



**RAPORTUL ANUAL AL S.C. BUCUR OBOR S.A.
CONFORM REGULAMENTULUI CNVM NR.1/2006
PENTRU EXERCIȚIUL FINANCIAR 2014**

- Denumirea emitentului : S.C. "BUCUR OBOR" S.A.
- Sediul social : Șoseaua Colentina nr.2, sector 2, București
- Nr. telefon/fax : 021.252.59.34-35/021.252.83.71
- Codul unic de inregistrare la Oficiul Registrului Comertului : RO 19
- Numar de ordine in Registrului Comertului: J40/365/09.02.1991
- Capital social subscris si varsat : 1.337.575 lei, impartit in 13.375.750 acțiuni nominative, simbol BUCU, avand o valoare unitara de 0,10 lei;
- Piata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise de societate este RASDAQ - secțiunea XMBS; Prin Hotararea AGEA din 20.02.2015, adoptata in conformitate cu Legea 151/2014 si Regulamentul ASF nr. 17/2014 privind statutul juridic al actiunilor care se tranzactioneaza pe piata Rasdaq sau pe piata valorilor mobiliare necotate, s-a aprobat efectuarea de catre societate a demersurilor legale necesare in vederea admiterii la tranzactionare a actiunilor BUCU in cadrul sistemului alternativ de tranzactionare AERO.

1. ANALIZA ACTIVITATII SOCIETATII

1.1.

a) Descrierea activitatii de baza a societatii

S.C. 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. Activitatea societatii se desfasoara atat pe baza de contractelor de asociere in participatiune cat si prin inchirierea de spatii comerciale si depozite.

b) Precizarea datei de infiintare a societatii

S.C. 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 SA funcționeaza in baza Legii societatilor, nr. 31/1990 republicata, si in baza Actului constitutiv, modificat si republicat in anul 2007.

BUCUR OBOR SA 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.

c) Descrierea oricarei fuziuni sau reorganizari semnificative a societatii comerciale, ale filialelor sale sau ale societatilor controlate, in timpul exercitiului financiar - In anul 2014 nu au avut loc fuziuni sau reorganizari. Societatea nu detine filiale si nici societati controlate.

d) Descrierea achizițiilor și/sau instrăinărilor de active

În cursul anului 2014 au fost date în folosință/achiziționate mijloace fixe noi după cum urmează:

- modernizare Usa 1, în valoare de 168.260 lei;
- Laptop VAIO INTEL, în valoare de 2.742 lei
- Sistem măsurare energie termică, în valoare de 4.858 lei

Aceste mijloace fixe noi au fost achiziționate din sursele proprii ale societății și sunt strict necesare bunei desfășurări a activității societății și funcționării Complexului Comercial Bucur Obor.

În urma modernizărilor efectuate în anul 2014, ținând cont și de reevaluarea terenurilor și clădirilor societății din decembrie 2013, au fost stabilite noile valori de inventar pentru aceste imobile, după cum urmează:

- IMOBIL ALMO 1 COLENTINA 2	2.603.621 lei
- IMOBIL ALMO 2 COLENTINA 2	1.264.504 lei
- IMOBIL ALMO 3 COLENTINA 2	2.348.537 lei
- IMOBIL ALMO 4 COLENTINA 2	419.277 lei
- IMOBIL ALMO 5 COLENTINA 2	418.625 lei
- IMOBIL ZONA CENTRALĂ COLENTINA 2	9.387.631 lei
- IMOBIL MIRAJ MIHAI BRAVU 2	67.762 lei
- IMOBIL COLENTINA 6 A	53.327 lei
TOTAL	16.563.284 lei



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

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

Nici în anul 2014 Bucur Obor S.A. nu a efectuat instrăinări de active.

e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății

1.1.1. Elemente de evaluare generale

a) **Profit** - În anul 2014 profitul net al S.C. BUCUR OBOR S.A. este de 6.542.395 lei

b) **Cifra de afaceri** - În anul 2014, BUCUR OBOR S.A. a înregistrat o cifră de afaceri în suma de 14.073.868 lei, în scădere cu 3,52% față de anul 2013 când cifra de afaceri a fost 14.587.026 lei (în creștere cu 3,66% față de 2012, când aceasta a fost de 13.577.218 lei și cu 3,73% față de anul 2011, când cifra de afaceri a fost 13.567.404 lei).

c) **Export** - Societatea noastră nu realizează activități de export.

d) **Costuri** - În anul 2014, totalul cheltuielilor efective înregistrate de societate (neinfluențate de provizioanele anulate) au fost de 19.106.005 lei, în scădere față de 2013 cu 2,74%, când cheltuielile au fost 19.644.037 lei, în scădere față de 2012 cu 4,86%, când cheltuielile au fost 20.034.756 lei, în scădere cu 9,90% față de 2011, când cheltuielile au fost în sumă de 20.998.187 lei.

Facem mențiunea că în bilanț cheltuielile totale sunt în suma de 14.060.069 lei, datorită diminuării cheltuielilor cu suma de 5.045.936 lei reprezentând provizioane constituite anterior și anulate în cursul anului 2014.

Provizioanele în sumă de 5.045.936 lei au fost anulate după cum urmează:

- provizioane pentru schimbare stație pompare apă stingere incendii - 350.000 lei
- provizion pentru echipamente supraveghere video interioară și exterioară - 413.350 lei
- provizion pentru litigii cu debitori restanți - în sumă de 4.282.586.

În structura costurilor societății pe anul 2014 ponderea cea mai mare o dețin cheltuielile cedate de societățile asociate în participatiune prin deconturile de venituri și cheltuieli înaintate către S.C. BUCUR OBOR S.A., care sunt în sumă de 3.887.206 lei respectiv 20,34 % din total cheltuieli. Menționăm că aceste cheltuieli sunt cedate pe bază de decont de venituri și cheltuieli de către cei 82 de asociați în participatiune ai Bucur Obor S.A., concomitent cu veniturile asocierilor în participatiune.

Societatea a înregistrat în anul 2014 cheltuieli cu amortizările legale (ale clădirilor și mijloacelor fixe proprietatea societății) în sumă de 1.204.915 lei.

Societatea a mai înregistrat cheltuieli cu provizioane de riscuri care însumează 2.891.496 lei, pentru debite restante și litigii cu clienții și asociații în participatiune.

Cheltuielile cu prestările de servicii efectuate de către terți s-au cifrat în anul 2014 la suma de 4.371.318 lei și sunt compuse în principal din:

- servicii de pază și protecție a complexului Bucur Obor, efectuate de către firma de pază și protecție S.C. BRONIC SECURITY S.R.L.;
- cheltuieli cu serviciile de telefonie fixă și mobilă pentru întreg complexul Bucur Obor prestate de ROMTELECOM S.A., VODAFONE S.A. și ORANGE;
- servicii de salubritate, deratizare și dezinsecție;
- cheltuieli de judecată, experți tehnici și experți contabili.
- lucrări de reparații și întreținere la imobilele societății;

Un alt element de cheltuială obligatorie, conform Contractului Colectiv de Muncă și legislației muncii în vigoare, îl reprezintă cheltuiala cu forța de muncă, care în anul 2014 a fost în sumă de 3.066.112 lei, constând în salarii, tichetele de masă și cheltuieli cu asigurările și protecția socială pentru un număr mediu de 138 de salariați ai societății.

Un element important în structura cheltuielilor îl reprezintă cele referitoare la utilitățile de strictă necesitate pentru funcționarea Complexului Comercial (energie electrică, apă/canalizare, gaze, combustibil lichid pentru centrala termică), care în anul 2014 au fost în valoare totală de 1.481.234 lei.

e) Procent din piață deținut - BUCUR OBOR S.A. are o pondere mică de piață ținând cont de numeroasele complexe comerciale și mall-uri deschise la nivelul Bucureștiului, în zona Obor-Colentina-Barbu Văcărescu unde funcționează mai multe complexe comerciale din care enumerăm: Kaufland-Colentina, Complexul Obor, lângă Primăria Sector 2, Billa și Kaufland Barbu Văcărescu, Carrefour Colentina, Metro Voluntari, precum și multe magazine Mega Image.

f) Lichiditate - La sfârșitul anului 2014, BUCUR OBOR S.A. deține cumulativ în conturile bancare de lei, euro și în casieria proprie, suma de 62.420.870 lei (din care 20.850 lei în casierie) cu 18,40% mai mult față de 2013 când suma a fost de 52.718.317, cu 38,56 % mai mult față de 2012, când suma a fost de 45.050.051, cu 59,68% mai mult față de anul 2011 când suma a fost de 39.092.430 lei.

Menționăm faptul că în anul 2014, societatea a constituit depozite în lei, care la finele anului erau în suma de 41.670.000 lei.

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale

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

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

b) În anul 2014 din totalul veniturilor în sumă de 26.580.440 lei, nivelul veniturilor cedate de cele 82 de asocieri în participatiune a fost de 4.953.184 lei, ceea ce reprezintă 18,63% din totalul veniturilor societății. În situațiile financiare, veniturile totale sunt în sumă de 21.534.504 lei, fiind diminuate cu anularea provizioanelor în sumă de 5.045.936 lei.



Menționăm, așa cum am făcut-o și la capitolul cheltuieli, că aceste venituri sunt raportate de către cele 82 societăți asociate în participatiune cu Bucur Obor S.A., pe baza decontului de venituri și cheltuieli al asocierii, concomitent cu cheltuielile asocierii, societății noastre rămânându-i ca venit, în fapt, doar diferența dintre veniturile și cheltuielile raportate de asociații în participatiune.

Veniturile realizate de societate din chirii au fost în sumă de 10.753.508 lei ceea ce reprezintă 40,45% din total venituri, acestea fiind în creștere cu 6,49% față de veniturile anului 2013, care au fost de 10.099.110 lei, cu 18,41% față de veniturile anului 2012, care au fost de 9.081.756 lei și cu 18,31% față de veniturile din 2011, când au fost 9.089.137 lei.

Societatea a mai înregistrat venituri în sumă de 3.185.326 lei din refacturarea utilităților către societățile asociate și chiriase conform prevederilor contractelor încheiate, acestea reprezentând 11,76% din total venituri.

De asemenea s-au înregistrat venituri din valorificarea de deșeuri plastice, cartoane și metal în sumă de 20.387 lei, venituri din recuperări de creanțe prin valorificare mărfuri asupra cărora s-a aplicat dreptul de retenție, în sumă de 146.159 lei și despăgubiri și penalități în sumă de 201.478 lei.

În anul 2014 BUCUR OBOR S.A. a înregistrat venituri din dobânzi în sumă de 1.384.417 lei, ceea ce reprezintă 5,20% din totalul veniturilor societății.

De asemenea, BUCUR OBOR S.A. a înregistrat pierdere din diferențe de curs valutar în sumă de 272.285 lei (760.107 lei diferențe favorabile înregistrate în venituri și 1.032.392 lei diferențe nefavorabile de curs valutar înregistrate în cheltuieli).

Veniturile din chirii în anul 2014, în sumă de 10.753.508 lei (40,45 % din totalul veniturilor), au fost realizate pe un spațiu de 11.328 m², care reprezintă 66,67 % din total spațiu exploatat (16.992 mp), iar veniturile din cele 82 de asocieri în participatiune, care au fost în sumă de 4.953.184 lei (18,63 % din totalul veniturilor) au fost realizate pe un spațiu de 5.664m², care reprezintă 33,33% din totalul spațiului exploatat.

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

Randamentul contractelor de asociere în participatiune din punct de vedere al veniturilor obținute pe m² este de aproximativ 16,26 euro/m²/lună, iar randamentul contractelor de închiriere este de 17,65 euro/m²/lună, luând în calcul un curs de referință de 4,4821 lei/euro înregistrat la 31.12.2014.

Litigiile care au intrat pe rolul instanțelor de judecata sau au fost solutionate în anul 2014, au făcut obiectul rapoartelor curente transmise către ASF și publicate pe site-ul societății și al BVB. Dintre acestea, amintim litigiile având drept cauză hotărâri ale Adunărilor Generale ale Acționarilor din anul 2014, după cum urmează:

I. Dosare procesuale ref. hotărârea AGOA Bucur Obor din 19.09.2014:

1. Dosar nr. 32373/3/2014

Instanța: Tribunalul București

Parti: Bucur Obor prin Gelu Manea, Bobe Ion, Bobe Marioara, Dragoi Mariana, Iacob Mariana, Ciocsan Marilena, Tapu Liliana – intervenienti, ORCTB - intimat

Obiect: Cerere de intervenție formulată împotriva cererii de înscriere mențiuni înregistrată la ORCTB nr. 329259/22.09.2014 privind înregistrare noilor administratori conform hotărârii AGA din 19.09.2014.

Stadiu dosar: La data de 28.10.2014, instanța a luat act de renunțarea cererii de intervenție formulată de Bucur Obor. Hotărârea a rămas definitivă nefiind atacată cu apel.

2. Dosar nr. 32567/3/2014

Instanța: Tribunalul București

Parti: Bucur Obor prin Gelu Manea – intervenient, ORCTB - intimat

Obiect: Cerere de intervenție formulată împotriva cererii de înscriere mențiuni înregistrată la ORCTB nr. 331478/23.09.2014 privind înregistrare mențiuni hotărâre C.A. 19.09.2014.

Stadiu dosar: La data de 20.11.2014, instanța a luat act de renunțarea la judecata a cererii de intervenție formulată de Bucur Obor S.A. și a admis cererea de înregistrare mențiuni 331481/23.09.2014. Totodată, a dispus înregistrarea în registrul comerțului a mențiunilor

referitoare la persoanele imputernicite, conform hotărârii Consiliului de administrație din 19.09.2014. Hotărârea a ramas definitivă nefiind atacată cu apel.

3. Dosar nr. 32566/3/2014

Instanta: Tribunalul Bucuresti

Parti: Bucur Obor prin Gelu Manea - intervenient, Bucur Obor prin Mazilu Florin -petent

Obiect: Cerere de interventie formulata de Bucur Obor prin Gelu Manea impotriva cererii de inscriere mentiuni inregistrata la ORCTB nr. 331478/23.09.2014 privind inregistrare mentiuni schimbare stampila – hot. C.A. 22.09.2014.

Stadiu dosar: La data de 19.11.2014, instanta a admis cererea de efectuare a mentiunilor in registrul comertului formulata de petenta Bucur Obor S.A. reprezentata de Mazilu Liviu Florin. Dispune mentionarea in registrul comertului a Hotararii Consiliului de Administratie al Bucur Obor S.A. din data de 22 septembrie 2014. Hotărârea a ramas definitivă nefiind atacată cu apel.

4. Dosar nr. 32369/3/2014

Instanta: Tribunalul Bucuresti

Parti: Amadeus Group - intervenient, Bucur Obor - petent

Obiect: Cerere de interventie formulata de Amadeus Group impotriva cererii de inscriere mentiuni formulata de Bucur Obor prin Gelu Manea, certificare stare de fapt.

Stadiu dosar: La data de 24.10.2014, instanta a luat act de renuntare la judecata cererii de depunere mentionare acte formulata de catre petenta SC BUCUR OBOR SA. Respinge cererea de interventie formulata de catre AMADEUS GROUP SRL ca fiind ramasa fara obiect. Hotărârea a ramas definitivă nefiind atacată cu apel.

5. Dosar nr. 30990/3/2014

Instanta: Tribunalul Bucuresti

Parti: Amadeus Group - intervenient, Bucur Obor - petent

Obiect: Cerere de interventie formulata de Amadeus Group impotriva cererii de inscriere mentiuni formulata de Bucur Obor prin Gelu Manea, privind revocarea administratorului provizoriu Silviu Pandrea.

Stadiu dosar: La data de 28.10.2014, instanta a luat act de renuntare la judecata cererii de inscriere mentiuni formulată de către petenta SC BUCUR OBOR SA. Respinge cererea de intervenție formulată de către AMADEUS GROUP SRL ca fiind rămasă fără obiect. Hotărârea a ramas definitivă nefiind atacată cu recurs.

6. Dosar nr. 31152/3/2014

Instanta: Tribunalul Bucuresti

Parti: Amadeus Group - intervenient, Bucur Obor - petent

Obiect: Cerere de interventie formulata de Amadeus Group impotriva cererii de inscriere mentiuni formulata de Bucur Obor prin Gelu Manea privind numire administrator provizoriu.

Stadiu dosar: La data de 06.11.2014, instanta a luat act de renuntare la judecata cererii de inscriere mentiuni formulată de către petenta SC BUCUR OBOR SA. Respinge cererea de intervenție formulată de către AMADEUS GROUP SRL ca fiind rămasă fără obiect. Hotărârea a ramas definitivă nefiind atacată cu apel.

7. Dosar nr. 33777/3/2014

Instanta: Tribunalul Bucuresti

Parti: Bucur Obor prin Gelu Manea – reclamant, ONRC - parata

Obiect: Ordonanta presedintiala de suspendare a efectelor executorii ale rezolutiei pronuntate de persoana desemnata la data de 03.10.2014 prin care a fost admisa cererea de inregistrare mentiuni inregistrata sub nr. 344116/02.10.2014 .

Stadiu dosar: La data de 17.11.2014, instanta a luat act de renuntarea la judecata cererii. Hotărârea a ramas definitivă nefiind atacată cu recurs

8. Dosar nr. 33768/3/2014

Instanta: Tribunalul Bucuresti

Parti: Pistol Gheorghe, Tapu Liliana, Tompea Razvan, Manea Carmen, Caloi Stefan – reclamanti, Bucur Obor - parat

Obiect: Actiunea in anulare a hotararii AGA din data de 19.09.2014

Stadiu dosar: Instanta a dispus amanarea cauzei pentru a se lua la cunostinta de inscrisurile depuse la dosar. Urmatorul termen de judecata a fost stabilit pentru data de 31.03.2015.

9. Dosar nr. 33787/3/2014

Instanta: Tribunalul Bucuresti

Parti: Manea Gelu, Tompea Razvan – reclamant, Bucur Obor, Amadeus Group, Dojana Ionut, Maziliu Liviu- Florin, Rotaru Cristinel, Granzulea Gheorghe - parati





Obiect: Actiunea in anulare a hotararii AGA din data de 19.09.2014

Stadiu dosar: La data de 13.01.2015, instanta a dispus conexarea prezentului dosar la dosarul nr. 33768/3/2014.

10. Dosar nr. 35028/3/2014

Instanta: Tribunalul Bucuresti

Parti: Bobe Ion, Bobe Marioara, Ciocsan Marilena, Dragoi Mariana, Iacob Mariana, Tapu Liliانا - reclamanti, Bucur Obor - parat

Obiect: Actiunea in anulare a hotararii AGA din data de 19.09.2014

Stadiu dosar: La data de 14.01.2015, instanta a dispus conexarea prezentului dosar la dosarul nr. 33768/3/2014.

11. Dosar nr. 33869/3/2014

Instanta: Tribunalul Bucuresti

Parti: Bucur Obor prin Gelu Manea – petent, ORCTB - intimat

Obiect: Plangere impotriva rezolutiei directorului ONRC de admitere a cererii de inregistrare mentiuni privind AGA din data de 19.09.2014.

Stadiu dosar: La data de 21.10.2014, instanta a luat act de renuntarea la judecarea plangerii formulate de catre Bucur Obor prin Gelu Manea. Hotararea este supusa recursului in termen de 30 de zile de la comunicare. Hotararea a fost comunicata catre Bucur Obor la data de 12.11.2014.

12. Dosar nr. 33868/3/2014

Instanta: Tribunalul Bucuresti

Parti: Bucur Obor prin Gelu Manea – intervenient, ORCTB - intimat

Obiect: Cererea de interventie formulata de catre Bucur Obor prin Gelu Manea impotriva cererii de inregistrare mentiuni nr. 344116/02.10.2014.

Stadiu dosar: La data de 28.10.2014, instanta a luat act de renuntarea la judecarea plangerii formulate de catre Bucur Obor prin Gelu Manea. Hotararea este supusa recursului in termen de 30 de zile de la comunicare. Hotararea a fost comunicata catre Bucur Obor la data de 04.11.2014.

13. Dosar nr. 34242/3/2014

Instanta: Tribunalul Bucuresti

Parti: Manea Gelu, Tapu Liliانا, Tompea Razvan – reclamanti, ORCTB – intimat

Obiect: Plangerea formulata impotriva rezolutiei directorului ORC de admitere a cererii de inregistrare mentiuni

Stadiu dosar: La data de 12.01.2015, instanta a respins plangerea ca neintemeiata. La data de 10.02.2015 a fost formulat apel de catre Gelu Manea, urmand ca dosarul sa fie trimis Curtii de Apel Bucuresti.

14. Dosar nr. 36771/3/2014

Instanta: Tribunalul Bucuresti

Parti: Gelu Manea – intervenient, ORCTB - intimat

Obiect: Cerere de interventie formulata de Gelu Manea impotriva cererii de inscriere mentiuni privind inregistrarea membrilor Consiliului de administratie.

Stadiu dosar: La data de 24.11.2014, instanta a respins cererea formulata intervenientul Gelu Manea ca neintemeiata si pe cale de consecinta a admis cererea de mentionare a hotărârii Consiliului de Administrație din data de 22.10.2014. Hotararea este supusa apelului in termen de 30 de zile de la comunicare. Hotararea a fost comunicata catre Bucur Obor la data de 05.12.2014.

15. Dosar nr. 35031/3/2014

Instanta: Curtea de Apel Bucuresti

Parti: BOBE ION, BOBE MARIOARA, CIOCSAN MARILENA, DRAGOI MARIANA, IACOB MARIANA, TAPU LILIANA, ORCTB - intimat

Obiect: Ordonanta presidentiala de suspendare a efectelor rezolutiei directorului ORCTB de admitere a cererii de inregistrare hotarare AGA din data de 19.09.2014, pana la solutionarea plangerii formulate impotriva rezolutiei directorului ORC de admitere a cererii de inregistrare mentiuni;

Stadiu dosar: La data de 23.10.2014, instanta a respins cererea de chemare in judecata ca neintemeiata. La data de 30.10.2014, reclamantii au formulat apel, inregistrat pe rolul Curtii de Apel Bucuresti. La data de 14.01.2015, instanta respinge apelul ca nefondat.

16. Dosar nr. 34170/3/2014

Instanta: Curtea de Apel Bucuresti

Parti: MANEA GELU, TAPU LILIANA, TOMPEA RAZVAN, ORCTB - intimat



Obiect: Ordonanta presidentiala de suspendare a efectelor rezolutiei directorului ORCTB pana la solutionarea plangerii formulate impotriva rezolutiei directorului ORC de admitere a cererii de inregistrare mentiuni

Stadiu dosar: La data de 11.11.2014, instanta a respins cererea de ordonanta presedintiala ca inadmisibila. Reclamantii au formulat apel, inregistrat pe rolul Curtii de Apel Bucuresti. La data de 11.02.2015, instanta a respins apelul ca nefondat.

17. Dosar nr. 33781/3/2014

Instanta: Curtea de Apel Bucuresti

Parti: PISTOL GHEORGHE, TAPU LILIANA, TOMPEA RAZVAN, MANEA CARMEN, CALOI STEFAN, BUCUR OBOR

Obiect: Ordonanta presedintiala de suspendare a efectelor hotararii AGA din data de 19.09.2014;
Stadiu dosar: La data de 11.02.2015, instanta a respins apelul ca nefondat.

18. Dosar nr. 35284/3/2014

Instanta: Curtea de Apel Bucuresti

Parti: PISTOL GHEORGHE, TAPU LILIANA, TOMPEA RAZVAN, MANEA CARMEN, CALOI STEFAN, Orctb - intimat

Obiect: Ordonanta presidentiala de suspendare a efectelor rezolutiei directorului ORCTB de admitere a cererii de inregistrare hotarare AGA din data de 19.09.2014, pana la solutionarea plangerii formulate impotriva rezolutiei directorului ORC de admitere a cererii de inregistrare mentiuni.

Stadiu dosar: La data de 27.10.2014, instanta a respins cererea de ordonanta presedintiala ca inadmisibila. La data de 03.11.2014, reclamantii au formulat apel, inregistrat pe rolul Curtii de Apel Bucuresti. La data de 12.01.2015, instanta a respins apelul ca nefondat.

19. Dosar nr. 32719/3/2014

Instanta: Tribunalul Bucuresti

Parti: Bucur Obor – reclamant, Gelu Manea, Gheorghe Pistol - parat

Obiect: Actiunea in raspundere exercitata de Bucur Obor impotriva fostilor administratori ai societatii, Gelu Manea si Gheorghe Pistol.

Stadiu dosar: Urmatorul termen de judecata a fost stabilit pentru data de 06.04.2015.

20. Dosar nr. 41961/3/2014

Instanta: Tribunalul Bucuresti

Parti: Gelu Manea, Carmen Manea – reclamant, Bucur Obor - parat

Obiect: Cerere de obligare a societatii Bucur Obor de a nu convoca AGA.

Stadiu dosar: La data de 11.03.2015, instanta a suspendat judecata pana la solutionarea definitiva a dosarului nr. 32628/3/2013 al Tribunalului Bucuresti.

21. Dosar nr. 38462/3/2014

Instanta: Tribunalul Bucuresti

Parti: Gelu Manea – reclamant, Bucur Obor - parat

Obiect: Constatarea nulitatii absolute partiale a actului constitutiv al societatii Bucur Obor.

Stadiu dosar: Instanta a amanat pronuntarea pentru data de 24.03.2015.

II. Dosare procesuale ref. hotararea AGOA Bucur Obor din 30.10.2014

1. Dosar nr. 40343/3/2014

Instanta: Tribunalul Bucuresti

Parti: Gelu Manea – reclamant, Bucur Obor - parat

Obiect: Actiune in anulare AGA din data de 30.10.2014;

Stadiu dosar: Primul termen stabilit in cauza este 04.05.2015.

2. Dosar nr. 38721/3/2014

Instanta: Tribunalul Bucuresti

Parti: Gelu Manea – intervenient, ORCTB, Bucur Obor -intimat

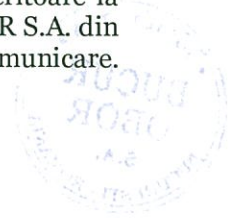
Obiect: Cerere de interventie formulata impotriva cererii de inscriere mentiuni hotarare AGA din data de 30.10.2014

Stadiu dosar: La data de 11.02.2015, respinge cererea de interventie formulata de Gelu Manea si dispune mentionarea la ORC a hotararii AGA din data de 30.10.2014. Hotararea este supusa apelului in termen de 30 de zile de la comunicare. Hotararea a fost comunicata catre Bucur Obor la data de 25.02.2015.

3. Dosar nr. 38324/3/2014

Instanta: Tribunalul Bucuresti

Parti: Gelu Manea – intervenient, ORCTB, Bucur Obor –intimat



Obiect: Cerere de interventie formulata impotriva cererii de inscriere mentiuni hotarare CA din data de 31.10.2014

Stadiu dosar: La data de 09.12.2014, instanta respinge cererea de interventie nr. 385073/04.11.2014, ca neintemeiată. Admite cererea de înregistrare mentiuni nr. 384914/04.11.2014 si dispune înregistrarea în registrul comertului a mentiunilor referitoare la persoane împuternicite, conform hotărârii Consiliului de administratie al BUCUR OBOR S.A. din data de 31.10.2014. Hotararea este supusa apelului in termen de 30 de zile de la comunicare.

Hotararea a fost comunicata catre Bucur Obor la data de 25.02.2015.

III. Dosare procesuale ref. executare sentinta penala 172/25.02.2011

1. Dosar nr. 61334/301/2014

Instanta: Judecatoria Sectorului 3 Bucuresti

Parti: Bucur Obor – contestator, Stefanescu Mihail - intimat

Obiect: Contestatie la executare

Stadiu dosar: Urmatorul termen de judecata este stabilit la data de 09.03.2015.

2. Dosar nr. 61058/301/2014

Instanta: Judecatoria Sectorului 3 Bucuresti

Parti: Bucur Obor – contestator, Barboiu Alexandru - intimat

Obiect: Contestatie la executare

Stadiu dosar: Urmatorul termen de judecata este stabilit la data de 07.04.2015.

3. Dosar nr. 61835/301/2014

Instanta: Judecatoria Sectorului 3 Bucuresti

Parti: Bucur Obor – contestator. Barboiu Felicia Giovana - intimat

Obiect: Contestatie la executare

Stadiu dosar: Urmatorul termen de judecata este stabilit la data de 03.04.2015.

4. Dosar nr. 21561/299/2013

Instanta: Tribunalul Bucuresti

Parti: Cuciureanu Zahofiea – apelant – contestator, Bucur Obor S.A.– intimat

Obiect: Contestatie la executare formulata de Cuciureanu Zahofiea

Stadiu dosar: La data de 26.05.2014, instanta respinge contestatia la executare. Impotriva sentintei pronuntate de Judecatoria Sectorului 1 Bucuresti, Bucur Obor a formulat apel ce se afla in procedura de regularizare la Tribunalul Bucuresti.

5. Dosar nr. 21628/299/2013

Instanta: Tribunalul Bucuresti

Parti: Bogus Mihai – contestator, Bucur Obor S.A.– intimat

Obiect: Contestatie la executare formulata de Bogus Mihai

Stadiu dosar: Urmatorul termen de judecata este stabilit pentru data de 06.04.2015.

IV. Pe rolul Tribunal Bucuresti, Sectia a VIII-a Civila si pentru Conflicte de Munca si Asigurari sociale au intrat in anul 2014 si litigii de munca, aflate inca in procedura de regularizare in urmatoarele dosare:

1. Dosar nr. 39290/3/2014

Instanta: Tribunal Bucuresti, Sectia a VIII-a Civila si pentru Conflicte de Munca si Asigurari sociale

Parti: Tompea Razvan Petru – contestator, Bucur Obor – parat

Obiect: Contestatia formulata de Tompea Razvan Petru impotriva deciziei de concediere nr. 01-RU/17.10.2014 prin care s-a dispus desfacerea disciplinara a contractului individual de munca.

Stadiu dosar: Primul termen de judecata a fost stabilit pentru data de 06.04.2015.

2. Dosar nr. 35880/3/2014

Instanta: Tribunal Bucuresti, Sectia a VIII-a Civila si pentru Conflicte de Munca si Asigurari sociale

Parti: Pandrea Silviu – contestator, Bucur Obor – parat

Obiect: Contestatia formulata de Pandrea Silviu impotriva deciziei de concediere nr. 41/18.09.2014 emisa de Societate prin care s-a dispus incetarea contractul individual de munca al contestatorului.

Stadiu dosar: Primul termen de judecata stabilit in cauza este 21.04.2015.

3. Dosar nr. 38685/3/2014

Instanta: Tribunal Bucuresti, Sectia a VIII-a Civila si pentru Conflicte de Munca si Asigurari sociale

Parti: Manea Gelu – reclamant, Bucur Obor – parat

Obiect: Cererea de chemare in judecata formulata de reclamantul Manea Gelu prin care se solicita obligarea Bucur Obor: (i) sa incheie in forma scrisa contractul individual de munca pentru functia de Director General; (ii) sa plateasca drepturile salariale cuvenite reclamantului incepand cu data de 22.09.2014 pana la data incheierii noului contract individual de munca.

Stadiu dosar: Dosarul se afla in procedura de regularizare.

4. Dosar nr. 43982/3/2014

Instanta: Tribunal Bucuresti, Sectia a VIII-a Civila si pentru Conflicte de Munca si Asigurari sociale

Parti: Vlasceanu Lenia – in calitate de contestator, Bucur Obor – in calitate de parat

Obiect: Contestatata formulata de Vlasceanu Laura impotriva deciziei de concediere pretins emisa de Societate.

Stadiu dosar: Dosarul se afla in procedura de regularizare.

5. Dosar nr. 43615/3/2014

Instanta: Tribunal Bucuresti, Sectia a VIII-a Civila si pentru Conflicte de Munca si Asigurari sociale

Parti: Aftene Corina – contestator, Bucur Obor – parat

Obiect: Contestatata formulata de Aftene Corina impotriva deciziei de concediere pretins emisa de Societate.

Stadiu dosar: Dosarul se afla in procedura de regularizare.

V. In anul 2014 au fost de asemenea solutionate urmatoarele litigii:

1. Dosar nr. 2290/2/2013

Instanta: Înalta Curte de Casație și Justiție, Secția a II-a Civilă

Parti: Mc.Donald's România SRL recurent, Bucur Obor SA intimat

Obiect: recursul formulat de Mc.Donald's România S.R.L. împotriva deciziei civile nr. 50/03.06.2013 prin care Curtea de Apel București a respins ca neîntemeiată acțiunea în anularea sentinței arbitrale nr. 29 din 7 februarie 2013 pronunțată în dosarul nr. 149/DDP/2012 de Curtea de Arbitraj Comercial Internațional de pe lângă Camera de Comerț și Industrie a României; Stadiu dosar: La data de 19.03.2014 instanța a respins ca neîntemeiat recursul. Toate cheltuielile de judecată și de executare silită au fost integral recuperate.

2. Dosarul nr. 3731/3/2011.

Instanta: Înalta Curte de Casație și Justiție, Secția a II-a Civilă

Obiect: recursul formulat de Consiliul Local al Sectorului 2 București, Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2 și Ministerul Finanțelor Publice împotriva deciziei civile nr. 87 din 25 februarie 2013 pronunțată de Curtea de Apel București

Stadiu dosar: La data de 20.03.2014, instanța a dispus admiterea recursului, desființarea hotărârii recurate, și pe fond, respingerea cererii de chemare în judecată ca neîntemeiată; în această situație, fiind anulate hotărârile din fond și din apel, nu mai poate fi recuperată suma de 5.639.706 lei pentru care se începuse procedura de executare silită.

3. Dosarul nr. 18854/3/2013

Instanta: Tribunalul București, Secția a IX-a Contencios Administrativ,

Obiect cerere de anulare a autorizației de construire pe terenul situat în vecinătatea imobilului societății din sos. Colentina nr. 6A, cerere formulată în contradictoriu cu Primăria Sectorului 2 București, Consiliul Local al Sectorului 2 București și Administrația Piețelor Sector 2

Stadiu dosar; La data de 20.10.2014, instanța a respins acțiunea ca neîntemeiată.

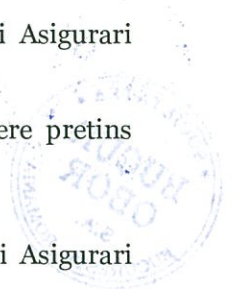
4. Dosarul nr. 28391/3/2012

Instanta: Tribunalul București Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal,

Obiect acțiune în anularea actelor administrative emise de ANAF și obligarea acesteia să redistribuie plățile efectuate de societate și să regleze fișa de plătitor

Stadiu dosar: La data de 20.04.2014 instanța a admis acțiunea, soluție ramasă irevocabilă prin respingerea recursului.

De asemenea, menționăm că, pe rolul instanțelor specializate, s-au aflat în curs de desfășurare procedurile de insolvență în care Bucur Obor este parte împotriva următorilor debitori: Tex Carpet S.R.L., Robert Internațional S.R.L., Best Carma Patis S.R.L., Marcos & Dan S.R.L., Professional Multimedia Artist Design S.R.L., Conel Impex S.R.L., Rochester S.R.L. Sasha Forever S.R.L., Vatra Tradițională S.R.L., Rompat Com S.R.L., A M Mari Carm S.R.L., Roxicorax S.R.L., Gigatom Comerț S.R.L., Floranda 93 Trading S.R.L., Do Cris Com Exim S.R.L., Gamma Design SRL, Anior Décor SRL, N.G. Glimoș S.R.L., Velma Prest S.R.L., Nicoelda S.R.L. și Com Mari Pen S.R.L.



1.1.3. Evaluarea activității de aprovizionare tehnico-materiale

Având în vedere obiectul de activitate al societății care este de comercializare și nu de producție, BUCUR OBOR S.A. nu realizează operațiuni de aprovizionare cu materii prime și materiale. Societatea realizează doar aprovizionare cu materiale gospodărești pentru întreținerea și curățenia spațiilor complexului comercial BUCUR OBOR și materiale și piese de schimb pentru aparatele și instalațiile de utilități ale magazinului.



1.1.4. Evaluarea activității de vânzare

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

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

Având în vedere că și în cursul anului 2014 criza economică a continuat, lucru ce s-a repercutat în special în scăderea puterii de cumpărare a populației dar și datorită creșterii prețurilor carburanților, gazelor naturale și energiei electrice, vânzările de produse au înregistrat o scădere în cursul anului 2014 de până la 25% față de vânzările de mărfuri înregistrate în cursul anului 2013.

b) Situația concurențială în comercializarea cu amănuntul a mărfurilor

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

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

Și în anul 2014 a continuat trendul descendent al chirii, cu scopul de a asigura continuitatea ocupării spațiilor comerciale, fapt ce s-a repercutat asupra veniturilor încasate, așa cum s-a redat mai sus.

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

Bucur Obor S.A. nu este dependentă de un singur client prin a cărui pierdere să se reducă semnificativ veniturile societății, deoarece societatea are un portofoliu de aproximativ 290 chiriași și asociați în participatiune, fiecare dintre aceștia fiind persoane juridice separate, chiar dacă multe dintre ele au obiect de activitate identic.

Politicile administratorilor și managementului societății au în vedere faptul că Bucur Obor, ca și complex comercial, s-a consacrat ca o destinație adresată clienților cu venituri mici și medii.

Administratori și managementului societății au însă în vedere și faptul că, față de caracteristicile constructive, Complexul Comercial Bucur Obor este prea mic pentru a îndeplini criteriile unui mall, dar și prea mare sau cu o structură improprie pentru a fi în categoria super sau hiper marketurilor, motiv pentru care acest complex reprezintă un caz atipic și necesită un concept de dezvoltare original, care să mențină segmentul de client pentru care s-a consacrat.

În trimestrul patru din anul 2014 au fost demarate o serie de acțiuni care să determine încheierea de noi contracte pentru spațiile rămase libere, în special cele asupra cărora s-au făcut reparații, reamenajări și consolidări. În aceste circumstanțe, având în vedere și faptul că în anul

2015 își încetează valabilitatea contractele de asociere în participatiune și jumătate din spațiul comercial va rămâne liber, au fost demarate procedurile pentru incheierea unor noi contracte de închiriere pentru spațiile comerciale disponibile, concomitent cu eliminarea contractelor de subînchiriere ca forma de exploatare indirecta de catre asociatii si chiriasi a spatiilor proprietatea societatii. Incepand din luna octombrie 2014, dupa schimbarea Consiliului de Administratie, s-a realizat o crestere a numarului de contracte de inchiriere, ajungandu-se la aproximativ 290 societati comerciale, chiriasi si asociati in participatiune, care ocupa o suprafata totala exploatarea de 16.992 m.p. Totodata, s-a redus numarul contractelor de asociere în participatiune la 82, urmarandu-se si pe viitor transformarea acestora în contracte de inchiriere.

1.1.5. Evaluarea aspectelor privind personalul societății

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

În cursul anului 2014 S.C. BUCUR OBOR S.A. și-a desfășurat activitatea cu un nr. mediu de 138 salariați, după cum urmează :

- personal de administrație 26
- personal indirect productiv 112

Cei 26 salariați care compun personalul de administrație au următoarea pregătire :

- 16 absolvenți cu studii superioare – 4 cu studii juridice si 12 cu studii economice
- 10 absolvenți de studii liceale cu bacalaureat;

În cadrul personalului indirect productiv, nivelul de pregătire este următorul:

- 4 absolvenți de studii postliceale comerciale;
- 16 absolvenți de liceu cu bacalaureat;
- 11 absolvenți de Școli profesionale;
- 15 absolvenți cursuri atestare pompieri și operator stație PSI;
- 30 absolvenți cursuri calificare agent pază;
- 4 absolvenți cursuri calificare liftier;
- 1 absolvent cursuri calificare inspector protecția muncii;
- 31 cu studii elementare sau 10 clase.

În cadrul societății activează *Sindicatul Dreptății Bucur Obor* condus de domnul Bunea Marian, care are un număr de 117 de membri din cadrul personalului. Gradul de sindicalizare a forței de muncă este de 85 %.

b) Raporturile dintre manager și angajați

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

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

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

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

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

1.1.7. Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare

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



1.1.8. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului

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

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

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

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

Și în cursul anului 2014 au fost resimțite și de către societatea noastră efectele crizei economice, care au constat în diminuarea drastică, de aproximativ 25%, a vânzărilor de mărfuri. Multe societăți care desfășoară activitatea în cadrul Complexului Comercial Bucur Obor au fost nevoite să-și restrângă sau să-și înceteze activitatea, fapt ce a condus la o diminuare a veniturilor societății.

Menționăm că mai multe societăți chiriașe au solicitat și în cursul anului 2014 reducerea chiriilor, care erau de 20-40 euro/m², motivat de scăderea drastică a vânzărilor, dar după octombrie 2014, nu au mai fost încheiate alte acte adiționale privind reducerea chiriilor, acestea revenind la cuantumul negociat în contractul inițial. De acest lucru s-a ținut cont și la întocmirea bugetului de venituri și cheltuieli pe anul 2015.

1.1.9. Elemente de perspectivă privind activitatea societății comerciale

a) Tendințe, elemente, evenimente sau factori de incertitudine ce afectează sau ar putea afecta lichiditatea societății comparativ cu 2013.

Principalul factor de incertitudine care ar putea afecta lichiditatea Bucur Obor S.A. ar fi căderea bruscă și drastică a încasărilor chiriilor și cotelor de profit contractuale din reducerii în continuare a puterii de cumpărare a populației, fapt ce ar putea conduce la intrarea în incapacitate de plată sau chiar insolvență a chiriașilor și asociaților în participatiune, ajungând în imposibilitatea acestora să ne mai plătească în continuare obligațiile contractuale constând în chirii, cote de profit și cheltuieli de întreținere.

Lichiditatea societății ar mai putea fi afectată și de scăderea drastică a cursului de schimb euro și dolar/leu deoarece chiriile și cotele de profit ale asocierii în participatiune sunt exprimate în euro și dolar. Într-o perspectivă medie de timp nu preconizăm că fluctuațiile valurilor principale euro și dolar față de leu ar putea afecta major lichiditatea Bucur Obor S.A., comparativ cu anul 2013, toate acestea fiind estimate ținând cont de prognozele oficiale ale BNR.

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

În anul 2014 au fost finalizate lucrările de investiții la imobilele Bloc 2 privind repararea, consolidarea și reabilitarea spațiilor comerciale de la parterul clădirii (USA 1), în valoare de 168.260 lei, fiind dată în folosință în luna aprilie 2014.

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

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

Veniturile din activitatea de închiriere a societății noastre ar mai putea fi afectate în mod semnificativ de modificarea cursului leului față de euro și dolar, monede în care sunt exprimate

chiriile și cotele de profit în cadrul contractelor de închiriere și asociere în participațiune pe care le are încheiate Bucur Obor S.A. cu peste 261 parteneri.

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

Bucur Obor S.A. nu intenționează în anul 2015 să efectueze tranzacții care ar putea să conducă la diminuarea veniturilor din activitatea de bază, ci din contra.

În anul 2015 sunt prognozate investiții care să conducă la diminuarea cheltuielilor societății, după cum urmează:

1. Continuarea lucrărilor de renovare și reparații la imobilele societății, prin înlocuirea fatadei vitrate a magazinului, în suprafața de 3.500 m.p., investiție care a mai fost propusă AGA în anul 2012 dar care nu s-a realizat până în prezent. Bugetul propus pentru înlocuirea fatadei vitrate este de 1.8 mil lei, prognozându-se astfel economisirea a 2,7 mil lei față de bugetul propus în anul 2012 care era în valoare de 4,5 mil. lei doar pentru lucrări de reparații.

2. Achiziționarea unei centrale telefonice noi, este o altă investiție nerealizată până în prezent, propusă în planul de investiții pentru anul 2012 cu un buget de 0,6 mil. lei.

Și pentru realizarea acestei investiții se propune un buget mult diminuat, fiind posibilă achiziționarea centralei telefonice Panasonic digitală, model KX-NS500 6CO la un preț de 5.128 EURO + TVA (achiziționare se va face cu plată în 24 rate lunare la o valoare de 230 Euro+TVA/lună , service și întreținere incluse) și a unui abonament lunar în valoare de 75 Euro+TVA/lună cu 4.000 minute incluse în orice rețea, în situația în care toată societatea plus chiriasii/asociații conectați la centrala telefonică consumă în jur de 3.000 min/lună. Astfel se realizează reducerea următoarelor cheltuieli:

1. Cheltuieli cu personalul - 10.000 lei/lună

2. Cheltuieli cu serviciile de întreținere pentru care se achită către firma SB Telekom, lunar, un abonament în valoare de 660 lei TVA inclus.

3. Prin achiziționarea abonamentului în valoare de 75 EURO+TVA de la SC Vodafone România cu 4.000 minute în orice rețea incluse se poate renunța la contractul cu Telekom România pentru care se achită o valoare medie lunară de 4.000 lei TVA inclus și renunțarea la un flux de 100 linii telefonice nefolosite în valoare de 100 Euro+TVA/lună aparținând SC Vodafone România. La reducerea acestor cheltuieli în valoare de 15.000 lei se mai adaugă și reducerea facturii către SC Vodafone România de la o valoare medie lunară de 5.000 lei la 1.600 lei, rezultând o reducere totală de aproximativ 18.400 lei/lună.

3. Automatizarea a două lifturi de marfă, cu un buget de 12.000 euro/lift . Reducerea cheltuielilor cu personalul acoperă investiția în aproximativ 9 luni.

4. Achiziționarea de noi spații comerciale, având în vedere profilul de activitate al societății Bucur Obor și ținând cont de faptul că dobânzile pentru depozitele bancare s-au micșorat foarte mult și nu mai aduc venituri semnificative societății. Bugetul pentru această investiție este de maxim 15 mil. lei, fiecare achiziție fiind supusă aprobării AGA, după efectuarea unui studiu de piață și a unei evaluări specializate a spațiilor comerciale propuse spre achiziție.

5. Achiziționarea unui autoturism pentru transport persoane și materiale ușoare necesare activității curente a societății. Această achiziție urmează să fie făcută cu un buget de maxim 8.000 euro obținut prin utilizarea unei părți din banii care vor fi încasați prin vânzarea autoturismului societății marca Mercedes, achiziționat în anul 2010 și integral amortizat.

2. ACTIVELE CORPORALE ALE SOCIETĂȚII COMERCIALE

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

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



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

Din analiza documentelor de atestare a dreptului de proprietate asupra imobilelor societății reiese următoarea situație privind gradul lor de uzură:

1. Imobilul ALMO 1 are numărul de inventar 1001 și ocupă latura dinspre Șos. Colentina, fiind constituit din subsol, parter și mezaninul blocului, ce are un regim de înălțime de P+10 și P+12, fiind pus în funcțiune în luna mai 1977. Acest imobil are o durată de amortizare conform prevederilor legale de 48 de ani, cu 11 de ani durată rămasă de amortizare, având în aceste condiții un grad de uzură de 77 %, valoarea de inventar a imobilului fiind de 2.603.621 lei.

2. Imobilul ALMO 2 are numărul de inventar 1002 și ocupă latura dinspre Șos. Mihai Bravu, fiind constituit din subsol, parter și mezaninul blocului, ce are un regim de înălțime de P+14; P+15 și P+16, fiind pus în funcțiune în luna august 1975. Acest imobil are o durată de amortizare conform prevederilor legale de 48 de ani, cu 9 de ani durată rămasă de amortizare, având în aceste condiții un grad de uzură de 81 %. Valoarea de inventar a imobilului este de 1.264.504 lei.

3. Imobilul ALMO 3 are numărul de inventar 1003 și ocupă latura dinspre parcaj și Primăria Sector 2, fiind constituit din subsol, parter și mezaninul blocului, ce are un regim de înălțime de P+10; P+11 și P+12, fiind pus în funcțiune în luna iunie 1976. Acest imobil are o durată de amortizare conform prevederilor legale de 48 de ani, cu 10 de ani durată rămasă de amortizare, având în aceste condiții un grad de uzură de 79%. Valoarea de inventar a imobilului este de 2.348.537 lei.

4. Imobilul ALMO 4 are numărul de inventar 1004 și ocupă latura dinspre Aleea Câmpul Moșilor, fiind constituit din subsol, parter și mezaninul blocului, ce are un regim de înălțime de P+12, fiind pus în funcțiune în luna aprilie 1977 și care a suferit modernizare în anul 2003, prin refacerea completă a spațiilor vechi și crearea de noi spații comerciale (mezanin-complexul OMNIA). Durata normată rămasă de amortizat de 11 de ani, având în aceste condiții un grad de uzură de 77 %. Valoarea de inventar a imobilului este de 419.277 lei.

5. ALMO 5 are numărul de inventar 1008 și ocupă latura dinspre Aleea Câmpul Moșilor, fiind constituit din subsol, parter și mezaninul blocului, ce are un regim de înălțime de P+12, fiind pus în funcțiune în luna aprilie 1977. Acest imobil are durată normată de funcționare de 48 de ani, rezultând astfel o durată rămasă de amortizat de 11 ani, având în aceste condiții un grad de uzură de 77 %. Valoarea de inventar a imobilului este de 418.625 lei.

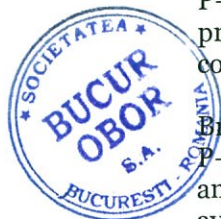
6. Imobilul Zona Centrală are numărul de inventar 1005 și este mărginit de imobilele ALMO 1 – 5, fiind constituit din subsol, parter și parțial mezanin, fără bloc de locuințe deasupra, fiind pus în funcțiune în luna aprilie 1977. Acest imobil are o durată de amortizare conform prevederilor legale de 48 de ani, cu 11 de ani durată rămasă de amortizare, având în aceste condiții un grad de uzură de 77%. Valoarea de inventar a imobilului este de 9.387.631 lei.

7. Imobilul Miraj are numărul de inventar 1006 și face parte din lanțul de magazine aflat la parterul blocului de locuințe din Sos. Mihai Bravu nr. 2 ce are regim de înălțime de subsol, parter și 10;11;13;14 sau 15 etaje, fiind pus în funcțiune în luna noiembrie 1979. Acest imobil are o durată de amortizare conform prevederilor legale de 48 de ani, cu 13 ani durată rămasă de amortizare, având în aceste condiții un grad de uzură de 73 %. Valoarea acestuia este de 67.762 lei.

8. Imobilul din Sos. Colentina nr. 6A are numărul de inventar 1007 și este compus din demisol, parter, etaj și mansardă parțială, fiind pus în funcțiune în luna noiembrie 1915. Valoarea de inventar a imobilului în urma reevaluării este de 53.327 lei. Acest imobil a fost amortizat integral.

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

La data prezentului raport Bucur Obor S.A. nu are și nici nu preconizează apariția unor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societății.



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

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

Tranzacționarea acțiunilor S.C. "BUCUR OBOR" S.A. se realizează momentan pe piața nereglementată RASDAQ secțiunea XMBS.

Valoarea de piață a acțiunilor se stabilește în funcție de cererea și oferta existente pe piața nereglementată RASDAQ la momentul efectuării tranzacțiilor.

Prin Hotărârea AGEA din 20.02.2015, adoptată în conformitate cu Legea 151/2014 și Regulamentul ASF nr. 17/2014 privind statutul juridic al acțiunilor care se tranzacționează pe piața Rasdaq sau pe piața valorilor mobiliare necotate, s-a aprobat efectuarea de către societate a demersurilor legale necesare în vederea admiterii la tranzacționare a acțiunilor BUCU în cadrul sistemului alternativ de tranzacționare AERO.

3.2. Descrierea politicii societății comerciale cu privire la dividende

În anii 2008, 2009 și 2011 profitul net al S.C. BUCUR OBOR S.A. a fost repartizat în fondul de investiții conform hotărârilor adoptate de AGA pentru acoperirea investițiilor dispuse de Adunările Generale Ordinare ale Acționarilor din anii 2004- 2012.

Pentru anul 2010, 2012 și 2013 AGA a hotărât ca profitul realizat să rămână nerepartizat., Raportul curent privind aceste hotărâri au fost publicat pe site-ul BVB și Bucur Obor.

Pentru anul 2014 Consiliul de Administrație al S.C. Bucur Obor SA propune ca profitul aferent anului 2014 să rămână la dispoziția societății pentru implementarea Programului de Activitate și Investiții pe anul 2015.

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

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

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

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

4. CONDUCEREA SOCIETĂȚII COMERCIALE

4.1. Administratorii societății

În cursul anului 2014 S.C. BUCUR OBOR S.A. a fost condusă de un Consiliu de Administrație format din trei membri până la data de 19.09.2014:

1. Manea Gelu – Președinte CA și Director General;
2. Pistol Gheorghe – Administrator;
3. Bondrea Aurelian – Administrator în perioada 01.01.- 11.09.2013, respectiv Pandrea Silviu – Administrator provizoriu, începând cu data de 17.09.2013;

Dupa data de 19.09.2014 societatea a fost condusă de un Consiliu de Administrație format din trei membri :

1. Mazilu Liviu Florin - Președinte CA și Director General
2. Granzulea Gheorghe – Administrator
3. Rotaru Cristinel - Administrator

Domnul Mazilu Liviu-Florin, cetățean român, născut la data de 01.05.1961 în municipiul Focsani, județul Vrancea, cu domiciliul în str. Barbu Vacarescu nr. 4, bloc 1, scara 2, etaj 6, ap.59, București, sector 2, posesor al CI seria RT nr. 895065 eliberată de S.P.C.E.P. Sector 2 la data de 30.04.2013, are 54 de ani, este absolvent al Facultății de Hidrotehnică, Drumuri și Cai Ferate din București, deține un număr de 1 acțiuni, reprezentând 0,000007 % din capitalul social al SC Bucur Obor SA, îndeplinește funcția de Director General al S.C. BUCUR OBOR S.A. și Președinte al Consiliului de Administrație.



Domnul Rotaru Cristinel Ionel, cetatean roman, nascut la data de 07.06.1968 in Bacau, judetul Bacau, cu domiciliul in Bucuresti, str. Pridvorului nr. 62, scara A, etaj 5, ap.18, posesor al CI seria RD nr. 698456 eliberata de S.P.C.E.P. Sector 4 la data de 19.11.2010, are 47 ani, 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, deține un număr de 1 acțiuni, reprezentând 0,000007 % din capitalul social al SC Bucur Obor SA, membru al Consiliului de Administrație și îndeplinește funcția de Administrator.

Domnul Granzulea Gheorghe, cetatean roman, nascut la data de 26.08.1954 in comuna Nalbant, judetul Tulcea, cu domiciliul in, str. Traian nr. 2, bloc F1, scara 4, etaj 3, ap.7, Bucuresti, sector 3, posesor al CI seria RR nr. 717496 eliberata de S.P.C.E.P. Sector 3 biroul nr. 1 la data de 13.08.2010, are 61 de ani, este absolvent al Liceului Economic nr. 2 “Nicolae Kretzulescu” din Bucuresti, membru al Consiliului de Administrație al S.C. BUCUR OBOR S.A. și îndeplinește funcția de Administrator.

Domnul Granzulea Gheorghe deține un număr de 96.741 acțiuni, reprezentând 0,723257 % din capitalul social al BUCUR OBOR S.A..

4.2. Conducerea executivă

Conducerea executivă a societății este asigurată de către Director General, domnul Mazilu Liviu-Florin, de directorul tehnic administrativ Mihai Hau si contabil sef Andrei Constanta.

Dupa alegerea noii conduceri a societatii prin Hotararea AGOA din 19.09.2014, nu există legături de familie între administratorii alesi și vreo altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită administrator.

5. SITUAȚIA FINANCIAR - CONTABILĂ

a) Elemente de bilanț

Active care reprezintă cel puțin 10% din total active

Anul	Denumir	Valoare
e activ	(lei)	
2011	Imobile	20.430.232
2012	Imobile	21.219.443
2013	Imobile	16.395.024
2014	Imobile	16.563.284

Numerar și alte disponibilități lichide

Anul	Valoare (lei)
2011	39.092.430
2012	45.050.051
2013	52.718.317
2014	62.420.870



Profituri reinvestite

Anul	Valoare (lei)
2009	9.115.708
2010	-
2011	2.689.490
2012	-
2013	-
2014	-



Total active

Anul	Valoare (lei)
2011	78.370.585
2012	90.106.967
2013	96.207.442
2014	102.168.592

Total pasive curente

Anul	Valoare (lei)
2011	3.238.642
2012	3.071.621
2013	2.864.702
2014	2.241.885

b) Contul de profit și pierdere

Vânzări nete

Anul	Valoare (lei)
2011	13.567.404
2012	13.577.218
2013	14.587.026
2014	14.073.868

Venituri brute

Anul	Valoare (lei)
2011	24.947.873
2012	25.021.285
2013	24.641.227
2014	21.534.504



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

Anul	Elemente	Valoare (lei)
2011	Cheltuieli cedate de Asociatul 2	6.111.766
2012	Cheltuieli cedate de Asociatul 2	5.557.849
2013	Cheltuieli cedate de Asociatul 2	4.672.650
2014	Cheltuieli cedate de Asociatul 2	3.887.206

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

Provizioane constituite în anul 2014

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

Partener	Suma
CLIENTI INCERȚI	2.810.275
ALTE PROVIZIOANE	81.222

Dividende declarate și plătite

Anul	Dividende declarate	Dividende plătite
2011	0	0
2012	0	0
2013	0	0
2014	0	0

c) Cash-flow

Situația disponibilităților bănești

Anul	Numerar în casierie	Disponibilități bancare
2011	27.635	39.064.795
2012	111.170	44.938.846
2013	130.313	52.588.004
2014	20.850	62.400.020

Din disponibilitățile aflate în conturile bancare la sfârșitul anului 2014 în sumă de 62.420.870 lei, 41.670.000 lei reprezintă depozite bancare constituite de societate.

Situația investițiilor

Anul	Valoare investițiilor puse în funcțiune
2010	681.943
2011	6.711.656
2012	1.451.734
2013	955.068
2014	175.860

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

PREȘEDINTE CA.

Mazilu Liviu Florin



MEMBRU C.A.

Rotaru Cristinel



MEMBRU C.A.

Granzulea Gheorghe



