



RAPORT ANUAL AL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR 2017

BUCUR OBOR S.A.

Elaborat in conformitate cu Anexa nr. 32 din Regulamentul nr. 1/2006 emis
de Comisia Nationala a Valorilor Mobiliare



CUPRINS

PREZENTARE GENERALA ASUPRA NATURII ACTIVITATII SOCIETATII	3
Cifre Cheie	3
Mesajul Presedintelui Consiliului de Administratie	5
1. ANALIZA ACTIVITATII SOCIETATII	7
1.1. Descrierea activitatii de baza a societatii	7
1.2. Data infiintarii societatii	7
1.3. Fuziuni sau reorganizari semnificative ale companiei, ale filialelor sau ale societatilor controlate, realizate in timpul exercitiului financiar	7
1.4. Achizitii si/sau instrainari de active	8
1.5. Descrierea principalelor rezultate si evaluarea activitatii societatii	8
1.5.1. Elemente de evaluare generala	8
1.5.2. Evaluarea nivelului tehnic al societatii	12
1.5.3. Evaluarea activitatii de aprovizionare tehnico-materiala	13
1.5.4. Prezentarea activitatii de vanzari	14
1.6. Aspecte privind personalul societatii	17
1.6.1. Numarul si nivelul de pregatire a angajatilor societatii si gradul de sindicalizare a fortei de munca	17
1.6.2. 1.6.2. Raporturile dintre manager si angajati	17
1.7. Evaluarea aspectelor legate de impactul activitatii de baza a emitentului asupra mediului inconjurator	18
1.8. Activitatea de cercetare/dezvoltare	18
1.9. Activitati privind managementul riscului	18
1.10. Elemente de perspectiva privind activitatea societatii	20
2017 1.10.1. Tendinte, elemente, evenimente sau factori de incertitudine ce afecteaza sau ar putea afecta lichiditatea societatii comparativ cu	20
1.10.2. Efectele cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situatiei financiare a societatii comparativ cu anul precedent	20
1.10.3. 1.10.3. Efectele cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situatiei financiare a societatii comparativ cu anul precedent	20
2. ACTIVELE CORPORALE ALE BUCUR OBOR S.A.	22
2.1. Amplasarea si caracteristicile principalelor capacitati de productie in proprietatea societatii	22
2.2. Gradului de uzura a proprietatilor societatii	22
2.3. Potentialele probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societatii	24
3. PIATA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE BUCUR OBOR S.A.	25
3.1. Precizarea pietelor din Romania pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise de BUCUR OBOR S.A.	25
3.2. Politica de dividend a BUCUR OBOR S.A.	26
3.3. Descrierea oricaror activitati ale societatii de achizitionare a propriilor actiuni	27
4. CONDUCEREA SOCIETATII BUCUR OBOR S.A.	28
4.1. Guveranta Corporativa	28
4.2. Administratorii Societatii & participatiile administratorilor la capitalul Societatii	28
4.3. Activitatea Consiliului de Administratie	29
4.4. Conducerea executiva & participatiile Directorilor la capitalul Societatii	29
4.5. Veniturile membrilor CA si ale Directorilor societatii Bucur Obor S.A. in 2017	30
5. SITUATIA FINANCIAR-CONTABILA A BUCUR OBOR S.A.	31
5.1. Bilant	31
5.2. Cont de Profit si Pierdere	32
5.3. Indicatori financiari	32
5.3.1. Indicatori de gestiune	32
5.3.2. Indicatori de lichiditate	33
5.3.3. Indicatori de solvabilitate	34
6. ANEXE	35

PREZENTARE GENERALA ASUPRA NATURII ACTIVITATII SOCIETATII



1. Cifre Cheie

Pozitie Bilant	31.12.2015 (Lei)	31.12.2016 (Lei)	31.12.2017 (Lei)
Active imobilizate - Total	42.142.442	40.843.796	105.573.442
Active circulante - Total	16.176.673	31.990.565	24.953.070
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada de un an - Total	4.737.479	3.682.089	4.259.062
Active circulante, respectiv datorii curente nete	9.584.671	26.085.978	18.391.081
Total active minus datorii curente	51.730.113	66.930.774	123.964.523
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an - Total	1.911.057	1.925.625	1.912.642
Total capitaluri proprii	49.485.717	64.727.675	121.785.979
Creante - Total	1.016.423	1.195.117	1.067.029
Datorii - Total	6.648.536	5.607.714	6.171.704

Pozitie Cont Profit Pierdere	31.12.2015 (Lei)	31.12.2016 (Lei)	31.12.2017 (Lei)
Cifra de afaceri neta	20.686.245	28.219.850	29.211.283
Venituri totale	23.635.581	28.999.027	30.059.698
Cheltuieli totale	11.152.841	10.723.834	10.404.157
Rezultat din exploatare(profit)	11.718.494	18.023.575	19.259.325
Rezultat financiar (profit)	764.246	251.618	396.216
Rezultat curent	12.482.740	18.275.193	19.655.541
EBITDA ¹	14.183.517	20.450.469	21.849.744
Rezultat brut	12.482.740	18.275.193	19.655.541
Rezultat net	10.352.663	15.352.214	16.587.592
Capitalizare bursiera	54.573.060	98.980.550	175.222.325
EPS	0.77	1.15	1.24
PER	5.2	6.4	10.5

Indicatori non-financiari	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Numar mediu salariati	85	50	50
Suprafata inchiriata (m ²)	14.738	16.703	20.407
Numar mediu de chiriasi	242	259	269

¹ Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization - Profitul înainte de dobanzi, impozite, deprecieri si amortizare EBITDA permite analistilor sa se concentreze pe rezultatele provenite din operatiuni, excluzand efectele deciziilor non-operationale , cum sunt de exemplu cele legate de finantare, de taxare sau costuri non -cash, Ex. amortizarea.



MESAJUL PRESEDINTELUI CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE

„Stimati actionari,

Complexul Comercial Bucur Obor este destinatia comerciala cu cel mai inalt grad de utilitate pe piata bucuresteana de retail, constituind un reper reprezentativ pentru un mare numar de generatii de clienti.

Astfel, echipa de mangement a fost motivata sa se preocupe constant de dezvoltarea complexului si de adaptarea la cerintele din ce in ce mai ridicate ale clientilor nostri.

Alaturi de echipa manageriala sunt preocupat sa indeplinim pe deplin misiunea asumata fata de actionarii si partenerii nostri, prin valorificarea eficienta a tuturor oportunitatilor de afaceri, menite sa creasca performantele Bucur Obor si ale chiriasilor nostri deopotriva.

*Cu inalta consideratie
Cristinel – Ionel Rotaru*

PREZENTAREA SOCIETATII BUCUR OBOR S.A.

Bucur Obor S.A. ("*Bucur Obor*" sau "*Societatea*") are sediul pe Soseaua Colentina nr. 2, sector 2, Bucuresti, Romania. Inregistrata la Registrul Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti sub numarul J40/365/1991 si codul unic de inregistrare fiscala RO19, Bucur Obor desfasoara in principal activitati de inchiriere de spatii comerciale proprii.

Incepand din anul 1975 de cand si-a deschis portile, Bucur Obor este considerat un reper comercial al Bucurestiului.

Inca din primul an de activitate, "Magazinul universal BUCUR OBOR" a devenit prima destinatie comerciala care oferea o gama completa de produse si servicii, excelent amplasata intr-una dintre cele mai cunoscute zone pentru cumparaturi de la acea vreme. Aceste caracteristici s-au pastrat pana astazi.

De-a lungul celor peste 40 de ani de existenta, Bucur Obor a cunoscut diverse etape de dezvoltare, alaturi de sute de chiriasi si parteneri, devenind unul dintre cele mai cunoscute branduri pur romanesti, iubit si apreciat de bucuresteni, dar si de catre cei din tara, pentru care o deplasare la Bucuresti include uneori si o vizita la Bucur Obor.

Suprafata inchiriabila generoasa de circa 25.200 m2, structura pe trei niveluri (demisol, parter si etaj), precum si pozitionarea privilegiata langa Piata agroalimentara Obor, Primaria Sectorului 2 si statia de metrou Obor, fac din Complexul comercial un nod de trafic pietonal intens: aproximativ 100.000 de persoane tranziteaza zilnic doar zona aflata pe latura frontala a Bucur Obor.

Actiunile Societatii sunt tranzactionate liber pe sistemul alternativ de tranzactionare al Bursei de Valori Bucuresti, AeRO-Premium.

La 31.12.2017, capitalizarea bursiera a Bucur Obor S.A. a fost de 177.222.325 lei, cu 76.241.775 lei mai mare decat in prima zi de tranzactionare a anului.

1. ANALIZA ACTIVITATII SOCIETATII

1.1. Descrierea activitatii de baza a societatii

In anul 2017, activitatea desfasurata de BUCUR OBOR S.A. a constat in inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate-cod CAEN 6820 (activitate secundara).

1.2. Data infiintarii societatii

BUCUR OBOR S.A. s-a infiintat in baza Legii nr. 15/1990 privind reorganizarea unitatilor de stat ca regii autonome si societati comerciale si pe baza Hotararii de Guvern nr. 1040/1990, privind preluarea de catre societatea pe actiuni Bucur Obor S.A. a patrimoniului fostei Intreprinderi Comerciale de Stat Bucur Obor, infiintata in anul 1974 prin Decizia CE al CPMB nr. 1137/1974.

Societatea functioneaza in baza Legii societatilor nr. 31/1990, republicata, si in baza Actului Constitutiv, modificat si republicat in anul 2010. Din anul 1996, capitalul Societatii este integral privat, ca urmare a procedurilor de privatizare instituite prin Legea nr. 58/1991 si Legea nr. 55/1995 privind accelerarea procesului de privatizare.

1.3. Fuziuni sau reorganizari semnificative ale companiei, ale filialelor sau ale societatilor controlate, realizate in timpul exercitiului financiar

In anul 2017 nu au avut loc fuziuni sau reorganizari. Societatea nu detine filiale si nici societati controlate.

1.4. Achizitii si/sau instrainari de active

In cursul anului 2017 au fost date in folosinta/achizitionate imobilizari noi in valoare de 50.963 lei:

Imobilizari	Valoare (Lei)
Aparate si instalatii de masura si control	11.230
Echipamente tehnologice	23.688
Aparatura de birotica si alte active corporale	8.947
Licente informatice si alte imobilizari necorporale	7.096
Total	50.963

Achizitia acestora a fost facuta din sursele proprii ale societatii, in scopul asigurarii bunei desfasurari a activitatii societatii, implicit a functionarii Complexului Comercial Bucur Obor.

In luna decembrie 2017², in conformitate cu Ordinul ministrului finantelor publice nr. 1802/2014, cu modificarile si completarile ulterioare, a fost efectuata reevaluarea activelor imobilizate din patrimoniul Societatii de catre un evaluator autorizat ANEVAR, Savaliuc Roxana, cu legitimatia nr. 15972. Atat terenurile, cat si imobilele, sunt reclassificate in „investitii imobiliare” conform legislatiei financiar fiscale in vigoare.

1.5. Descrierea principalelor rezultate si evaluarea activitatii societatii

1.5.1. Elemente de evaluare generala;

Indicator	2014 (Lei)	2015 (Lei)	2016 (Lei)	2017 (Lei)
Cifra de afaceri neta	14.073.868	20.686.245	28.219.850	29.211.283
Profit Net	6.542.395	10.352.663	15.352.214	16.587.592

² Ultima reevaluare fusese efectuata la 31.12.2013. Metoda de reevaluare adoptata atunci a fost prin capitalizarea chiriei, aducandu-se astfel investitiile imobiliare aflate in proprietatea Societatii la valoarea lor justa la data bilantului. Rezultatele evaluarii au fost reflectate in contul 105 „Rezerve din reevaluare”, pe debitul sau creditul acestui cont, dupa caz, iar acolo unde a fost necesar a fost afectat contul de profit si pierdere.

EBITDA	7.559.157	14.183.517	20.450.469	21.849.744
Cheltuieli operationale	15.061.214	11.523.712	10.733.515	10.419.359
Lichiditate (numerar si echivalent in numerar)	62.420.870	15.057.127	30.575.448	23.642.664

a) Profit

Profitul net de 16.587.592 lei inregistrat de Societate in 2017, a urmat trendul inceput in 2014, inregistrand o crestere de 8,04% fata de exercitiul financiar anterior (15.352.214 lei).

b) Cifra de afaceri

In anul 2017, cifra de afaceri a atins nivelul de 29.211.283 lei, in crestere cu 3,51% fata de 2016, cand a fost de 28.219.850 lei.

c) Export

Societatea Bucur Obor S.A. nu realizeaza activitati de export.

d) Costuri

Cheltuielile efective (neinfluentate de ajustarea provizioanelor anulate) de 12.075.973 lei inregistrate de societate in anul 2017 au fost mai mici cu 5,56% fata de 2016 (12.786.501 lei).

Indicator	2015 (Lei)	2016 (Lei)	2017 (Lei)
Cheltuieli cu personalul	3.043.313	3.483.290	3.443.650
Cheltuieli privind prestatiile externe	2.908.231	3.155.676	2.900.929
Utilitati (energie/apa)	1.376.228	1.327.963	1.473.968
Amortizare	1.570.855	1.851.789	1.813.044
Cheltuieli cu alte impozite sit axe si varsaminte asimilate	319.386	278.035	390.008
Ajustari pentru deprecierea creantelor clientilor	2.252.093	1.914.092	1.548.626
Provizion pentru riscuri si cheltuieli	333.339	138.162	102.769

In structura costurilor societatii pe anul 2017, o pondere semnificativa de 14,16% o detin utilitatile de stricta necesitate pentru functionarea Complexului Comercial Obor

(energie electrica, apa/canalizare, gaze, combustibil lichid pentru centrala termica), care s-au ridicat in anul 2017 la suma de 1.473.968 lei.

In 2017 Societatea a cheltuit 3.443.650 lei cu forta de munca, conform Contractului Colectiv de Munca si legislatiei muncii in vigoare. Platile au constat in salarii, tichete de masa si cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala (contributia unitatii la asigurarile sociale, contributia unitatii pentru ajutorul de somaj, contributia unitatii la asigurarile sociale de sanatate, contributia angajatorului pentru concedii medicale, contributia unitatii pentru fondul de risc si accidente, fondul de garantare a salariatilor), pentru un numar mediu de 50 de salariati ai societatii.

Desi in scadere fata de 2016 (cand au fost in suma de 3.483.290 lei), valoarea cheltuielilor cu personalul a fost negativ influentata in 2017 de inregistrarea unor salarii compensatorii platite in baza hotararilor judecatoresti si a contractelor de munca, urmare a reducerilor de personal din anii anteriori.

Amortizarile legale ale cladirilor si mijloacelor fixe aflate in patrimoniul societatii au fost de 1.813.044 lei.

Cheltuielile cu provizioanele de riscuri au fost de 102.769 lei, iar ajustarile de valoare privind activele circulante de 1.548.626 lei.

Bucur Obor a cheltuit in 2017 cu prestatiile externe efectuate de catre terti suma de 2.900.929 lei, cu 8,07% mai putin decat in anul 2016, cand valoarea acestor cheltuieli s-a ridicat la 3.155.676 lei. O pondere semnificativa in cheltuielile cu prestatiile externe o au:

- servicii de paza si protectie a Complexului Bucur Obor, efectuate de catre firma specializata de paza si protectie;
- servicii de telefonie fixa si mobila pentru intreg Complexul Bucur Obor;
- servicii de salubritate, deratizare si dezinsectie;
- cheltuieli de judecata, experti tehnici si experti contabili, notari, avocati;
- lucrari de reparatii si intretinere la imobilele societatii.

Una din prioritatile din 2017 ale managementului Societatii a fost reducerea costurilor, fapt concretizat prin aplicarea unor politici eficiente focusate pe:

- reducerea consumurilor de materiale de intretinere, combustibil etc.;
- reducerea cheltuielilor administrativ - gospodaresti;
- eliminarea cheltuielilor de protocol;
- reducerea cheltuielilor salariale;
- renegocierea contractelor cu furnizorii de utilitati,

care au compensat influenta unor factori nefavorabili (cresterea pretului la utilitati, politica fiscala, cresterea salariului minim pe economie, etc).

e) Procent din piata detinut

In pofida numeroaselor complexe comerciale si mall-uri deschise in Bucuresti, BUCUR OBOR S.A. isi pastreaza ponderea de piata, reusind sa-si fidelizeze vizitatorii prin specificul aparte.

Complexul comercial ofera circa 260 magazine, intr-un mix unic in Bucuresti, o imbinare intre afaceri de familie de tip mercurie, tesaturi, metraje, geamuri & oglinzi, galanterie, marochinarie si altele, impreuna cu branduri internationale consacrate. Este cunoscut ca o destinatie pentru cumparaturi si servicii utile pentru vizitatori, dar si un spatiu apropiat de sufletul lor, cu zeci de ani de traditie, intr-un loc familiar, cu intreprinzatori, produse si servicii foarte utile.

- Concurenta pe segmentul retail in zona Obor-Colentina-Barbu Vacarescu ramane in continuare acerba: Kaufland-Colentina;
- Complexul Obor, langa Primaria Sector 2;
- Billa si Kaufland Barbu Vacarescu;
- Carrefour Colentina;
- Metro Voluntari;
- magazine Mega Image;
- Veranda Mall.

Gradul de influenta pe care concurentii zonali il exercita asupra activitatilor comerciale ale partenerilor din Bucur Obor este neglijabil, avand in vedere faptul ca mixul unicat de produse si servicii, de tip business-uri de familie si branduri internationale (unele dintre acestea fiind atipice in piata de retail) oferite de Complexul Comercial Bucur Obor l-au transformat intr-o destinatie care a depasit stadiul de „Complex Comercial de proximitate”, adresandu-se publicului dintr-un areal extins la nivel regional.

f) Lichiditate

La sfarsitul anului 2017, BUCUR OBOR S.A. avea active circulante nete in suma de 18.391.081 lei, cu 29,5% mai putin fata de 2016 cand valoarea indicatorului a fost de 26.085.978 lei. Acest fapt se datoreaza platilor de dividende efectuate in acest an. Depozitele bancare nou constituite in exercitiul financiar incheiat cumuleaza peste 23 milioane lei. Societatea nu a avut angajate si nu a angajat nici in 2017 credite bancare/imprumuturi.

1.5.2. Evaluarea nivelului tehnic al societatii

a) Produse si servicii principale

BUCUR OBOR S.A. a realizat in 2017 activitati de inchiriere spatii comerciale proprii, conform contractelor negociate si agreate de catre parti. Majoritatea celor peste 260 de contracte sunt incheiate cu persoane juridice diferite.

b) Pietele principale de desfacere pentru fiecare produs sau serviciu si metodele de distributie

c) Evolutia veniturilor companiei in ultimii trei ani si analiza categoriilor de venituri

Clasa de venituri	2015 (Lei)	2016 (Lei)	2017 (Lei)
Venituri din chirii	18.405.821	25.302.589	26.230.165
Alte venit din exploatare	2.042.152	38.381	35.793
Refacturare utilitati	2.219.262	2.591.783	2.848.418
Venituri din refacturare deseuri	12.640	13.548	6.987
Venituri din despagubiri si penalitati	4.056	121.941	245.641
Venituri din dobanzi	767.264	252.349	401.435

In situatiile financiare, respectiv contul de profit si pierdere, veniturile totale sunt in suma de 30.059.698 lei, acestea necuprinzand anulara provizioanelor in suma de 1.671.816 lei (ajustate pe seama cheltuielilor).

Veniturile realizate de societate in 2017 din chirii au fost in suma 26.230.165 lei, ceea ce reprezinta 87,26% din total venituri, in crestere cu 3,66% fata de cele inregistrate in 2016 - 25.302.589 lei.

Din refacturarea utilitatilor catre societatile partenere, conform prevederilor contractelor incheiate, Societatea a mai incasat 2.848.418 lei, respectiv 9,47% din total venituri.

S-au inregistrat venituri din valorificarea de deseuri plastice, cartoane si metal in suma de 6.987 lei, alte venituri din exploatare in suma de 165.546 lei, si despagubiri si penalitati in

suma de 245.641,2 lei. In 2017 dobanzile in cuantum de 401.435 de lei incasate de Societate au reprezentat 1,33% din totalul veniturilor.

Veniturile din chirii in anul 2017, in suma de 26.230.165 lei (87,26% din totalul veniturilor), au fost realizate pe o suprafata inchiriata de 15.852 m². La sfarsitul anului suprafata ocupata conform contractelor de inchiriere era de 20.407 m², ceea ce reprezenta 78,28% din totalul spatiului inchiriabil (de 26.070 m²) la acea data.

d) Litigii

Litigiile care au intrat pe rolul instantelor de judecata in anul 2017 si evolutia litigiilor existente la data de 31.12.2016 si prezentate in Raportul administratorilor aferent anului 2016 au facut obiectul unor rapoarte curente transmise catre A.S.F. si publicate pe site-ul societatii si al B.V.B.

La sfarsitul anului 2017, societatea Bucur Obor S.A. mai era parte in urmatoarele litigii (Anexa 1, cu status actualizat la data de 06.02.2018):

- Dosare referitoare la hotarari ale Adunarilor Generale ale Actionarilor - un numar de 18 dosare din anul 2014, din anul 2015, 2016 si din anul 2017;
- Dosare referitoare la executarea sentintei penale nr. 172/25.02.2011 - un numar de 2 dosare;
- Litigii de munca - un numar de 2 dosare;
- Alte litigii in legatura cu cereride inregistrare mentiuni in Registrul Comertului - un numar de 2 dosare;
- Alte actiuni in pretentii - un numar de 3 dosare;
- Actiuni pentru recuperarea debitelor restante - un numar de 32 dosare.

1.5.3. Evaluarea activitatii de aprovizionare tehnico-materiala

Avand in vedere obiectul de activitate al societatii, care este de inchiriere spatii comerciale, BUCUR OBOR S.A. nu realizeaza operatiuni de aprovizionare cu materii prime si materiale. Societatea a realizat doar aprovizionare cu materiale pentru intretinere si reparatii in spatiile Complexului comercial BUCUR OBOR, respectiv materiale si piese de schimb pentru aparatele si instalatiile de utilitati ale magazinului si produse de papetarie/birotica.

1.5.4. Prezentarea activitatii de vanzari

a) Evolutia vanzarilor pe piata interna si a perspectivelor vanzarilor pe termen mediu si lung

BUCUR OBOR S.A. isi desfasoara activitatea in principal in cadrul Complexului Comercial Bucur Obor, aflat in proprietate exclusiva. Activitatile realizate in 2017 au constat preponderent in inchirierea de spatii comerciale si depozite.

La sfarsitul anului, suprafata totala contractata de 20.407 m² era in totalitate aferenta contractelor de inchiriere.

Atat cresterea economica peste asteptari inregistrata in anul 2017 bazata in mare masura pe consum (conform cifrelor oficiale), precum si estimarile la fel de optimiste pentru anul in curs ale indicatorilor macroeconomici, in opinia managementului, vor avea efecte vizibil pozitive si asupra activitatii Bucur Obor. Se estimeaza un trend pozitiv al valorii chiriilor si o crestere a suprafetei totale contractate. Faptul este sustinut atat de negocierile derulate si concretizate in noi contracte de inchiriere, cu parteneri de tip ancora, cat si de renegocierea valorii cheltuielilor spatiilor comune.

Cresterea suprafetei inchiriate este unul dintre dezideratele echipei de management, preconizandu-se ca pana la sfarsitul anului 2018 gradul de ocupare al magazinului sa tinda spre 90% din totalul suprafetei inchiriabile, in crestere cu 15% fata de 2017, cand suprafata inchiriata a reprezentat 78% din totalul suprafetei inchiriabile.

b) Situatia concurentiala in comercializarea cu amanuntul a marfurilor

Activitatea de comercializare a marfurilor cu amanuntul a cunoscut in ultimii ani o crestere semnificativa. Marii retaileri si dezvoltatorii de centre comerciale de tip mall au preintampinat apetitul pentru consum al romanilor, investind masiv in expansiune.

In regiune sunt prezenti mari jucatori din piata de profil: Kaufland, Flanco, Piata Agroindustrială Obor, Mega Image, Veranda Mall.

La nivel national se remarca o crestere agresiva a concurentei realizate de marile lanturi de super si hiper marketuri: Metro, Carrefour, Sell Gross, Cora, Billa, Lidl, multe dintre acestea intrand si dezvoltand afaceri si pe segmentul magazinelor de proximitate.

Bucur Obor are ca activitate preponderenta inchirierea de spatii comerciale, in care clientii comercializeaza marfuri cu amanuntul. Pastrandu-si specificul care l-a consacrat, Bucur Obor reuseste sa-si mentina activitatea pe trend ascendent. Concurenta in crestere in randul partenerilor din cadrul complexului, face posibila autofiltrarea si selectia acestora,

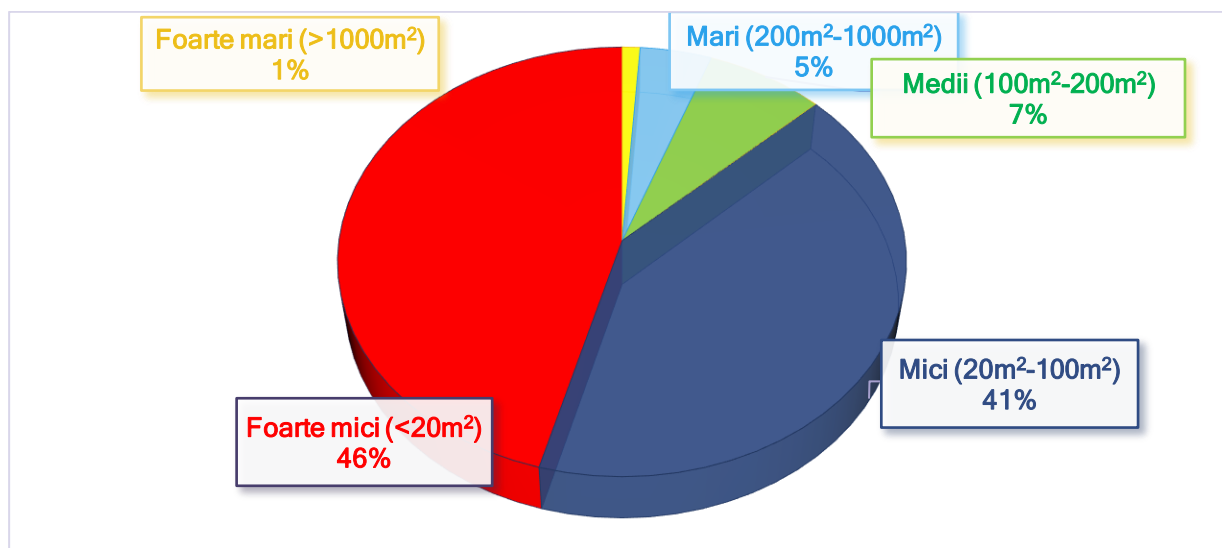
impunandu-se cei ale caror politici de business sunt axate pe calitate si pe specificul clientilor tinta ai Complexul Comercial Bucur Obor.

c) Dependente semnificative fata de un singur client sau un grup de clienti a carui/caror pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor societatii

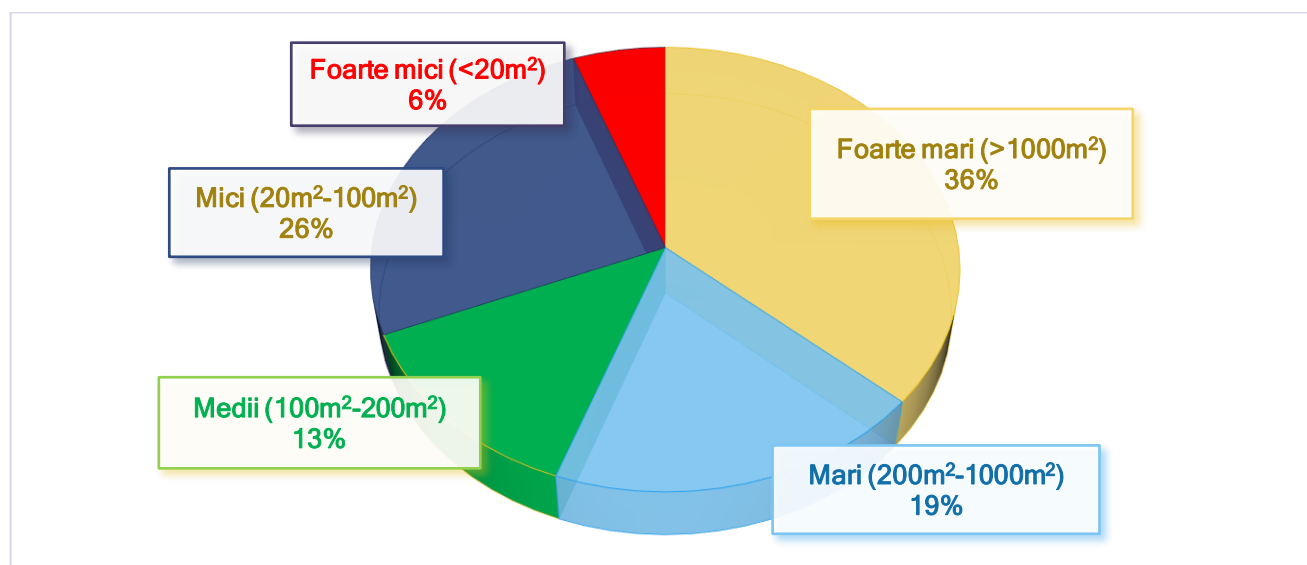
Bucur Obor S.A. nu este dependenta de un singur client prin a carui pierdere sa se reduca semnificativ veniturile societatii. In portofoliul societatii sunt aproximativ 260 contracte de inchiriere, marea majoritate a acestora incheiate cu persoane juridice separate. Acest fapt asigura pastrarea stabilitatii financiare a companiei.

Categoria societatii partenere	Foarte mari (>1000 m ²)	Mari (200 m ² - 1000 m ²)	Medii (100 m ² - 200 m ²)	Mici (20 m ² - 100 m ²)	Foarte mici (<20 m ²)
% din numarul total de chiriasi	1.12%	4.46%	7.43%	41.26%	45.72%
% din suprafata totala inchiriabila	36.38%	19.13%	13.27%	25.65%	5.58%

Ponderea fiecărei categorii de chiriasi in numarul total de parteneri



Ponderea fiecărei categorii de chiriasi in totalul suprafetei inchiriate



Politica managementului a avut in vedere si in 2017 faptul ca Bucur Obor, ca si complex comercial, s-a consacrat ca o destinatie adresata clientilor cu venituri mici si medii. S-a continuat efortul de populare a zonelor libere de la etaj si subsol, acest fapt concretizandu-se prin negocierea si semnarea de noi contracte, reprezentative fiind cele cu Auchan Romania.

Branduri ancora prezente:

Domeniu de activitate

Electrocasnice		
Financiar-Bancar		
Farma		
Retail		
Food		

1.6. Aspecte privind personalul societatii

1.6.1. Numarul si nivelul de pregatire a angajatilor societatii si gradul de sindicalizare a fortei de munca

In cursul anului 2017, Societatea BUCUR OBOR S.A. si-a desfasurat activitatea cu un nr. mediu de 50 salariati, dupa cum urmeaza:

- directori 2;
- personal de administratie 19;
- personal auxiliar 26;
- auditori 3.

Cei 19 salariati care compun personalul de administratie au urmatoarea pregatire:

- absolventi cu studii superioare, din care 4 cu studii juridice, 5 cu studii economice, 2 inginerie;
- 8 absolventi de liceu cu bacalaureat;

In cadrul personalului auxiliar, nivelul de pregatire este urmatorul:

- 6 absolventi de liceu cu bacalaureat;
- 6 absolventi de scoli profesionale;
- 13 absolventi cu cursuri atestare pompieri si operator statie PSI;
- 1 absolvent cursuri calificare inspector protectia muncii.

In cadrul societatii activeaza Sindicatul Dreptatii Bucur Obor condus de domnul Bunea Marian, care are un numar de 29 de membri din cadrul personalului. Gradul de sindicalizare a fortei de munca este de 64%.

1.6.2. Raporturile dintre manager si angajati

La data de 31.12.2017 managementul societatii se afla in raporturi normale cu angajatii societatii si nu existau stari conflictuale intre directorul general al societatii si Sindicatul Dreptatii Bucur Obor sau angajati ai societatii.

Relatiile dintre Presedintele C.A. si sindicat se afla in limitele normale, ambele parti conlucrând pentru existenta unui climat multumitor in conditiile actuale de schimbari legislative privind aplicarea prevederilor O.U.G. nr. 79/2017, atat in ceea ce priveste nivelul de salarizare, cat si in ceea ce priveste indeplinirea riguroasa a atributiilor si sarcinilor de serviciu ce revin tuturor angajatilor societatii.

Pe cale ierarhica, conducerea executiva a societatii este realizata de Directorul General si directorul adjunct, care mai departe au in subordine sefi de servicii. Intre acestia si subordonatii lor exista de asemenea raporturi normale si corecte de serviciu, nefiind inregistrate conflicte majore intre acestia si subordonatii lor.

1.7. Evaluarea aspectelor legate de impactul activitatii de baza a emitentului asupra mediului inconjurator

Societatea BUCUR OBOR S.A. nu a desfasurat in 2017 o activitate cu un impact deosebit asupra mediului inconjurator. Nu au existat in cursul anilor precedenti, nu exista in prezent si nu preconizam in viitor cheltuieli sau litigii cu privire la incalcarea legislatiei privind protectia mediului inconjurator.

1.8. Activitatea de cercetare/dezvoltare

Datorita specificului activitatii entitatii, aceea de inchiriere spatii comerciale, nu apare drept necesara realizarea de activitati de cercetare- dezvoltare.

1.9. Activitati privind managementul riscului

Potrivit Codului de Guvernanta Corporativa pentru Piata Aero emis de Bursa de Valori Bucuresti, Consiliul de Administratie al BUCUR OBOR S.A. adopta reguli stricte pentru a se asigura ca managementul riscului este facut in mod corespunzator si eficient in cadrul Companiei. Consiliul de Administratie al Bucur Obor S.A. supravegheaza și coordoneaza in permanenta managementul riscului prin implicare directa.

a) Riscul de piata

Bucur Obor S.A. este expusa riscului de piata care poate fi generat atat de factori specifici interni, cat si de factori externi care afecteaza toata piata de profil sau intreaga economie.

Consiliul de Administratie al companiei urmareste atent dinamica portofoliului de contracte incheiate, urmarind pastrarea unui indice de diversificare ridicat, precum si o solvabilitate acceptabila a entitatilor partenere. Se remarca astfel societati mari si mici care

acopera o gama mai mult decat complexa de produse si servicii din domeniile: articole pentru copii, artizanat, bijuterii, birotica-papetarie, mercurie-galanterie, electronice-electrocasnice, mobila – decoratiuni interioare, fierarie – chimicale, blanuri – articole din piele, cosmetice – infrumusetare.

b) Riscul de schimb valutar

Riscul de schimb valutar este diminuat semnificativ datorita preocuparii permanente a Consiliul de Administratie al companiei pentru negocierea si incheierea contractelor de inchiriere in EURO. De asemenea riscul valutar s-a minimizat si prin faptul ca managementul a negociat garantiile contractuale in RON, evitand astfel in situatia returnarii acesteia plata unei sume considerabil mai mare datorita deprecierei monedei nationale.

c) Riscul de pret

Societatea este supusa riscurilor de pret in ceea ce priveste cresterea pretului utilitatilor necesare desfasurarii activitatii: energia electrica, gaze naturale, apa, combustibil.

Ca urmare a monitorizarii permanente de catre Consiliul de Administratie a evolutiei preturilor utilitatilor si analizei rezultatelor financiare obtinute, s-a actionat in consecinta prin renegocieri de contracte atat cu furnizorii, pentru obtinerea unor preturi rezonabile a utilitatilor, cat si cu clientii, pentru recuperarea acestor cheltuieli, in scopul minimizarii efectelor acestui tip de risc.

d) Riscului operational

Bucur Obor este o companie cu un portofoliu de active imobilizate relativ vechi, ale caror dotari/instalatii/mentenanta genereaza cheltuieli semnificative in totalul cheltuielilor angrenate de societate. O atentie deosebita este acordata riscurilor legate de siguranta in situatii de urgenta, si se depun eforturi sustinute pentru mentinerea activitatii societatii si a sistemelor PSI in conformitate cu noua legislatie ISU.

e) Riscul de credit

Dinamica sectorului in care activeaza Societatea poate conduce la aparitia dificultatilor in recuperarea creantelor. Managementul urmareste atent evolutia activitatii partenerilor de afaceri, avand totodata implementate politici de constituire de garantii si proceduri de urmarire a incasarilor/actionare in cazuri de depasire a termenelor agreeate contractual cu clientii.

f) Riscul de lichiditate

Din punct de vedere al lichiditatii si cash-flow-ului, societatea si-a pastrat expunerea la nivel minim, depinzand doar de incasarea la timp a sumelor de bani reprezentate de refacturarea utilitatilor si facturarea chirilor.

1.10. Elemente de perspectiva privind activitatea societatii

1.10.1. Tendinte, elemente, evenimente sau factori de incertitudine ce afecteaza sau ar putea afecta lichiditatea societatii comparativ cu 2017

Un factor de incertitudine (neglijabil avand in vedere reprezentativitatea majoritatii chiriilor) care ar putea afecta lichiditatea Bucur Obor S.A. este fenomenul de migrare a partenerilor catre alte Complexe Comerciale.

O atentie sporita o acorda managementul si fluctuatiilor de pe piata energiei electrice si termice, respectiv cresterii pretului Mwh si Gcal.

Instabilitatea politica poate de asemenea afecta activitatea societatii prin prisma modificarilor legislative si a lipsei de predictibilitate fiscala.

Se estimeaza totusi si pentru anul 2018 o crestere temperata a puterii de cumparare a populatiei (in special a sectorului tinta pentru chiriile BUCUR OBOR) avand in vedere masurile adoptate la nivel legislativ privind politica fiscala.

1.10.2. Efectele cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situatiei financiare a societatii comparativ cu anul precedent

In anul 2017 a fost demarat un proces complex de proiectare, adaptare, si modificare a sistemelor PSI in conformitate cu noua legislatie ISU. Proiectele sunt in curs de avizare, iar managementul Bucur Obor va informa actionarii cu privire solutiile agreate impreuna cu autoritatile din domeniu si impactul acestora asupra situatiei patrimoniale a societatii.

1.10.3. Efectele cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situatiei financiare a societatii comparativ cu anul precedent

Evenimente si schimbari economice care ar putea afecta sensibil veniturile din activitatea de baza ar fi scaderea puterii de cumparare a populatiei, ceea ce ar putea conduce la diminuarea vanzarilor de marfuri nealimentare si a bunurilor de larg consum.

Societatile chiriase ale Bucur Obor se adreseaza in mare parte cumparatorilor cu venituri mici/medii, pe cale de consecinta influenta acestor factori nu ar conduce la scaderea drastica a vanzarilor chirasilor, implicit la presiunea pe renegocierea si scaderea valorii chiriilor.

Cresterea concurentei zonale pe sectorul in care activeaza societatea ar putea conduce la o dispersie mai mare a traficului cumparatorilor, fapt ce ar putea afecta in mod direct cifra de afaceri a chirasilor societatii si, indirect, pe cea a societatii.

Putem concluziona ca nu exista in acest momemnt elemente semnificative de riscuri, tranzactii economice care sa afecteze semnificativ veniturile activitatii de baza. Se estimeaza ca veniturile vor ramane relativ stabile in viitorul previzibil.

2. ACTIVELE CORPORALE ALE BUCUR OBOR S.A.

2.1. Amplasarea si caracteristicile principalelor capacitati de productie in proprietatea societatii

BUCUR OBOR S.A. isi desfasoara activitatea in cadrul Complexului Comercial Bucur Obor, situat in Bucuresti, Sos. Colentina nr. 2, in imobilul din Sos. Mihai Bravu nr. 2 si in imobilul din Sos. Colentina nr. 6A. Toate aceste imobile sunt in proprietatea societatii.

2.2. Gradul de uzura a proprietatilor societatii

In urma evaluarii imobilelor, de catre un evaluator autorizat ANEVAR la solicitarea Societatii, valorile de inventar se prezinta dupa cum urmeaza:

IMOBIL	Valoare de inventar (Lei)
Imobil ALMO 1 COLENTINA 2	11.109.040
Imobil ALMO 2 COLENTINA 2	5.006.106
Imobil ALMO 3 COLENTINA 2	10.133.246
Imobil ALMO 4 COLENTINA 2	1.797.294
Imobil ALMO 5 COLENTINA 2	1.862.626
Imobil ZONA CENTRALA COLENTINA 2	28.530.160
Imobil MIRAJ MIHAI BRAVU 2	3.210.946
Imobil COLENTINA 6 A	1.105.470
TOTAL	62.754.888

TEREN (Localizare)	Teren (Suprafata m ²)	Valoare de inventar (Lei)
Sos. Colentina nr. 2, sector 2, Bucuresti	14.695 din care: - 12.790 proprietate exclusiva - 1.905 proprietate in cota parte indiviza cu asociatiile de proprietari	40.460.652
Sos. Mihai Bravu nr. 2, sector 2, Bucuresti	17,85	
Sos. Colentina nr. 6A, sector 2, Bucuresti	431	1.145.376
TOTAL		41.606.028

Din analiza documentelor de atestare a dreptului de proprietate asupra imobilelor societatii reiese urmatoarea situatie privind gradul de uzura al acestora:

- **Imobilul ALMO 1** are numarul de inventar 1001 si ocupa latura dinspre Sos. Colentina, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+10 si P+12. Imobilul a fost pus in functiune in luna mai 1977. Durata de amortizare conform prevederilor legale este de 48 de ani, cu 8 ani durata ramasa de amortizare. Avand in aceste conditii un grad de uzura de 83%, valoarea de inventar a imobilului este de 11.109.040 lei.
- **Imobilul ALMO 2** are numarul de inventar 1002 si ocupa latura dinspre Sos. Mihai Bravu, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+14, P+15 si P+16. Imobilul a fost pus in functiune in luna august 1975. Durata de amortizare conform prevederilor legale este de 48 de ani, iar durata ramasa de amortizat este de 6 ani. Avand in aceste conditii un grad de uzura de 88%, valoarea de inventar a imobilului este de 5.006.106 lei.
- **Imobilul ALMO 3** are numarul de inventar 1003 si ocupa latura dinspre parcaj si Primaria Sector 2, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+10, P+11 si P+12. Imobilul a fost pus in functiune in luna iunie 1976. Durata de amortizare conform prevederilor legale este de 48 de ani, iar durata ramasa de amortizat este de 7 ani. Avand in aceste conditii un grad de uzura de 85%, valoarea de inventar a imobilului este de 10.133.246 lei.
- **Imobilul ALMO 4** are numarul de inventar 1004 si ocupa latura dinspre Alea Campul Mosilor, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+12. Imobilul a fost pus in functiune in luna aprilie 1977. ALMO 4 a beneficiat de lucrari de modernizare in anul 2003, prin refacerea completa a spatiilor vechi si crearea de noi spatii comerciale (mezanin-complexul OMNIA).

Durata normata ramasa de amortizat este de 8 de ani, avand in aceste conditii un grad de uzura de 83%. Valoarea de inventar a imobilului este de 1.797.294 lei.

- **ALMO 5** are numarul de inventar 1008 si ocupa latura dinspre Aleea Campul Mosilor, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+12. Imobilul a fost dat in folosinta in luna aprilie 1977. Acest imobil are durata normata de functionare de 48 de ani, rezultand astfel o durata ramasa de amortizat de 8 ani, avand in aceste conditii un grad de uzura de 83%. Valoarea de inventar a imobilului este de 1.862.626 lei.
- **Imobilul Zona Centrala** are numarul de inventar 1005 si este marginit de imobilele ALMO 1 – 5, fiind constituit din subsol, parter si partial mezanin, fara bloc de locuinte deasupra. Imobilul Zona Centrala a fost pus in functiune in luna aprilie 1977. Durata de amortizare conform prevederilor legale de 48 de ani, iar durata ramasa de amortizat este de 8 ani, avand in aceste conditii un grad de uzura de 83%. Valoarea de inventar a imobilului este de 28.530.160 lei.
- **Imobilul Miraj** are numarul de inventar 1006 si face parte din lantul de magazine aflat la parterul blocului de locuinte din Sos. Mihai Bravu nr. 2. Imobilul a fost pus in functiune in luna noiembrie 1979 si are o durata de amortizare conform prevederilor legale de 48 de ani. Cu 10 ani durata ramasa de amortizare si grad de uzura de 79%, imobilul are valoarea de inventar de 3.210.946 lei.
- **Imobilul din Sos. Colentina nr. 6A** are numarul de inventar 1007 si este compus din demisol, parter, etaj si mansarda partiala, fiind pus in functiune in luna noiembrie 1915. Valoarea de inventar a imobilului in urma reevaluarii este de 1.105.470 lei. Acest imobil a fost amortizat integral.

2.3. Potentialele probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societatii

La data prezentului raport, Bucur Obor S.A. nu are si nici nu preconizeaza aparitia unor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societatii.

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

3.1. Precizarea pietelor din Romania pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise de BUCUR OBOR S.A.

Actiunile emise de Societatea BUCUR OBOR S.A. sunt ordinare, nominative si dematerializate si se tranzactioneaza pe sistemul alternativ de tranzactionare administrat (ATS) de Bursa de Valori Bucuresti S.A., denumit AeRO – Premium. Valoarea de piata a actiunilor se stabileste in functie de cererea si oferta existente pe piata la momentul efectuarii tranzactiilor. Prin decizia nr. 1460 din 03.07.2015, Autoritatea de Supraveghere Financiara a hotarat admiterea la tranzactionare pe sistemul alternativ de tranzactionare AERO administrat de BVB a actiunilor emise de BUCUR OBOR S.A.

In data de 30.08.2017, Societatea a obtinut codul de identificare al entitatii juridice (Legal Entity Identifier - codul LEI), in vederea alinierii la cerintele impuse, inclusiv emitentilor de instrumente financiare, de pachetul legislativ adoptat la nivelul Uniunii Europene (UE), in scopul cresterii transparentei si integritatii pietelor financiare din UE.

Codul LEI al Societatii BUCUR OBOR este 2138008PF4H4B6SSBT29.

Societatea a pus codul LEI la dispozitia BVB, in scopul indeplinirii de catre operatorul locului de tranzactionare a obligatiei de raportare catre ESMA, in conformitate cu standardele si formatele prevazute in Regulamentul de punere in aplicare nr. 378/2016 al C.E. al Regulamentului (U.E.) nr. 596/2014 privind abuzul de piata (MAR).

Incepand cu data de 15.02.2016, Bucur Obor S.A. a fost selectata pentru a fi incadrata in categoria de top a pietei AeRO, AeRO-Premium. Evolutia cotationii actiunii BUCU a fost

pozitiva in 2017, apreciindu-se cu peste 77%, de la 7,4 lei/actiune in ultima sedinta de tranzactionare din 2016, pana la 13,1 lei/actiune (ultima sedinta de tranzactionare din 2017).

Cotatii zilnice si volume tranzactionate



Sursa: www.tradeville.ro

3.2. Politica de dividend a BUCUR OBOR S.A.

Din suma de 63.322.074 lei votata spre a fi distribuita ca dividend (brut) conform hotararilor AGOA din data de 20.09.2015, s-a repartizat pana la sfarsitul anului 2015 suma de 60.921.256 lei, iar in anul 2016 s-a repartizat suma de 700.000 lei, ramanand de repartizat la sfarsitul anului 2016 suma de 1.767.681 lei. Din aceasta suma s-a repartizat in cursul anului 2017 suma de 100.000 lei, ramanand de distribuit la sfarsitul anului 2017 suma de 1.667.681 lei.

Repartizarea profitului aferent anilor 2015 si 2016 ca dividend a fost aprobata de actionari prin hotararea AGOA din 21.03.2017, cand s-a hotarat distribuirea sumei de 25.585.960 lei. Din aceasta suma a ramas de distribuit la sfarsitul anului 2017 suma de 903.048 lei.

Ca o recunoastere a eforturilor managementului societatii de rentabilizare a

investitiilor in companie ale actionarilor, in data de 23 noiembrie, in cadrul Galei Premiilor Piete de Capital - Editia 2017 organizata de Asociatia Brokerilor, societatea a obtinut Premiul “*Cel mai bun randament al dividendului la categoria companii listate pe pe piata AeRO a B.V.B.*”. Criteriul de selectie si departajare a fost indicatorul Dividend Yield (DIVY) la data de 12 octombrie 2017.

La aceasta data Societatea nu a stabilit o politica de dividend; repartizarea profitului net anual cu destinatia dividend sau cu alta/alte destinatii prevazute de lege se decide in fiecare an prin hotararea Adunarii Generale Ordinare a actionarilor societatii. Profitul net aferent anului 2017 va fi repartizat, potrivit optiunii actionarilor, fie ca dividend, fie ca alte rezerve - pentru constituirea de sursa proprie in scopul achizitionarii de spatii comerciale.

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

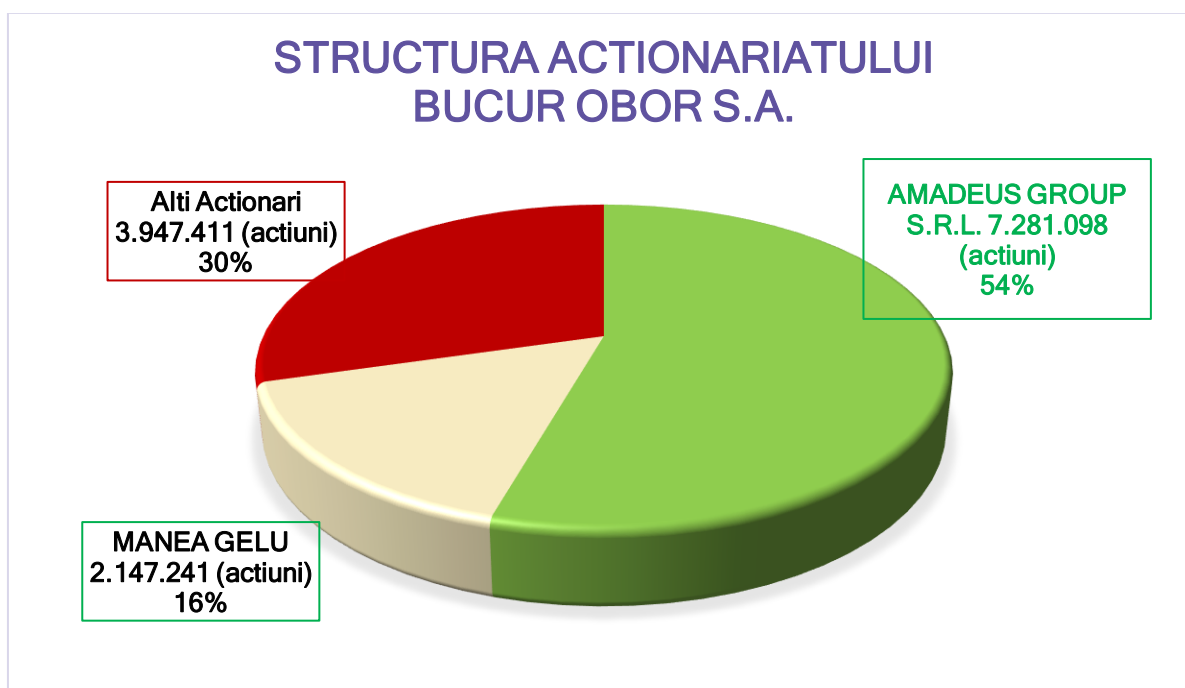
Adunarea Generala a Actionarilor BUCUR OBOR S.A. **nu a adoptat pana in prezent hotarari de achizitionare a propriilor actiuni.**

Societatea **nu detine actiuni proprii.**

BUCUR OBOR S.A. **nu are filiale.**

BUCUR OBOR S.A. **nu a emis obligatiuni sau alte titluri de creanta.**

Structura actionariatului Societatii la data de 31.12.2017 este urmatoarea:





4. CONDUCEREA SOCIETATII BUCUR OBOR S.A.

4.1. Guvernanta Corporativa

Prin aplicarea principiilor stipulate in Codul de Guvernanta Corporativa pentru Piata Aero emis de Bursa de Valori Bucuresti si intrat in vigoare in 2016 se creste transparenta procesului decizional, sporind astfel increderea actionarilor in companie. De asemenea, progresul societatii in conformarea cu acest Cod contribuie la protejarea drepturilor actionarilor, imbunatatind performanta generala a companiei. Bucur Obor isi adapteaza continuu practicile de guvernanta corporativa, astfel incat sa poata aplica cerintele Codului. Detalii in acest sens vor fi cuprinse in Declaratia Aplici sau Explici anexata Raportului anual pentru exercitiul financiar 2017 care va fi disponibilizat actionarilor si investitorilor dupa aprobarea prezentului raport in Adunarea Generala Ordinara anuala.

4.2. Administratorii Societatii & participatiile administratorilor la capitalul Societatii

In cursul anului 2017, Societatea BUCUR OBOR S.A. a fost condusa de un Consiliu de Administratie format din trei membri, alesi de Adunarea Generala a actionarilor pentru un mandat de 4 ani, in data de 30.11.2016. Componenta Consiliului de Administratie este urmatoarea:

- Rotaru Cristinel-Ionel - Presedinte CA,
- Popescu-Cruceru Anca-Sorina – Administrator,
- Tiripa Gabriel-Ciprian – Administrator.

Domnul Rotaru Cristinel-Ionel, cetatean roman, nascut la data de 07.06.1968 in Bacau, judetul Bacau, are 49 ani si este absolvent al Facultatii de Petrol si Gaze Ploiesti, absolvent master din cadrul Academiei de Studii Economice – Bucuresti, Facultatea Finante, Banci si Burse de Valori. Detine un numar de 1 actiune, reprezentand 0,000007% din capitalul social al Bucur Obor S.A., este membru al Consiliului de Administratie si indeplineste si functia de Presedinte al Consiliului de Administratie.

Domnul Tiripa Gabriel-Ciprian, cetatean roman, nascut la data de 16.10.1982 in Braila, judetul Braila, are 35 ani, este absolvent al Facultatii de Finante Banci din cadrul Academiei de Studii Economice – Bucuresti si detine un numar de 1 actiune, reprezentand 0,000007% din capitalul social al Bucur Obor S.A.

Doamna Popescu-Cruceru Anca-Sorina, cetatean roman, nascuta la data de 29.01.1970 in Bucuresti, are 48 ani si este absolventa a Facultatii de Drept, Universitatea Bucuresti si detine un numar de 215 actiuni, reprezentand 0,001607% din capitalul social al Bucur Obor S.A.

Nu exista niciun acord, intelegere sau legatura de familie intre vreun administrator si vreo alta persoana datorita careia persoana respectiva a fost numita administrator in societate.

4.3. Activitatea Consiliului de Administratie

Evaluarea activitatii Consiliului de Administratie in 2017 a fost facuta sub supravegherea Presedintelui Consiliului de Administratie, in persoana Domnului Rotaru Cristinel-Ionel. Atat Consiliul de Administratie, ca si organ colectiv statutar, cat si membrii Consiliului, si-au exercitat atributiile in conformitate cu prevederile Actului Constitutiv, legislatia aplicabila si hotararile Adunarii Generale.

In anul 2017, **consiliul s-a intrunit in conditiile legii de 17 ori** in componenta Rotaru Cristinel-Ionel, Popescu-Cruceru Anca-Sorina si Tiripa Gabriel-Ciprian.

4.4. Conducerea executiva & participatiile Directorilor la capitalul Societatii

Conducerea executiva a societatii a fost asigurata conform Hotararii Consiliului de Administratie nr. 944 din data de 23.05.2016 prin Rotaru Cristinel-Ionel (Director General) si

Hau Mihai-Gabriel (Director Adjunct). Domnul Hau Mihai-Gabriel nu detine actiuni emise de Bucur Obor S.A.

4.5. Veniturile membrilor CA si ale Directorilor societatii Bucur Obor S.A. in 2017

In 2017 membrii Consiliului de Administratie au beneficiat de indemnizatii nete conform hotararilor AGOA, dupa cum urmeaza:

IMOBIL	Funcție	Indemnizație lunară medie netă (Lei)	Indemnizații totale nete încasate în 2017 (lei)
Rotaru Cristinel-Ionel	Membru al Consiliului de Administratie	4.688	56.265
Tiripa Gabriel-Ciprian	Membru al Consiliului de Administratie	4.876	58.518
Popescu-Cruceru Anca-Sorina	Membru al Consiliului de Administratie	4.584	55.017
TOTAL		14.148	169.800
Rotaru Cristinel-Ionel	Director General	28.850	322.201
Hau Mihai-Gabriel	Director Adjunct	10.798	129.576

Cu exceptia litigiului mentionat mai jos, nu exista alte litigii sau proceduri administrative in care sa fi fost implicate, in ultimii 5 ani, administratorii si Directorii mentionati mai sus, referitoare la activitatea acestora in cadrul Societatii, sau care sa priveasca capacitatea respectivelor persoane de a-si indeplini atributiile in cadrul Societatii.

In prezent, membrii Consiliului de Administratie si Directorul adjunct al Societatii sunt parte in calitate de parati in Dosarul nr. 41410/3/2017 format la Tribunalul Bucuresti, Sectia a VI-a Civila, avand ca obiect pretentii, in care reclamant este actionarul Manea Gelu. Dosarul se afla in stadiul procesual de „judecare pe fond” si are primul termen de judecata fixat pentru data de 29.03.2018.

5. SITUATIA FINANCIAR-CONTABILA A BUCUR OBOR S.A.

5.1. Bilant

Active care reprezinta cel putin 10% din total active

Denumire activ	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Imobile	20.430.232	21.219.443	16.395.024	16.563.284	16.563.284	16.656.797	62.754.888
Numerar si alte disponibilitati lichide	39.092.430	45.050.051	52.718.317	62.420.870	15.057.127	30.575.448	23.642.664
Total Active	78.370.585	90.106.967	96.207.442	107.827.612	58.322.115	72.835.361	130.526.512
Datorii Totale	3.238.642	3.071.621	2.864.702	4.043.105	6.648.536	5.607.714	6.171.704

Valoarea imobilelor Societatii a crescut fata de 2016, ca urmare a inregistrarii rapoartelor de evaluare din 04.12.2017, intocmite de un evaluator autorizat ANEVAR la solicitarea Societatii, pentru armonizarea valorilor de inventar cu valoarea justa, de piata, a imobilelor si conformarea cu Ordinul ministrului finantelor publice nr. 1802/2014, cu modificarile si completarile ulterioare.

Provizioane

Provizioanele constituite de Societate au urmatoarea structura la data de 31 decembrie 2017:

Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	Sold la 31.12.2016	Sold la 31.12.2017
Provizioane pentru litigii	109.465	109.465
Provizioane riscuri si cheltuieli	168.009	156.437
TOTAL	277.474	265.902

In cursul anului 2017 s-au constituit provizioane pentru riscuri si cheltuieli in valoare de 102.769 lei. Pe parcursul anului 2017 fost reluate la venituri provizioane pentru riscuri si cheltuieli in valoare de 114.341 lei. Astfel, soldul la 31 decembrie 2017 al provizioanelor pentru riscuri si cheltuieli este de 156.437 lei.

5.2. Cont de Profit si Pierdere

Pozitie cont de Profit Pierdere	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Cifra de Afaceri	13.567.404	13.577.218	14.587.026	14.876.124	20.686.245	28.219.850	29.211.283
Venituri Brute	24.947.873	25.021.285	24.641.227	22.336.760	23.635.581	28.999.027	30.059.698

Cash-flow

Situatia disponibilitatilor banesti	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Numerar in casierie	27.635	111.170	130.313	20.850	1.821	0	0
Disponibilitati bancare si alt echivalent de numerar	39.064.795	44.938.846	52.588.004	62.400.020	15.055.306	30.575.448	23.642.664

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Situatia investitiilor	6.711.656	1.451.731	955.068	175.860	0	548.469	0

5.3. Indicatori financiari

5.3.1. Indicatori de gestiune

Viteza de rotatie a activelor imobilizate:

$$\frac{\text{Cifra de Afaceri}}{\text{Active Imobilizate}} = \frac{29211283}{105573442} = 0,27$$

Viteza de rotatie a activelor circulante:

$$\frac{\text{Cifra de Afaceri}}{\text{Active Circulante}} = \frac{29211283}{24953070} = 1,17$$

Viteza de rotatie a activului total:

$$\frac{\text{Cifra de Afaceri}}{\text{Activ Total}} = \frac{\text{Cifra de Afaceri}}{\text{Active Imobilizate} + \text{Active Circulante} + \text{Cheltuieli in Avans}} = \frac{29211283}{130535154} = 0,22$$

Indicatorii au valori foarte bune, reflectand capacitatea companiei de a-si rula intr-un an:

- 27% din Activele Imobilizate,
- 117% din Activele Circulante,
- 22% din Totalul Activelor.

5.3.2. Indicatori de lichiditate**Lichiditate curenta:**

$$\frac{\text{Active Circulante}}{\text{Datorii Curente}} = \frac{24953070}{4259062} = 5,85$$

Lichiditate imediata (quick ratio) :

$$\frac{\text{Active Circulante} - \text{Stocuri}}{\text{Datorii Curente}} = \frac{24953070 - 243377}{4259062} = \frac{24709693}{4259062} = 5,80$$

Lichiditatea reflecta capacitatea firmei de a-si onora obligatiile pe termen scurt prin transformarea activelor curente (stocuri, creante, investitii pe termen scurt) in numerar. In general, finantatorii considera bune valorile mai mari de 2, din motivele expuse mai sus. Valoarea indicatorilor de lichiditate de peste 5 in contextul mai sus analizat reprezinta siguranta ca societatea poate genera suficient cash din afacere, prin transformarea operatiunilor in cash, pentru a-si onora fara probleme platile curente exigibile.

5.3.3. Indicatori de solvabilitate

Rata de solvabilitate generala (Debt-to asset ratio):

$$\frac{\text{Datorii Totale}}{\text{Activ Total}} = \frac{\text{Datorii Curente} + \text{Datorii}(>1\text{an}) + \text{Provizioane} + \text{Venituri in Avans}}{\text{Active Imobilizate} + \text{Active Circulante} + \text{Cheltuieli in Avans}} = \frac{8.749.175}{130.535.154} = 0,067$$

Avand in vedere ca o solvabilitate de 70% reprezinta un nivel acceptabil, valoarea de 6,7% pe care o inregistreaza Bucur Obor S.A. reflecta o stare de fapt in care doar 6,7% din activele societatii sunt finantate prin datorii. De asemenea, presiunea pe profitabilitatea si lichiditatea firmei (pentru a genera volumul de cash necesar platii obligatiilor fata de furnizori/creditori) este foarte mica.

Gradul de indatorare generala (Debt-to-equity ratio):

$$\begin{aligned} \frac{\text{Datorii Totale}}{\text{Capitaluri proprii}} &= \frac{\text{Datorii curente} + \text{Datorii}(> 1\text{an}) + \text{Provizioane} + \text{Venituri in avans}}{\text{Capitaluri Proprii}} \\ &= \frac{8749175}{121785979} = 0,071 \end{aligned}$$

Societatea Bucur Obor nu are contractate credite bancare sau alte forme de finantare de la institutii financiare de credit.

6. ANEXE

1. Situatia litigiilor la data de 31.12.2017 (actualizata cu situatia la data de 10.02.2018);
2. Bilantul la 31.12.2017;
3. Note la situatiile financiare;
4. Cash-Flow la 31.12.2017;
5. Buget de venituri si cheltuieli pentru anul 2018 – proiect -;
6. Statutul Societatii Bucur Obor S.A.

