



RAPORTUL ANUAL AL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR 2016

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

1. Analiza activitatii societatii;

1.1. Descrierea activitatii de baza a societatii;

1.2. Data infiintarii societatii comerciale;

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

1.4. Achizitii si/sau instrainari de active;

1.5. Descrierea principalelor rezultate si evaluarea activitatii societatii;

1.5.1. Elemente de evaluare generala;

1.5.2. Evaluarea nivelului tehnic al societatii comerciale;

a) Produse si servicii principale;

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;

d) Litigii;

1.5.3. Evaluarea activitatii de aprovizionare tehnico-materiale;

1.5.4. Prezentarea activitatii de vanzari;

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

b) Situatiile concurentiale in comercializarea cu amanuntul a marfurilor;

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;

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;

1.6.2. Raporturile dintre manager si angajati;

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

1.8. Activitatea de cercetare/dezvoltare;

1.9. Activitatii privind managementul riscului;

1.10. Elemente de perspectiva privind activitatea societatii comerciale;

1.10.1. Tendinte, elemente, evenimente sau factori de incertitudine ce afecteaza sau ar putea afecta lichiditatea societatii comparativ cu 2015;

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

1.10.3. Evenimente, tranzactiilor, schimbari economice care afecteaza semnificativ veniturile din activitatea de baza;

Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J40/365/1991, RO19



2. Actiunile Corporale ale BUCUR OBOR S.A.;

- 2.1.** Amplasarea si caracteristicile principalelor capacitati de productie in proprietatea societatii comerciale;
- 2.2.** Gradului de uzura a proprietatilor societatii comerciale;
- 2.3.** Potentialele 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.;
- 3.2.** Politica de dividend a BUCUR OBOR S.A.;
- 3.3.** Descrierea oricaror activitati ale societatii comerciale de achizitionare a propriilor actiuni;

4. Conducerea Societatii BUCUR OBOR S.A.;

- 4.1.** Guvernanta corporativa;
- 4.2.** Administratorii Societatii. Participatiile administratorilor la capitalul Societatii;
- 4.3.** Activitatea Consiliului de Administratie;
- 4.4.** Conducerea executiva. Participatiile Directorilor la capitalul Societatii;
- 4.5.** Veniturile membrilor CA si ale Directorilor societatii Bucur Obor S.A. in 2016;

5. Situatia Financiar-Contabila a BUCUR OBOR S.A.;

- 5.1.** Elemente de bilant;
- 5.2.** Contul de profit si pierdere;
- 5.3.** Indicatori financiari;
- 5.4.** Indicatori de gestiune;
- 5.5.** Indicatori de lichiditate;
- 5.6.** Indicatori de solvabilitate;
- 5.7.** Indicatori de profitabilitate;

6. ANEXE

- 6.1.** Situatia litigiilor,
- 6.2.** Bilant si cont de profit si pierdere,
- 6.3.** Note la situatiile financiare,
- 6.4.** Cash-Flow,
- 6.5.** Buget de venituri si cheltuieli,
- 6.6.** Statutul Societatii BUCUR OBOR S.A.
- 6.7.** Raportul auditorului independent.

Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J40/365/1991, RO19



PREZENTARE GENERALA ASUPRA NATURII ACTIVITATII SOCIETATII

Sediul societatii este situat in Soseaua Colentina nr. 2, sector 2, Bucuresti, Romania. Societatea a fost infiintata 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 este inregistrata la Registrul Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti sub numarul J40/365/1991 si are codul unic de inregistrare fiscala RO19.

Societatea desfasoara in principal activitati de inchiriere de spatii comerciale (obiect secundar de activitate).

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

La sfarsitul zilei de 30.12.2016, capitalizarea bursiera a Bucur Obor S.A. a fost de 98.980.550 lei, cu 44.407.490 lei mai mare decat in prima zi de tranzactionare a anului.

1. ANALIZA ACTIVITATII SOCIETATII

1.1. Descrierea activitatii de baza a societatii;

BUCUR OBOR S.A. are ca principal domeniu de activitate comercializarea de marfuri in magazine nespecializate, cu vanzare predominanta de produse nealimentare – cod CAEN 4719. Insa, in anul 2016 activitatea preponderanta (87,25%) efectiv desfasurata a constat in inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate-cod CAEN 6820 (activitate secundara).



1.2. Data infiintarii societatii comerciale;

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.

Bucur Obor S.A. functioneaza in baza Legii societatilor nr. 31/1990, republicata, si in baza Actului constitutiv, modificat si republicat in anul 2007. Este o societate cu capital integral privat din anul 1996, 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 2016 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 2016 au fost date in folosinta/achizitionate imobilizari noi in valoare de 508.107,1 lei, dupa cum urmeaza:

- Echipamente climatizare si tablouri electrice in valoare de 389.870,7 lei
- Sistem CCTV in valoare de 79.127 lei
- Sisteme de calcul in valoare de 27.041,91 lei
- Licente informatice in suma de 12.067,45 lei.

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.

Implementarea sistemului de supraveghere CCTV a dus la reducerea considerabila a

Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J40/365/1991, RO19



cheltuielilor de paza de la **109.338,84 lei/luna** la **55.000 lei/luna**.

Imobilizarea corporala care a beneficiat de modernizari in anul 2016 este **Imobilul din zona Centrala Colentina 2**. Lucrarile efectuate au fost in valoare de 40.361,94 lei, receptia lor a fost efectuata in cursul anului, iar valoarea investitiei a fost incorporata in valoarea cladirii.

Imobil	Valoare inventar (LEI)
Imobil ALMO 1 COLENTINA 2	2.603.621
Imobil ALMO 2 COLENTINA 2	1.264.504
Imobil ALMO 3 COLENTINA 2	2.348.537
Imobil ALMO 4 COLENTINA 2	419.277
Imobil ALMO 5 COLENTINA 2	418.625
Imobil ZONA CENTRALA COLENTINA 2	9.481.143
Imobil MIRAJ MIHAI BRAVU 2	67.762
Imobil COLENTINA 6 A	53.327
TOTAL	16.656.797

Terenurile aflate in proprietatea Bucur Obor S.A. totalizeaza 15.144 mp, si au o valoare totala de inventar de 27.626.857 lei, astfel:

Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J40/365/1991, RO19



Adresa teren	Suprafata teren	Valoare inventar (lei)
Sos. Colentina nr. 2, sector 2, Bucuresti	14.695 m ² din care: - 12.790 m ² proprietate exclusiva - 1.905 m ² proprietate in cota parte indiviza cu asociatiile de proprietari	26.947.465
Sos. Mihai Bravu nr. 2, sector 2, Bucuresti	17,85 m ²	32.733
Sos. Colentina nr. 6A, sector 2, Bucuresti	431 m ²	646.659

Atat terenurile, cat si imobilele, au fost reclasificate 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, milioane lei	2014	2015	2016
Profit net	6.542.395	10.352.663	15.352.214
Cifra de afaceri	14.073.868	20.686.245	28.219.850
Rezultatul operational (EBIT)	6.633.776	12.431.255	18.543.548
Cheltuieli operationale	15.061.214	11.523.712	10.733.515
Lichiditate (numerar si echivalent de numerar)	62.420.870	15.057.127	30.575.448

Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J40/365/1991, RO19



a) Profit

In anul 2016, profitul net inregistrat de BUCUR OBOR S.A. a fost **de 15.352.214 lei**, cu **48,29%** mai mare fata de 2015, cand a fost de 10.352.663 lei.

b) Cira de afaceri

In anul 2016, BUCUR OBOR S.A. a inregistrat o cifra de afaceri in suma de **28.219.850 lei**, in crestere cu **36,42%** fata de anul 2015, cand cifra de afaceri a fost de 20.686.245 lei.

Indicatorul s-a situat sub potentialul real al societatii, urmare a unei serii de factori care au influentat in mod direct activitatea companiei. De mentionat este inaugurarea Veranda Mall, situat in proximitatea societatii, care a dus la aparitia unui fenomen de migrare a unor parteneri traditionali ai BUCUR OBOR S.A.

c) Export

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

d) Costuri

In anul 2016, totalul cheltuielilor efective inregistrate de societate (neinfluentate de ajustarea provizioanelor anulate) a fost de **12.786.501 lei**, in scadere fata de 2015 cu **7,18%**, cand cheltuielile au fost de 13.704.915 lei. Facem mentiunea ca in bilant, respectiv contul de profit si pierdere, cheltuielile totale sunt in suma de **10.723.834 lei**, datorita ajustarii cu suma de 2.062.667 lei a provizioanelor constituite anterior si anulate in cursul anului 2016.

Provizioanele si ajustarile de depreciere in suma de 2.062.667 lei au fost anulate dupa cum urmeaza:

Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J40/365/1991, RO19



- ajustari pentru deprecierea creantelor clientilor in suma de 1.868.640 lei.
- provizion pentru riscuri si cheltuieli in suma de 194.027 lei.

In structura costurilor societatii pe anul 2016, o pondere semnificativa de 12,38% o detin utilitatile de stricta necesitate pentru functionarea Complexului Comercial (energie electrica, apa/canalizare, gaze, combustibil lichid pentru centrala termica), care s-au ridicat in anul 2016 la suma de 1.327.963 lei.

Societatea a cheltuit in 2016 cu forta de munca 3.483.290 lei, 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 fapt aceste cheltuieli au crescut (de la 3.043.313 lei in 2015 la 3.483.290 lei in 2016), in realitate ele s-au redus considerabil. In 2015, o parte semnificativa din valoarea acestor cheltuieli era cedata contractelor de asociere diminuandu-se astfel cuantumul acestora (**3.043.313 lei** a fost valoarea cheltuielilor aferente Bucur Obor S.A. dupa cedarea cotei de cheltuieli catre asociati in valoare de **815.368 lei**).

In 2016, suma a fost influentata de inregistrarea unor salarii compensatorii ca urmare a reducerilor de personal, sume platite in baza hotararilor judecatoresti si a contractelor de munca.

Societatea a inregistrat in anul 2016 cheltuieli cu amortizarile legale (ale cladirilor si mijloacelor fixe proprietatea societatii) in suma de 1.851.789 lei. Cheltuielile cu provizioanele de riscuri au fost in suma de 138.162 lei, si ajustarile de valoare pentru deprecierea creantelor clientilor in suma de 1.718.085 lei.

De asemenea, cheltuielile privind prestatiile externe efectuate de catre terti, in valoare de 3.155.674 lei in anul 2016, detin o pondere semnificativa de 29,43% in totalul cheltuielilor. In cuprinsul acestor cheltuieli evidentiem:

- servicii de paza si protectie a Complexului Bucur Obor, efectuate de catre

Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J40/365/1991, RO19



firma de paza si protectie BRONIC SECURITY S.R.L.;

- servicii de telefonie fixa si mobila pentru intreg Complexul Bucur Obor furnizate de VODAFONE S.A.;
- servicii de salubritate, deratizare si dezinsectie;
- cheltuieli de judecata, experti tehnici si experti contabili, notari, avocati; lucrari de reparatii si intretinere la imobilele societatii.

Reducerea cheltuielilor in anul 2016 este rezultatul aplicarii de catre managementul entitatii a urmatoarelor metodelor de reducere a costurilor:

- reducere a consumurilor de materiale de intretinere, combustibil etc.,
- reducerea cheltuielilor administrativ - gospodaresti;
- reducerea cheltuielilor de protocol;
- reducerea cheltuielilor salariale prin reduceri de personal (externalizarea serviciului de curatenie).

e) Procent din piata detinut

BUCUR OBOR S.A. are o pondere mica de piata, tinand cont de numeroasele complexe comerciale si mall-uri deschise in Bucuresti. In zona Obor-Colentina-Barbu Vacarescu functioneaza mai multe complexe comerciale, din care enumeram:

- Kaufland-Colentina,
- Complexul Obor, langa Primaria Sector 2,
- Billa si Kaufland Barbu Vacarescu,
- Carrefour Colentina,
- Metro Voluntari,
- magazine Mega Image,
- Veranda Mall.



f) Lichiditate

La sfarsitul anului 2016, BUCUR OBOR S.A. detinea cumulat in conturile bancare de lei si euro suma **de 30.575.448 lei** , cu **103,06%** mai mult fata de 2015 cand suma a fost de **15.057.127 lei**.

Mentionam faptul ca pe parcursul anului 2016 societatea a constituit depozite in lei care, la finele anului, erau in suma de **28.894.827 lei**.

1.5.2. Evaluarea nivelului tehnic al societatii comerciale

a) Produse si servicii principale

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

BUCUR OBOR S.A. a realizat in trecut pe piata interna activitatea de comert cu amanuntul, preponderent marfuri nealimentare, pe baza de contracte de asociere in participatiune. In ultimii trei ani, pe masura expirarii valabilitatii contractelor de asociere, au fost negociate, agreate de parti si semnate contracte de inchiriere, care au schimbat semnificativ obiectul de activitate de la cel de „*activitate de comert cu amanuntul, preponderent marfuri nealimentare*”, pe baza de contracte de asociere in participatiune, la cel de „*inchiriere spatii comerciale si depozite proprietatea societatii*”, pe baza de contracte de inchiriere. La sfarsitul anului 2016 nu mai erau contracte de asociere in participatiune.

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

In situatiile financiare, respectiv contul de profit si pierdere, veniturile totale sunt in suma de **28.999.027 lei**, acestea necuprinzand anularea provizioanelor in suma de

Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J40/365/1991, RO19



2.062.667 lei (ajustate pe seama cheltuielilor). Veniturile realizate in 2016 de societate din chirii au fost in suma de **25.302.589** lei, ceea ce reprezinta **87,25%** din total venituri, acestea fiind in crestere cu **37,47%** fata de veniturile anului 2015, care au fost de 18.405.821 lei.

Societatea a mai inregistrat venituri in suma de 2.591.783 lei din refacturarea utilitatilor catre societatile chiriase conform prevederilor contractelor incheiate, acestea reprezentand 8,93% din total venituri.

S-au inregistrat venituri din valorificarea de deseuri plastice, cartoane si metal in suma de 13.548 lei, venituri din recuperari de creante, prin valorificarea de marfuri asupra carora s-a aplicat dreptul de retentie, in suma de 18.275,76 lei, si despagubiri si penalitati in suma de 121.940,74 lei.

In anul 2015, BUCUR OBOR S.A. a inregistrat venituri din dobanzi in suma 252.349,08 de lei, ceea ce reprezinta 0,87% din totalul veniturilor societatii.

Veniturile din chirii in anul 2016, in suma de 25.302.589 lei (87,25% din totalul veniturilor), au fost realizate pe o suprafata care la sfarsitul anului era de 16.629 mp, ceea ce reprezinta 58,63% din totalul spatiului inchiriabil (28.363 mp) la acea data.

d) Litigii

Litigiile care au intrat pe rolul instantelor de judecata in anul 2016, au facut obiectul unor rapoarte curente transmise catre A.S.F. si publicate pe site-ul societatii si al B.V.B. Pe parcursul anului 2016, societatea Bucur Obor S.A. a fost parte in urmatoarele litigii:

- Dosare avand drept cauza hotarari ale Adunarilor Generale ale Actionarilor - un numar de 54 dosare din anul 2014, din anul 2015 si din anul 2016 conform anexa 1,
- Dosare referitoare la executarea sentintei penale 172/25.02.2011 - un numar de 8 dosare conform anexa 1,
- Litigii de munca - un numar de 14 dosare conform anexa 1,
- Alte litigii in legatura cu cereride inregistrare mentiuni in Registrul Comertului - un numar de 7 dosare conform anexa 1,

Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J40/365/1991, RO19



- Alte actiuni in pretentii - un numar de 12 dosare conform anexa 1.
- Actiuni pentru recuperarea debitelor restante - un numar de 31 dosare conform anexa 1.

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 intretinerea si curatenia spatiilor Complexului comercial BUCUR OBOR, 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 secvential 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 2016 au constat preponderent in inchirierea de spatii comerciale si depozite, si in foarte mica masura in comercializarea cu amanuntul de produse nealimentare, in baza unui singur contract de asociere in participatiune.

La sfarsitul anului, suprafata totala contractata de 16.629 mp era in totalitate aferenta contractelor de inchiriere, singurul contract de asociere fiind transformat la scadenta in contract de locatiune. Pe fondul unei cresteri economice semnificative, inregistrata in anul 2016 conform cifrelor oficiale, profitand si de pe urma scaderii pretului petrolului cu repercusiuni intr-o scadere usoara a pretului carburantilor la pompa si a masurilor de relaxare fiscala, in Romania, indicele preturilor bunurilor de consum (IPC) a avut o evolutie negativa modesta, 1,5%, ducand la o impulsione a consumului.

Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J40/365/1991, RO19



Pe baza acestui microclimat economic creat in 2016, se estimeaza si in anul 2017 o evolutie pozitiva a indicatorilor macroeconomici, care, in opinia managementului, va avea efecte vizibil pozitive si asupra afacerii Bucur Obor. Se estimeaza un trend pozitiv al valorii chiriilor si o crestere a suprafetei totale contractate.

Cresterea suprafetei inchiriate este si principala tinta a noii echipe manageriale, preconizandu-se ca pana la sfarsitul anului 2017 gradul de ocupare al magazinului sa fie situat undeva la un procent de peste 85%.

b) Situatia concurentiala in comercializarea cu amanuntul a marfurilor;

Activitatea de comercializare a marfurilor cu amanuntul a intampinat in ultimii ani o concurenta acerba, atat la nivel national, cat si local. Zona in care este amplasat Complexul Comercial Bucur Obor este saturata din punct de vedere al concurentei marilor retailerii.

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

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, Auchan si Real. Apar astfel multe alte noi complexe, atat in Bucuresti, cat si in marile orase din tara, in care este prezenta o oferta foarte bogata intr-o gama foarte variata de produse si servicii.

Inaugurarea recenta a Veranda Mall, situat in proximitatea Bucur Obor, a dus la cresterea concurentei in piata inchirierii de spatii comerciale.

Bucur Obor are ca activitate preponderenta inchirierea de spatii comerciale, in care clientii comercializeaza marfuri cu amanuntul. Concurenta acerba din cadrul complexului face o selectie a partenerilor societatii, impunandu-se cei al caror obiect de activitate se muleaza pe clientela, respectiv specificul activitatii care a consacrat Complexul Comercial. Astfel, in anul 2016 se constata un trend pozitiv al valorii chiriilor fapt care a dus la o crestere semnificativa a cifrei de afaceri.

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.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J40/365/1991, RO19



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 300 contracte de inchiriere, marea majoritate a acestora incheiate cu persoane juridice separate. Acest fapt este dovedit de pastrarea stabilitatii companiei chiar si dupa migrarea McDonalds catre Veranda Mall.

Politica managementului a avut in vedere si in 2016 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, si s-a pus accent pe importanta determinarea partenerilor sa-si mentina spatiile deja contractate (avand in vedere concurentul de calibru inaugurat in vecinatatea Bucur Obor).

Continuand in mod firesc activitatea de maximizare a suprafetei alocate contractelor de inchiriere, inceputa in luna octombrie 2014, s-a ajuns in 2016 la 300 contracte de inchiriere si eliminarea contractelor de asociere in participatiune. Asocierile in participatiune s-au redus de la 82, la sfarsitul anului 2014, la nici unul la sfarsitul anului 2016, concomitent cu eliminarea contractelor de subinchiriere ca forma de exploatare indirecta de catre chiriasi a spatiilor proprietatea societatii.

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 2016, 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.

Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J40/365/1991, RO19



Cei 19 salariatii 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 Scolii 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 35 de membri din cadrul personalului. Gradul de sindicalizare a fortei de munca este de 70%.

1.6.2. Raporturile dintre manager si angajati;

Managementul societatii se afla in raporturi normale cu angajatii societatii si nu exista 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 conlucrand pentru existenta unui climat multumitor in conditiile actuale, 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 2016 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 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 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 pret pe piata chiriilor din zona Obor. In anul 2016, Consiliul de Administratie al companiei a depus eforturi pentru a contracara excesul de spatii comerciale libere din zona (Veranda Mall), implementand o strategie de management care miza pe modernizarea spatiului si pe cresterea confortului partenerilor.



b) riscul de schimb valutar

Riscul de schimb valutar este in mod dinamic monitorizat de Consiliul de Administratie , avand in vedere lichiditatile companiei, precum si valorile chiriilor negociate si exprimate in EUR si USD.

c) riscul de pret

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

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

Entitatea nu are angajate credite, astfel incat riscul de nerambursare este inexistent.

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 chiriilor.



1.10. Elemente de perspectiva privind activitatea societatii comerciale;

1.10.1. Tendinte, elemente, evenimente sau factori de incertitudine ce afecteaza sau ar putea afecta lichiditatea societatii comparativ cu 2015;

Principalul factor de incertitudine care ar putea afecta lichiditatea Bucur Obor S.A. se pastreaza, anume scaderea brusca si drastica a incasarii chiriilor in urma reducerii cifrei de afaceri a partenerilor Bucur Obor.

O atentie sporita o acorda managementul si fluctuatiilor de pe piata energiei, respectiv cresterii pretului Mwh si insolventa a tot mai multi operatori/distribuitori.

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

Se estimeaza totusi o crestere a puterii de cumparare a populatiei (in special a sectorului targhetat de chirasii BUCUR OBOR) avand in vedere masurile adoptate la nivel legislativ.

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

Incepand cu anul 2015 au fost demarate si executate lucrari de modernizare la unul dintre lifturi in suma de 53.150,35 lei, lucrari care nu s-au receptionat si pus in functiune pana la sfarsitul anului. Astfel ca la sfarsitul lui 2015 acesta modernizare era „*imobilizare in curs*”.

In anul 2016 au fost executate lucrari la un alt lift in suma de 40.361,94 lei.

Ambele modernizari au fost puse in functiune si capitalizate in valoarea Imobilului Zona Centrala Colentina 2 in data de 29.07.2016.



1.10.3. Evenimente, tranzactii, schimbari economice care afecteaza semnificativ veniturile din activitatea de baza;

Evenimente si schimbari economice care ar putea afecta semnificativ veniturile din activitatea de baza ar fi scaderea puterii de cumparare a populatiei, ce ar putea conduce la diminuarea semnificativa a vanzarilor de marfuri nealimentare si a bunurilor de larg consum, respectiv la scaderea pietei chiriilor (diminuarea veniturilor realizate de Bucur Obor S.A. din chirii).

Un alt factor care ar putea afecta veniturile Bucur Obor S.A. din activitatea de baza, ar fi cresterea semnificativa a preturilor cu utilitatile de baza si ale carburantilor, la nivelul economiei nationale. Cresterea preturilor (costurilor) tuturor acestor utilitati ar conduce de asemenea la scaderea puterii de cumparare a populatiei, care, pe cale de consecinta ar avea un impact negativ asupra veniturilor din vanzari de marfuri.

Cresterea concurentei zonale pe sectorul in care activeaza societatea ar putea conduce la o dispersie mai mare a traficului, fapt ce ar putea afecta cifra de afaceri a chiriilor societatii.

In cursul anului 2016, managementul Bucur Obor a demarat o initiativa extrem de importanta pentru vizitatorii sai, pentru partenerii sai chiriiasi, cat si pentru comunitatea din zona, un amplu Proiect cu multe directii de dezvoltare, denumit "Zona Obor - un loc mai curat, mai modern si mai civilizat".

Proiectul de mare anvergura are ca parteneri strategici Institutiile de Stat din zona si anume Politia Locala sector 2, Primaria sectorului 2, ADP sector 2, Supercom, Sectia 8 de Politie, si are ca scopuri principale atat dezvoltarea si modernizarea zonei din punct de vedere urbanistic, spatii verzi, mediu si infrumusetare a zonei, responsabilizarea cetatenilor si a celor din zona vis a vis de mediu, depozitarea deseurilor, curatenia generala, cat si monitorizarea zonei privind combaterea diverselor tipuri de infractiionalitate din zona Obor etc.

Implementarea proiectului va fi sustinuta de Bucur Obor si cat mai amplu comunicata, pas cu pas, pe masura definitivarii fiecarei directii abordate in cadrul proiectului, pe parcursul

Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J40/365/1991, RO19



anului 2017, fiind deja impartasit si cu alti parteneri cu activitate comerciala din zona pentru un mai mare impact.

2. ACTIVELE CORPORALE ALE BUCUR OBOR S.A.

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

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. *Gradului de uzura a proprietatilor societatii comerciale;*

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

a) 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 9 ani durata ramasa de amortizare. Avand in aceste conditii un grad de uzura de 81%, valoarea de inventar a imobilului este de 2.603.621 lei.

b) 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 de 7 ani. Avand in aceste conditii un grad de uzura de 85%, valoarea de inventar a imobilului este de 1.264.504 lei.

Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J40/365/1991, RO19



c) 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 de 8 ani. Avand in aceste conditii un grad de uzura de 83%, valoarea de inventar a imobilului este de 2.348.537 lei.

d) Imobilul ALMO 4 are numarul de inventar 1004 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 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 9 de ani, avand in aceste conditii un grad de uzura de 81%. Valoarea de inventar a imobilului este de 419.277 lei.

e) 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 9 ani, avand in aceste conditii un grad de uzura de 81%. Valoarea de inventar a imobilului este de 418.625 lei.

f) 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 9 ani, avand in aceste conditii un grad de uzura de 81%. Valoarea de inventar a imobilului este de 9.481.143 lei.

g) 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 11 ani durata ramasa de amortizare si grad de uzura de 77%, imobilul are valoarea de inventar de 67.762 lei.

Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J40/365/1991, RO19



h) 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 53.327 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.

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 2016, apreciindu-se cu peste 80%, de la 4,08 lei/actiune in prima sedinta de tranzactionare din 2016, pana la 7,40 lei/actiune (inchiderea din 30.12.2016).

Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J40/365/1991, RO19



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.

Repartizarea profitului aferent anului 2015 ca dividend nu a fost aprobata de actionari, suma fiind alocata la „rezerve”, ramanand sa fie eventual aprobata schimbarea destinatiei acestora de catre Adunarea Generala a Actionarilor intr-o adunare viitoare (2017).

3.3. Descrierea oricaror activitati ale societatii comerciale 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 31.12.2106 este urmatoarea:

	Sold la 31 decembrie 2016	%
AMADEUS GROUP S.R.L.	7.281.098	54,4351
MANEA GELU	2.147.241	16,0532
Alti Actionari	3.947.411	29,5117
Total	13.375.750	100,0000



4. CONDUCEREA SOCIETATII BUCUR OBOR S.A

4.1. Guvernanta Corporativa;

Prin aplicarea principiilor stipulate in Codul de Guvernanta Corporativa 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, acesta contribuie la protejarea drepturilor actionarilor, imbunatatind performanta generala a companiei. Bucur Obor isi adapteaza continuu practicile de guvernanta corporativa, astfel incat sa se poata conforma noilor cerinte.

4.2. Administratorii Societatii. Participatiile administratorilor la capitalul Societatii;

In cursul anului 2016, Societatea BUCUR OBOR S.A. a fost condusa de un Consiliu de Administratie format din trei membri, numiti pentru un mandat de 4 ani. Pana la data de 12.07.2016 structura Consiliului de Administratie a fost urmatoarea:

- Rotaru Cristinel-Ionel - Presedinte CA
- Granzulea Gheorghe – Administrator
- Tiripa Gabriel-Ciprian – Administrator.

Dupa data de 12.07.2016 (si in data de 30.11.2016), componenta Consiliului de Administratie s-a modificat/reinnoit, structura sa fiind urmatoarea:

- Rotaru Cristinel-Ionel - Presedinte CA,
- Cruceru-Popescu 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 functia si

Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J40/365/1991, RO19



Presedinte al Consiliului de Administratie.

Domnul Granzulea Gheorghe, cetatean roman, nascut la data de 26.08.1954 in comuna Nalbant, judetul Tulcea, are 62 de ani si este absolvent al Liceului Economic nr. 2 "Nicolae Kretzulescu" din Bucuresti. Este membru al Consiliului de Administratie al BUCUR OBOR S.A. si indeplineste functia de Administrator. Domnul Granzulea Gheorghe detine un numar de 96.741 actiuni, reprezentand 0,723257% din capitalul social al Bucur Obor S.A.

Domnul Tiripa Gabriel-Ciprian, cetatean roman, nascut la data de 16.10.1982 in Braila, judetul Braila, are 34 ani, este absolvent al Facultatii de Finante Banci din cadrul A.S.E. 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, judetul Bucuresti, are 47 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.

4.3. Activitatea Consiliului de Administratie;

Evaluarea activitatii Consiliului de Administratie in 2016 a fost facuta sub supravegherea Presedintelui Consiliului de Administratie, in persoana Domnului Rotaru Cristinel-Ionel.

Atat Consiliul, 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 2016, consiliul s-a intrunit in conditiile legii de 22 ori in componenta Rotaru Cristinel-Ionel, Granzulea Gheorghe, Tiripa Gabriel-Ciprian, si de 14 ori in componenta Rotaru Cristinel-Ionel, Popescu-Cruceru Anca-Sorina, Tiripa Gabriel-Ciprian.

In perioada august-decembrie 2016 s-au desfasurat 3 sedinte ale Comitetului de Remunerare format din Tiripa Gabriel-Ciprian si Popescu-Cruceru Anca-Sorina si 2 sedinte ale Comitetului Consultativ 172F, format din Tiripa Gabriel-Ciprian si Rotaru Cristinel-Ionel.



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 2016;

In 2016 membrii Consiliului de Administratie au beneficiat de indemnizatii nete conform hotararilor AGOA, dupa cum urmeaza:

Membru al Consiliului de Administratie	Indemnizatie lunara medie (lei)	Indemnizatii totale incasate in 2016 (lei)
Rotaru Cristinel-Ionel	4.609	55.310
Granzulea Gheorghe	7.089	49.622
Tiripa Gabriel-Ciprian	5.597	67.164
Popescu-Cruceru Anca-Sorina	4.590	25.184

Directorul General, in persoana domnului Rotaru Cristinel-Ionel, a beneficiat in 2016 de urmatoarele indemnizatii nete, stabilite prin decizii ale Consiliului de Administratie:

	Medii	Totale
Venituri totale (lei)	12.277	147.325

Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J40/365/1991, RO19



Directorul Adjunct, in persoana domnului Hau Mihai-Gabriel, a beneficiat in 2016 de urmatoarele indemnizatii nete:

	Medii	Totale
Venituri totale (lei)	9.106	109.272

Nu exista 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 emitentului, sau care sa priveasca capacitatea respectivelor persoane de a-si indeplini atributiile in cadrul Societatii.

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

5.1. Elemente de bilant;

Active care reprezinta cel putin 10% din total active

Denumire activ	Anul	Valoare (lei)
Imobile	2011	20.430.232
Imobile	2012	21.219.443
Imobile	2013	16.395.024
Imobile	2014	16.563.284
Imobile	2015	16.563.284
Imobile	2016	16.656.797

Valoarea imobilelor Societatii a crescut fata de 2015 cu suma de 93.512,29 lei reprezentand capitalizarea lucrarilor de modernizare a lifturilor receptionata in 2016, ajungand la suma de 16.656.797 lei

Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J40/365/1991, RO19

**Numerar si alte disponibilitati lichide**

Anul	Valoare (lei)
2011	39.092.430
2012	45.050.051
2013	52.718.317
2014	62.420.870
2015	15.057.127
2016	30.575.448

Total active

Anul	Valoare (lei)
2011	78.370.585
2012	90.106.967
2013	96.207.442
2014	107.827.612
2015	58.322.115
2016	72.835.361

Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J40/365/1991, RO19

**Total datorii**

Anul	Valoare (lei)
2011	3.238.642
2012	3.071.621
2013	2.864.702
2014	4.043.105
2015	6.648.536
2016	5.607.714

*5.2. Contul de profit si pierdere;***Vanzari nete**

Anul	Valoare Cifra de Afaceri (lei)
2011	13.567.404
2012	13.577.218
2013	14.587.026
2014	14.876.124
2015	20.686.245
2016	28.219.850

Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J40/365/1991, RO19

**Venituri brute (totale)**

Anul	Venituri brute (lei)
2011	24.947.873
2012	25.021.285
2013	24.641.227
2014	22.336.760
2015	23.635.581
2016	28.999.027

Provizioane

Provizioanele constituite de Societate au urmatoarea structura la data de 31 decembrie 2016:

Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	Sold la 31 decembrie 2015	Sold la 31 decembrie 2016
Provizioane pentru litigii	109.465	109.465
Provizioane riscuri si cheltuieli	223.874	168.009
Total	333.339	277.474

In cursul anului 2016 s-au constituit provizioane pentru riscuri si cheltuieli in valoare de 138162 lei. Pe cursul anului 2016 fost reluate la venituri provizioane pentru riscuri si cheltuieli in valoare de 194027 lei. Astfel, soldul la 31 decembrie 2016 al provizioanelor pentru riscuri si cheltuieli este de 168009 lei.

Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J40/365/1991, RO19

**Cash-flow****Situatia disponibilitatilor banesti**

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

Situatia investitiilor

Anul	Valoare investitiilor puse in functiune
2010	681.943
2011	6.711.656
2012	1.451.734
2013	955.068
2014	175.860
2015	0
2016	548.469



5.3. Indicatori financiari;

5.3.1. Indicatori de gestiune;

Viteza de rotatie a activelor imobilizate:

$$\frac{CifraDeAfaceri}{ActiveIMobilizate} = \frac{28.219.850}{40.844.796} = 0,69$$

Viteza de rotatie a activelor circulante:

$$\frac{CifraDeAfaceri}{ActiveCirculante} = \frac{28.219.850}{31.990.565} = 0,88$$

Viteza de rotatie a activului total:

$$\frac{CifraDeAfaceri}{ActivTotal} = \frac{CifraDeAfaceri}{Activeimobilizate + ActiveCirculante + Cheltuieli\text{in}Avans} = \frac{28.219.850}{72.843.464} = 0,39$$

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

- 69% din Activele Imobilizate,
- 88% din Activele Circulante,
- 39% din Totalul Activelor.

5.3.2. Indicatori de lichiditate;

Lichiditate curenta:

$$\frac{ActiveCirculante}{DatoriiCuente} = \frac{31.990.565}{3.682.089} = 8,68$$

Lichiditate imediata (quick ratio) :

Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J40/365/1991, RO19



$$\frac{\text{ActiveCirculante} - \text{Stocuri}}{\text{DatoriiCurente}} = \frac{31.990.565 - 220.000}{3.682.089} = 8.62$$

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 120% din motivele expuse mai sus. Valoarea indicatorilor de lichiditate (868% pentru lichiditate curenta si respectiv 862% pentru lichiditate imediata) in contextul mai sus analizat reprezinta siguranta ca societatea poate genera suficient cash din afacere, prin transformarea operatiunilor in cash, pentru a-si onora platile curente exigibile.

5.3.3. Indicatori de solvabilitate;

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

$$\frac{\text{DatoriiTotale}}{\text{Activtotal}} = \frac{\text{Datorii curente} + \text{Datorii}(> 1\text{an}) + \text{Provizioare} + \text{Venitur\textu\textbackslash}n\text{avans}}{\text{Activeimobilizate} + \text{ActiveCirculante} + \text{Cheltuieli\textu\textbackslash}n\text{ Avans}} = \frac{8.115.789}{72.843.464} = 0,11$$

Avand in vedere ca o solvabilitate de 70% reprezinta un nivel acceptabil, valoarea de 11% pe care o inregistreaza Bucur Obor S.A. reflecta o stare de fapt in care doar 11% 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):

$$\frac{\text{DatoriiTotale}}{\text{Capitalur\textu\textbackslash}n\text{proprii}} = \frac{\text{Datorii curente} + \text{Datorii}(> 1\text{an}) + \text{Provizioare} + \text{Venitur\textu\textbackslash}n\text{avans}}{\text{Capitalur\textu\textbackslash}n\text{Proprii}} = \frac{8.115.789}{64.727.675} = 0,125$$

Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J40/365/1991, RO19



6. ANEXE

- 1. Situatia litigiilor;**
- 2. Bilant si cont de profit si pierdere;**
- 3. Note la situatiile financiare;**
- 4. Cash-Flow;**
- 5. Buget de venituri si cheltuieli;**
- 6. Statutul Societatii Bucur Obor S.A.**
- 7. Raportul auditorului independent.**

BUCUR OBOR S.A.

Presedinte Consiliul de Administratie si Director General

Cristinel-Ionel ROTARU



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script. The signature is positioned to the right of the circular stamp and is partially overlaid by a horizontal line.