru preîntâmpinarea furturilor în urma rămănelor în magazin ale infractorilor sau pătrunderii prin efracție a acestora.
3. înlocuirea stației de pompare aferentă instalației de stingere a incendiilor, stație care asigură menținerea sub presiune a instalațiilor de sprinklere și hidranți pe întreaga suprafață a Complexului Comercial Bucur Obor, pe toate cele trei nivele, subsol, parter și mezanin.
4. achiziționarea unei centrale telefonice noi pentru deservirea întregului complex comercial din cauza faptului că centrala telefonică veche, care are o vechime de 16 ani și este amortizată integral de circa 6 ani, nu mai funcționează prezentând plăcile electronice cu defecțiuni. Centrala telefonică marca Telrad achiziționată în 1993 nu mai este fabricată de producător de mai mult de 10 ani și nu se mai găsesc piese de schimb pentru ea.
5. modernizarea prin înlocuirea a încă 2 uși glisante în locul ușilor vechi de intrare în magazin, uși cu acționare prin fotocelulă și geam Duplex de 8 mm, panouri ce vor înlocui ușile 1 și 34;
6. schimbarea restului de tablouri electrice de distribuție, pe care nu am reușit să le schimbăm în 2011.
7. reabilitarea/schimbarea centralelor de ventilație ce asigură pomparea aerului cald pentru încălzirea magazinului, centrale de ventilație vechi de peste 33 ani ale căror baterii de încălzire și radiatoare sunt ruginite și/sau sparte fiind parțial blindate pentru a funcționa măcar la jumate din capacitate.
8. construirea unui gard care să delimiteze proprietatea societății noastre de proprietatea ADP Sector 2 la imobilul din Sos. Colentina nr. 6A, Sector 2, care a fost revendicat și preluat în anul 2010 din posesia Primăriei Sector 2.
9. repararea imobilului proprietatea societății din Sos.Colentina nr. 6A, Sector 2, care a fost preluat de la Primăria Sectorului 2 într-o stare avansată de degradare și care necesită numeroase reparații pentru a putea fi folosit. Astfel este necesară repararea acoperișului prin care se scurge apa de la intemperii în clădire, înlocuirea feretrelor care sunt foarte vechi și nu mai asigură nici izolație termică, nici siguranță împotriva efracțiilor, realizarea sistemului de încălzire al imobilului care în prezent este pe bază de sobe de teracotă, refacerea sau înlocuirea pardoselilor, pereților interiori, a sistemului sanitar, refacerea tencuielii exterioare și alte reparații ce vor fi constatate având în vedere faptul că această clădire are o vechime de 95 ani, iar în ultimii 12 ani a fost folosită de Primăria Sectorului 2 fără a efectua niciun fel de reparații sau întrețineri curente.
10. reabilitarea șoselei subterane, în suprafață de aproximativ 4.000 m² din incinta aflată în subsolul magazinului și acoperirea cu covor asfaltic, precum și reabilitarea sistemului de canalizare și alinierea capacelor de canal.
11. finalizarea reabilitării și reparării vestiarului-spațiu recreere pentru angajații societății.
12. realizarea consolidărilor în zonele în care în urma observării comportamentului clădirii se relevă a fi necesar.
13. climatizarea întregului complex comercial;
14. realizarea a două scări rulante (una pe latura Colentina și una pe latura Câmpuri Moși) pentru facilitarea accesului cumpărătorilor la mezanin;
15. modernizarea și reamenajarea parterului și mezaninului aripa Bloc ALMO 1, prin dezafectarea

tavanului vechi din plasă de rabiț, plasă de Buzău de 10/10 cm și mortar în grosime de aproximativ 10 cm, ce prezintă fisuri și în unele locuri chiar porțiuni unde s-a prăbușit, schimbarea instalațiilor electrice împușcate sau corodate din cauza inundațiilor de la locatarii de deasupra, schimbarea și/ sau repararea instalațiilor automate de stins incendii de tip sprinkler, a capetelor sprinkler și a hidranților interiori, refacerea tubulaturii de ventilație la parter și mezanin, schimbarea casetelor luminoase. Această operațiune a fost dispusă și de către inspectorii Inspectoratului de Stat în Construcții în urma efectuării unui control.

2. ACTIVELE CORPORALE ALE SOCIETĂȚII COMERCIALE

2.1. Amplasarea și caracteristicile principalelor capacități de producție în proprietatea societății comerciale

S.C. BUCUR OBOR S.A. își desfășoară activitatea în cadrul Complexului Comercial Bucur Obor situat în București, Sos. Colentina nr. 2, în imobilul din Sos. Mihai Bravu nr. 2 și în imobilul din Sos. Colentina nr. 6A. Toate aceste imobile sunt în proprietatea societății.

2.2. Descrierea și analiza gradului de uzură a proprietăților societății comerciale

Din analiza documentelor de atestare a dreptului de proprietate asupra imobilelor societății reiese următoarea situație a gradului acestora de uzură:

1. Imobilul ALMO 1 are numărul de inventar 1001 și ocupă latura dinspre Șos. Colentina fiind constituit din subsol, parter și mezaninul blocului ce are un regim de înălțime de P+10 și P+12 fiind pus în funcțiune în luna mai 1977. Acest imobil are o durată de amortizare conform prevederilor legale de 48 de ani, cu 14 de ani durată rămasă de amortizare, având în aceste condiții un grad de uzură de 70,83 %, valoarea de inventar a imobilului fiind de 2.274.030 lei.
2. Imobilul ALMO 2 are numărul de inventar 1002 și ocupă latura dinspre Șos. Mihai Bravu fiind constituit din subsol, parter și mezaninul blocului ce are un regim de înălțime de P+14; P+15 și P+16 fiind pus în funcțiune în luna august 1975. Acest imobil are o durată de amortizare conform prevederilor legale de 48 de ani, cu 12 de ani durată rămasă de amortizare, având în aceste condiții un grad de uzură de 75 %. Valoarea de inventar a imobilului este de 957.471 lei.
3. Imobilul ALMO 3 are numărul de inventar 1003 și ocupă latura dinspre parcaj și Primăria Sector 2 fiind constituit din subsol, parter și mezaninul blocului ce are un regim de înălțime de P+10; P+11 și P+12 fiind pus în funcțiune în luna iunie 1976. Acest imobil are o durată de amortizare conform prevederilor legale de 48 de ani, cu 13 de ani durată rămasă de amortizare având în aceste condiții un grad de uzură de 72,92%. Valoarea de inventar a imobilului este de 2.058.463 lei. Valoarea de inventar a crescut cu suma de 7.227 lei reprezentând modernizarea efectuată de chiriașul UNICREDIT ȚIRIAC BANK în spațiul închiriat de la societatea noastră.
4. Imobilul ALMO 4 are numărul de inventar 1004 și ocupă latura dinspre Alea Cămpul Moșilor fiind constituit din subsol, parter și mezaninul blocului ce are un regim de înălțime de P+12 fiind pus în funcțiune în luna aprilie 1977 și care a suferit modernizare în anul 2003 prin refacerea completă a spațiilor vechi și crearea de noi spații comerciale (mezanin-complexul OMNIA). Durata normată rămasă de amortizat de 14 de ani, având în aceste condiții un grad de uzură de 70,83 %. Valoarea de inventar a imobilului este de 420.517 lei, aceasta crescând cu suma de 54.317 lei în urma modernizării prin schimbarea ușilor de acces 24-25.

5. ALMO 5 are numărul de inventar 1008 și ocupă latura dinspre Aleea Câmpul Moșilor fiind constituit din subsol, parter și mezaninul blocului ce are un regim de înălțime de P+12 fiind pus în funcțiune în luna aprilie 1977. Acest imobil are durata normată de funcționare de 48 de ani, rezultând astfel o durată rămasă de amortizat de 14 ani, având în aceste condiții un grad de uzură de 70,83 %. Valoarea de inventar a imobilului este de 379.210 lei, crescând cu suma de 13.579 lei în urma modernizării prin schimbarea ușilor de acces 11-14.
6. Imobilul Zona Centrală are numărul de inventar 1005 și este mărginit de imobilele ALMO 1 - 5 fiind constituit din subsol, parter și parțial mezanin fără bloc de locuințe deasupra, fiind pus în funcțiune în luna aprilie 1977. Acest imobil are o durată de amortizare conform prevederilor legale de 48 de ani, cu 14 de ani durată rămasă de amortizare, având în aceste condiții un grad de uzură de 70,83%. Valoarea de inventar a imobilului este de 14.230.121 lei și a fost majorată cu suma de 6.030.865 lei reprezentând contravaloarea investiției în supermarket-ul alimentar din subsolul magazinului.
7. Imobilul Miraj are numărul de inventar 1006 și face parte din lanțul de magazine aflat la parterul blocului de locuințe din Sos. Mihai Bravu nr. 2 ce are regim de înălțime de subsol, parter și 10;11;13;14 sau 15 etaje fiind pus în funcțiune în luna noiembrie 1979. Acest imobil are o durata de amortizare conform prevederilor legale de 48 de ani, cu 16 ani durată rămasă de amortizare, având în aceste condiții un grad de uzură de 66,67 %. Valoarea acestuia este de 59.183 lei.
8. Imobilul din Sos. Colentina nr. 6A are numărul de inventar 1007 și este compus din demisol, parter, etaj și mansardă parțială, fiind pus în funcțiune în luna noiembrie 1915. Valoarea de inventar a imobilului în urma reevaluării este de 51.237 lei. Acest imobil a fost amortizat integral.

2.3. Prezentarea potențialelor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societății

Cu privire la imobilul din Sos. Colentina nr. 6A, așa cum am prezentat și în rapoartele trimestriale și anuale anterioare, societatea s-a aflat într-un litigiu, începând 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 societății, prin trecerea în administrarea Ministerului Muncii. În urma introducerii în justiție a acțiunii în revendicare și a judecării acesteia timp de peste 7 ani fost pronunțate **Sentința civilă nr. 323 din 31.03.2004**, în Dosarul nr. 23/2004 al Tribunalului București – Secția Civilă, **Decizia civilă nr. 918A/14.07.2009** a Curții de Apel București, **Decizia Civilă de recurs nr. 1301/15.10.2010** a Curții de Apel București în temeiul cărora se statuează de către aceste instanțe, în mod irevocabil, faptul că S.C. BUCUR OBOR S.A. este proprietarul de drept al imobilului format din clădire și teren, situat în Șos. Colentina nr. 6A, sector 2 și acestea fac parte din patrimoniul societății, dând astfel câștig de cauză BUCUR OBOR S.A. în acțiunea în revendicare a imobilului în speță, în contradictoriu cu Consiliul Local Sector 2 București, Direcția pentru Protecția Copilului Sector 2 București, reprezentant al Centrului Social de Primire a Minorilor GAVROCHE și Statul Român reprezentat prin Ministerul Finanțelor Publice.

În continuare societatea, în baza Hotărârii Consiliului de Administrație a întreprins demersurile legale pentru recuperarea de la pârâte a prejudiciului cauzat de acestea prin lipsirea Bucur Obor S.A. de folosința imobilului din Sos. Colentina nr.6A, Sector 2.

În cursul rejudecării apelului Consiliul Local Sector 2 și Direcției pentru Protecția Copilului din subordinea consiliului au solicitat Consiliului General al Capitalei, în mod abuziv și nelegal înscrierea imobilului nostru din Sos.Colentina nr.6A, Sector 2 în Anexa Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr.186/08.05.2009, cu inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Municipiului București, la poziția nr. 1866, ca Centrul Pilot Gavroche – protecție socială pentru ca imobilul nostru să fie trecut ilegal în proprietatea publică a Municipiului București și astfel să reușească să ne “naționalizeze” imobilul ce aparține de drept societății noastre și care face parte din patrimoniul Bucur Obor S.A., cu valoarea căreia a fost majorat capitalul societății noastre.

Cu toate că societatea noastră a câștigat în mod irevocabil acțiunea în revendicare a imobilului din Sos.Colentina nr.6A, Sector 2, acest imobil figurează în continuare în anexa la HCGMB 186/2008 astfel încât societatea va continua demersurile administrative și judiciare pentru înlăturarea acestei erori.

3. PIATA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE BUCUR OBOR S.A.

3.1. Precizarea piețelor din România pe care se negociază valorile mobiliare emise de societatea comercială

Tranzacționarea acțiunilor S.C. “BUCUR OBOR” S.A. a fost translatată pe sistemul tehnic alternativ al BVB Arena-XMBS în data de 24.06.2006, când prin hotărârile CNVMR și BVB sistemul electronic de tranzacționare RASDAQ a fost unit cu Bursa de Valori București.

Valoarea de piață a acțiunilor se stabilește în funcție de cererea și oferta existente pe sistemul alternativ Arena-XMBS la momentul efectuării tranzacțiilor.

3.2. Descrierea politicii societății comerciale cu privire la dividende

În anii 2007, 2008 și 2009 profitul net al S.C. BUCUR OBOR S.A. a fost repartizat în fondul de investiții conform hotărârilor adoptate de AGA pentru acoperirea investițiilor dispuse de Adunările Generale Ordinare ale Acționarilor din anii 2004- 2010.

Pentru anul 2010 AGA a hotărât ca profitul realizat să rămână nerepartizat.

În ultimii trei ani observându-se că din cauza vechimii foarte mari de peste 35 de ani a clădirilor și instalațiilor acestora, au început să se defecteze și să apară în permanență avarii la structura de rezistență a clădirilor, la instalațiile de canalizare, sanitare, de încălzire, de furnizare a apei calde menajere, a sistemului de ventilație/încălzire, a centralelor de ventilație pentru pomparea aerului cald în magazin, a ușilor, geamurilor și vitrinelor exterioare ale magazinului, a instalațiilor și tablourilor electrice de distribuție zonală și iluminat de veghe, a centralei de avertizare a incendiilor și circuitelor acesteia, etc., AGA și Consiliul de Administrație al Bucur Obor S.A. a considerat imperios necesar hotărârea de reabilitare și refacere prin reparare și /sau înlocuire a tuturor clădirilor și instalațiilor aferente pentru a ne putea încadra în normele de siguranță și protecție a muncii și de realizare a unui comerț civilizat într-un ambient plăcut și modern.

Pe cale de consecință politica Bucur Obor S.A. privind profitul realizat a fost de repartizare a acestuia în fondul de investiții – dezvoltare pentru a putea realiza toate reparațiile, consolidările și înlocuirile clădirilor și instalațiilor aferente acestora și nu de a repartiza profitul în dividende.

3.3. Descrierea oricăror activități ale societății comerciale de achiziționare a propriilor acțiuni

S.C. BUCUR OBOR S.A. nu deține acțiuni proprii și până în momentul de față AGA nu a adoptat hotărâri de achiziționare a propriilor acțiuni.

3.4 S.C. BUCUR OBOR S.A. nu are filiale.

3.5 S.C. BUCUR OBOR S.A. nu a emis obligațiuni sau alte titluri de creanță.

4. CONDUCEREA SOCIETĂȚII COMERCIALE

4.1. Administratorii societății

În cursul anului 2011 S.C. BUCUR OBOR S.A. a fost condusă de un Consiliu de Administrație format din trei membri :

1. Manea Gelu – Președinte CA și Director General
2. Pistol Gheorghe – Administrator
3. Bondrea Aurelian – Administrator

În activitatea desfășurată în anul 2011 Consiliul de Administrație s-a mobilizat în obținerea de rezultate economico-financiare cât mai bune, peste nivelul celor din anii precedenți concomitent cu realizarea investițiilor trasate de Adunările generale ordinare ale acționarilor din anii, 2008, 2009, 2010 și 2011 prin hotărârile adoptate de acestea.

În acest sens s-a urmărit realizarea unor indicatori financiari care să conducă în principal la menținerea veniturilor, în condițiile crizei economice prelungite, în primul rând printr-o îmbunătățire a încasării sumelor datorate de către societățile comerciale asociate și chiriașe.

Referitor la experiența și vechimea administratorilor prezentăm următoarele:

Domnul Manea Gelu are 50 de ani, este absolvent al Facultății de Drept, jurist de profesie, cu 22 ani vechime în activități economice operative și de conducere, îndeplinește funcția de Director General al S.C. BUCUR OBOR S.A. și Președinte al Consiliului de Administrație de 11 ani și jumătate.

Domnul Manea Gelu deține un număr de 2.147.241 acțiuni, reprezentând 16,05 % din capitalul social al BUCUR OBOR S.A. și îndeplinește funcția de Director General pe perioada în care este Președinte al Consiliului de Administrație al societății.

Domnul Pistol Gheorghe are 61 de ani, este absolvent al ASE București și al Facultății de Drept, este Profesor Universitar Doctor în economie, cu 36 de ani vechime în activități economice operative și de conducere, decan al Facultății Finanțe și Bănci din cadrul Universității Spiru Haret, laureat al premiului Academiei Române, membru al Consiliului de Administrație al S.C. BUCUR OBOR S.A. de 10 ani și jumătate.

Domnul Pistol Gheorghe deține un număr de 56.722 acțiuni, reprezentând 0,42 % din capitalul social al BUCUR OBOR S.A..

Domnul Bondrea Aurelian are 57 de ani, este absolvent al Academiei de Științe Economice București, este Conferențiar Universitar Doctor în Economie, rector al Universității Spiru Haret, cu 32 de ani vechime în activități economice operative și de conducere, 20 ani vechime în funcții de conducere în învățământul superior, membru al Consiliului de Administrație al S.C. BUCUR OBOR S.A. de 10 ani și jumătate.

Domnul Bondrea Aurelian nu deține acțiuni la BUCUR OBOR S.A.

4.2. Conducerea executivă

Conducerea executivă a societății este asigurată de către Președintele C.A. care, este conform prevederilor actului constitutiv și Director General, domnul Manea Gelu, Directorul Economic domnul Burlacu Sorin și Directorul Tehnico-administrativ domnul Tompea Răzvan.

Domnul Burlacu Sorin are 56 de ani, este absolvent al Academiei de Științe Economice București, este economist, are 32 de ani vechime în activități operative, de control și conducere, din care 12 ani vechime în funcția de Contabil Șef și ulterior Director Economic al S.C. BUCUR OBOR S.A.

Domnul Burlacu Sorin deține un număr de 10 acțiuni reprezentând 0,0001 % din capitalul social al BUCUR OBOR S.A.

Domnul Tompea Răzvan are 38 de ani, este absolvent al Academiei de Științe Economice București, este economist, are 19 ani vechime în activități operative, din care 7 ani în funcție de control și conducere în funcțiile de Șef Serviciu PSI și Director Tehnic-Administrativ la S.C. Bucur Obor S.A.

Domnul Tompea Răzvan deține un număr de 1.250 acțiuni reprezentând 0,0089 % din capitalul social al BUCUR OBOR S.A.

Nu există legături de familie între niciun administrator și o altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită administrator și de asemenea nu există persoane afiliate societății comerciale.

5. SITUAȚIA FINANCIAR - CONTABILĂ

a) Elemente de bilanț

Active care reprezintă cel puțin 10% din total active

Anul	Denumire activ	Valoare (lei)
2008	Imobile	16.713.378
2009	Imobile	19.276.325
2010	Imobile	14.324.244
2011	Imobile	20.430.232

Numerar și alte disponibilități lichide

Anul	Valoare (lei)
2008	22.071.810
2009	32.083.351
2010	35.303.139
2011	39.092.430

Profituri reinvestite

Anul	Valoare (lei)
2008	8.863.372
2009	9.115.708
2010	-
2011	-

Total active curente

Anul	Valoare (lei)
2008	42.561.169
2009	52.645.686
2010	80.512.899
2011	78.370.585

Total pasive curente

Anul	Valoare (lei)
2008	3.231.708
2009	3.435.853
2010	2.710.281
2011	3.238.642

b) Contul de profit și pierdere**Vânzări nete**

Anul	Valoare (lei)
2008	14.563.032
2009	18.117.314
2010	14.898.286
2011	13.567.404

Venituri brute

Anul	Valoare (lei)
2008	29.509.163
2009	30.634.995
2010	27.532.686
2011	24.947.873

**Elemente de costuri și cheltuieli cu o pondere de cel puțin 20%
în vânzările nete sau în veniturile brute**

Anul	Elemente	Valoare (lei)
2008	Cheltuieli cedate de Asociatul 2	10.684.655
2009	Cheltuieli cedate de Asociatul 2	8.182.343
2010	Cheltuieli cedate de Asociatul 2	6.686.526
2011	Cheltuieli cedate de Asociatul 2	6.111.766

Facem mențiunea că aceste cheltuieli sunt cedate prin deconturile de asociere de către societățile cu care S.C. BUCUR OBOR S.A. are încheiate contractele de asociere în participatiune, concomitent cu veniturile realizate în această activitate.

Provizioane constituite în anul 2011

Au fost constituite provizioane de riscuri și cheltuieli după cum urmează:

Partener	Suma
MINISTERUL FINANTELOR	2.804.534
CLIENTI INCERTI	985.012
PROVIZION PT LUCRARI REPARATII-CONSOLIDARI	8.700.000
TOTAL	12.489.546

Nu au fost înregistrate vânzări sau opriri a unui segment de activitate efectuată în ultimul an sau care urmează a se efectua în următorul an

Dividende declarate și plătite

Anul	Dividende declarate	Dividende plătite
2008	0	0
2009	0	0
2010	0	0

c) Cash-flow

Situația disponibilităților bănești

Anul	Numerar în casierie	Disponibilități bancare
2008	22.619	22.049.025
2009	16.742	32.066.608
2010	33.179	35.269.897
2011	27.635	39.064.795

Din disponibilitățile aflate în conturile bancare la sfârșitul anului 2011 în sumă de 39.064.795 lei, 30.785.504 lei reprezintă echivalentul a 7.126.769 Euro - depozite în valută constituite de societate.

Situația investițiilor

Anul	Valoare investițiilor puse în funcțiune
2008	1.129.418
2009	669.957
2010	681.943
2011	6.711.656

CONSILIUL DE ADMINISTRATIE AL S.C. BUCUR OBOR S.A.

PREȘEDINTE C.A.

Jurist GELU MANEA

MEMBRU C.A.

Prof.Univ.Dr. GHEORGHE PISTOL

MEMBRU C.A.

Prof.Univ.Dr. AURELIAN BONDREA



ASISTENȚA CONTABILĂ ȘI
CONSULTANȚA FISCALĂ

Adresa sediu : B-dul Națiunile Unite nr.6, bloc 105, scara 2, ap. 28,
sect.5, BUCUREȘTI
Telefon:/ Fax: 021.321.65.76
Mobil: 0744.19.20.73
E-mail: accf2002@gmail.com

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

C A T R E,

CONSILIUL DE ADMINISTRATIE AL
S.C BUCUR OBOR S.A

1. Raport cu privire la situațiile financiare

Am auditat situațiile financiare însoțitoare ale companiei S.C BUCUR OBOR S.A , care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2011, contul de profit și pierdere, situația modificărilor capitalurilor proprii și situația fluxurilor de trezorerie pentru anul care s-a încheiat la acea dată și un sumar al politicilor contabile semnificative și alte informații (note) explicative. Situațiile financiare menționate se referă la:

▶ Activ net/Total capitaluri:	71.609.319 lei
▶ Rezultatul net al exercitiului financiar:	2.689.490 lei, profit

2. Responsabilitatea conducerii pentru situațiile financiare

Conducerea este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea fidelă a acestor situații financiare în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, și pentru acel control intern, pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de orice denaturare semnificativă, cauzată fie de fraudă fie de eroare.

3. Responsabilitatea auditorului

Responsabilitatea noastră este de a exprima o opinie cu privire la aceste situații financiare, pe baza auditului nostru. Ne-am desfășurat auditul în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit. Aceste standarde cer conformitatea cu cerințele etice și planificarea și desfășurarea auditului pentru a obține o asigurare rezonabilă asupra faptului că situațiile financiare sunt lipsite de orice denaturare semnificativă.

Un audit implică îndeplinirea de proceduri pentru a obține probe de audit despre valorile și prezentările din situațiile financiare. Procedurile selectate depind de raționamentul auditorului, inclusiv de evaluarea riscurilor de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, cauzată fie de fraudă fie de eroare. În realizarea acelor evaluări ale riscului, auditorul consideră controlul intern

relevant pentru întocmirea și prezentarea fidelă de către entitate a situațiilor financiare, în vederea conceperii de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar nu cu scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al entității. Un audit include, de asemenea, evaluarea nivelului de adecvare al politicilor contabile utilizate și caracterul rațional al estimărilor contabile efectuate de către conducere, precum și evaluarea prezentării generale a situațiilor financiare.

Considerăm că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza baza pentru o opinie de audit calificată.

4. Baza pentru opinia exprimată

În opinia noastră, situațiile financiare prezintă în mod fidel, sub toate aspectele semnificative poziția și performanța financiară a companiei **BUCUR OBOR S.A** la 31 decembrie 2011 precum și fluxurile sale de trezorerie pentru anul care s-a încheiat la acea dată, în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară.

Această situație impune ca opinia noastră cu privire la situațiile financiare ale societății să fie o opinie fără rezerve.

6. Observații

Acest raport este adresat exclusiv acționarilor Societății în ansamblu. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta acționarilor Societății acele aspecte pe care trebuie să le prezentăm referitor la un raport financiar, și nu în alte scopuri. În măsura permisă de lege, nu acceptăm și nu ne asumăm responsabilitatea decât față de Societate și de acționarii acesteia, în ansamblu, pentru auditul nostru, pentru acest raport sau pentru opinia formulată.

7. Alte aspecte

Situațiile financiare anexate nu sunt menite să prezinte poziția financiară, rezultatul operațiunilor și un set complet de note la situațiile financiare în conformitate cu reglementări și principii contabile acceptate în țări și jurisdicții altele decât România. De aceea, situațiile financiare anexate nu sunt întocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementările contabile și legale din România inclusiv Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 3055/2009.

8. Raport asupra conformității raportului administratorilor cu situațiile financiare

În concordanță cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 3055/2009, secțiunea 12, punctul 318(2), noi am citit raportul administratorilor atașat situațiilor financiare.

Raportul administratorilor nu face parte din situațiile financiare. În raportul administratorilor, noi nu am identificat informații financiare care să fie în mod semnificativ neconcordante cu informațiile prezentate în situațiile financiare anuale.

Auditor Financiar,

S.C. ASISTENȚA CONTABILĂ ȘI CONSULTANȚA FISCALĂ (ACCF) SRL

Ec. Daniela Constantin

Data: 19.03.2012

