



SOCIETATEA COMERCIALĂ **BUCUR OBOR**

Societate pe acțiuni cu capital integral privat

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

E-mail: secretariat@bucurobor.ro

Web: www.bucurobor.ro

COMISIA NAȚIONALĂ
A VALORILOR MOBILIARE
REGISTRATURA GENERALĂ

12. AUG. 2011

In./Ab. Nr. 24136
Ora: 12 Min: 46

S.C. BUCUR OBOR S.A.
REGISTRATURA GENERALĂ

IESIRE NR. 1729
Ziua 12 Luna 08 Anul 2011

Catre:

Comisia Nationala a Valorilor Mobiliare
Str. Foișorului nr. 2, sector 3, București

În conformitate cu prevederile Legii 297/2004 și Regulamentul C.N.V.M. nr. 1/2006 vă înaintăm alăturat Raportul Semestrului I 2011 (opt pagini) și situația financiară la 30.06.2011 (11 pagini) depusă la Administrația Finanțelor Publice sub nr. 131886A/10.08.2011.

Prezentul Raport a fost transmis și Sistemului Alternativ Arena-XMBS din cadrul BVB, în forma electronică.

Președinte C.A. – Director General,

jurist Gelu Manea





SOCIETATEA COMERCIALĂ **BUCUR OBOR**

Societate pe acțiuni cu capital integral privat

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

RAPORT SEMESTRIAL
CONFORM REGULAMENTULUI C.N.V.M. nr. 2/1996
Data raportului 30.06.2011

S.C. BUCUR OBOR S.A.		
REGISTRATURA GENERALĂ		
IESIRE NR.	1729	
Ziua ...	Luna ...	Anul ...
12	08	2011

S.C. BUCUR OBOR S.A

- Sediul social: Soseaua Colentina nr. 2, sector 2, Bucuresti
- Nr. Telefon/fax: 021.252.59.35/021.252.83.71
- Nr. si data inregistrarii la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti: J40/365/09.02.1991
- Cod de Inregistrare Fiscala: 19, Atribut Fiscal RO.
- Capital social subscris si varsat : 1.337.575 lei.
- Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise : B.V.B. Arena-XMBS.

1. SITUATIA ECONOMICO-FINANCIARA

1.1 Prin prezentul raport la semestrul I 2011 se prezinta analiza situatiei economico-financiare actuale comparativ cu aceeasi perioada a anului trecut.

A. ELEMENTE DE BILANT

In semestrul I 2011, S.C. BUCUR OBOR S.A. inregistreaza urmatoarele elemente patrimoniale:

ACTIVE IMOBILIZATE sunt in valoare de 45.874.182 lei la data de 30.06.2011. In perioada corespunzatoare a anului precedent acestea se cifrau la suma de 18.713.177 lei. Din categoria activelor immobilizate ponderea cea mai mare o reprezinta terenurile a caror valoare este de 27.626.857 lei. Ele au devenit cu

ponderea cea mai mare intrucat in luna decembrie 2010 societatea noastra a facut o reevaluare a acestora ajungandu-se de la 66.514 lei la 27.626.857 lei. Mentionam ca aceste terenuri nu au fost reevaluate de la privatizarea societatii, respectiv din anul 1994, iar actuala valoare este cea justa si reala.

Cladirile societatii reflectate la valoarea neta sunt de 19.843.287 lei si sunt situate la urmatoarele adrese:

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

Si acestea au facut obiectul reevaluarii patrimoniale efectuate in cursul lunii decembrie a anului 2010 ajungandu-se la valoarea de 14.324.244 lei, diferenta de 6.098.762 lei constand in majorarea valorii de inventar, urmare a darii in folosinta a investitiei reprezentand complexul alimentar BIOBOS.

Instalatiile, masinile, utilajele si mobilierul comercial insumeaza 2.458.785 lei.

Valoarea imobilizarilor corporale reflectata in bilant este in suma de 45.773.579 lei si este influentata si de provizioanele constituite la sfarsitul exercitiului financiar al anului precedent pentru continuarea unor lucrari de reparatii si amenajari ale spatiilor comerciale existente care sunt in suma de 4.155.350 lei.

Imobilizari necorporale constand in programe informatice si licente in suma de 7.357 lei.

Imobilizari financiare in suma de 4.893 lei, constand in cautiuni consemnate la instantele judecatoresti.

Imobilizarile in curs sunt în sumă de 88.353 lei si constau in lucrari privind darea in folosinta a unor instalatii electrice.

ACTIVE CIRCULANTE

1. Numerarul constand in disponibilitatile existente in casa si in conturile bancare ale societatii a fost la data de 30.06.2011 de 36.525.769 lei, fata de 35.795.211 lei in data de 30.06.2010.

Din totalul numerarului de 36.525.769 lei, suma de 36.460.162 lei se afla in conturile bancare ale societatii si 65.607 lei in casa.

2. Stocurile constau in obiecte de inventar, materiale de intretinere-reparatii, echipamente de protectie angajati, scule si dispozitive meseriasi, echipamente si scule pentru serviciile de paza si pompieri, rechizite, marfuri, etc. si se cifreaza la 30.06.2011 la suma de 422.623 lei, fata de 175.713 lei la data de 30.06.2010.

Facem mentiunea ca in structura acestora sunt cuprinse marfurile retinute, conform contractelor, de la societatile Rompat Com S.R.L. si Conducom '95 S.R.L. in suma de 225.956 lei. Valoarea acestora a fost stabilita de Rapoartele de evaluare intocmite de expertul tehnic Julieta Gheorghe.

DATORII-PASIVE CURENTE

Datoriile societatii sunt la data prezentei raportari in suma de 2.985.629 lei, fata de 3.344.527 lei, cat au fost la data de 30.06.2010.

Aceste datorii sunt curente, respectiv cu scadenta pana intr-un an si se cuantifica la suma de 1.353.050 lei si datorii cu scadenta mai mare de un an fiind reprezentate de garantii contractuale si fonduri de rulment constituite de chiriasi si asociatii in participatiune, in suma de 1.632.579 lei.

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

- dividende neridicate din anii de pana in 2005, in suma de 96.141 lei;
- impozit pe profit aferent trimestrului II 2011 in suma de 403.534 lei, scadent in 25.07.2011;
- furnizori de utilitati, servicii si investitii (electricitate, gaze, apa, paza, lucrari reparatii consolidare subsol, etc.) in suma de 404.553 lei scadente in 25.07.2011;
- drepturi salariale ale angajatilor societatii cu impozitele si taxele aferente, pentru luna iunie 2011, scadente in iulie 2011, în sumă de 249.419 lei;
- TVA pentru luna iunie 2011, scadenta in 25 iulie 2011, în suma de 124.786 lei.

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

Datoriile cu scadenta mai mare de un an sunt in suma de 1.632.579 lei si sunt formate din:

- Fonduri de rulment, constituite de asocierile in participatiune, se cifreaza la 30.06.2011 la suma de 282.563 lei;
- Garantiile constituite de chirasii societatii se cifreaza la suma de 1.018.818 lei;
- Garantii de buna executie pentru lucrari de investii 331.198 lei.

CAPITALURI PROPRII

CAPITALURILE PROPRII sunt în suma de 71.338.384 lei, fata de 46.073.627 lei in perioada corespunzatoare a anului precedent, iar cresterea in suma de 25.264.757 lei se compune din: profitul nerepartizat in suma de 1.179.160 lei aferent anului 2010 urmand ca acestuia sa i se dea o alta destinatie de o alta AGA ulterioara, diferente din reevaluarile efectuate in luna decembrie 2010 in suma de 26.652.430 lei si diferenta in minus in suma de 2.566.833 lei dintre profitul net al semestrului I 2011 fata de semestrul I 2010 (2.373.204 lei – 4.940.037 lei).

Profitul net la data prezentei raportari este de 2.373.104 lei, fata de 4.940.037 lei cat a fost la data de 30.06.2010, deci cu 2.566.833 lei mai mic.

B. CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE

In semestrul I 2011, S.C. BUCUR OBOR S.A a realizat venituri totale de 12.263.829 lei din care, cele din exploatare au fost in suma de 10.430.757 lei.

In cadrul veniturilor din exploatare, ponderea cea mai insemnata o reprezinta veniturile obtinute din chirii si refacturarea utilitatilor consumate de catre chiriasi, care sunt la data de 30.06.2011 in suma de 5.526.693 lei, respectiv cu 7,87% mai mici fata de perioada corespunzatoare a anului 2010, cand au fost in suma de 5.999.057 lei

Veniturile obtinute de societate ca urmare a derularii contractelor de asociere in participatiune sunt in suma de 3.585.842 lei, cu 20,93 % mai mici fata de aceeasi perioada a anului precedent, cand au fost in suma de 4.534.994 lei.

Facem mentiunea ca scaderea veniturilor realizate din chirii si din asocieri in participatiune se datoreaza pe de o parte reducerii drastice a vanzarilor de marfuri, pe de alta parte a reducerii numarului de societati chiriase si in asociere in participatiune cat si a scaderii cursurilor valutare atat la euro cat si la dolar american, tinandu-se cont de faptul ca cotele de asociere in participatiune sunt exprimate in USD, iar chiriile sunt exprimate in EUR.

S.C. BUCUR OBOR S.A. are in derulare la data prezentei raportari un numar de 132 contracte de asociere la o suprafata ocupata de 10.038 mp si un numar de 198 contracte de inchiriere la o suprafata ocupata de 9.523 mp.

De asemenea, au fost inregistrate venituri financiare in suma totala de 1.833.072 lei constand in diferente favorabile de curs valutar si dobanzi bancare incasate de societate, ca urmare a managementului financiar implementat de conducerea societatii.

Cheltuielile totale s-au ridicat la suma de 9.336.274 lei, si sunt:

- din exploatare 7.988.132 lei si
- financiare de 1.348.142 lei.

Din totalul acestor cheltuieli ponderea cea mai insemnata o reprezinta cheltuielile cedate de asociatii in participatiune prin contractele de asociere in participatiune, si sunt in suma de 2.923.456 lei la data de 30.06.2011.

In anul precedent aceste cheltuieli au fost in suma de 3.223.643 lei, inregistrandu-se o scadere cu 9,31 % a acestora.

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

In cadrul cheltuielilor de exploatare o pondere o reprezinta cheltuielile de natura salariala care sunt de 1.520.906 lei si cheltuielile cu prestari de servicii externe in suma de 1.400.718 lei.

Profitul net obtinut la data prezentei raportari este de 2.373.204 lei, fata de 4.940.037 lei in perioada similara a anului precedent.

Mentionam ca profitul net obtinut pe anul 2010 in suma de 1.179.160 lei a ramas nerepartizat urmand ca acestuia sa i se dea o alta destinatie. Aceasta hotarare a fost luata in sedinta A.G.A. din 09.04.2011.

Astfel profitul net realizat în semestrul I 2011 este cu 51,96% mai mic fata de semestrul I al anului 2010.

C. CASH FLOW

Numerarul existent la inceputul exercitiului financiar 2011 a fost de 35.303.139 lei, iar la data prezentei raportari este de 36.525.769 lei.

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

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

2. ANALIZA ACTIVITATII SOCIETATII

In cursul semestrului I al anului 2011 nu au avut loc schimbari privind activitatea de baza a BUCUR OBOR S.A..

In cursul semestrului I al anului 2011 a fost data in exploatare investitia constand in supermarketul alimentar din subsolul complexului comercial Bucur Obor realizat pe o suprafata totala de 4.000 mp. Spatiul cuprinde 62 de standuri destinate vanzarii de produse alimentare, 70 de tarabe destinate vanzarii de legume – fructe, o suprafata destinata amenajarii unui restaurant si 8 camere frigorifice.

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

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

Pentru acest litigiu societatea noastra a constituit provizioane in suma totala de 9.240.094 lei, din care suma de 379.189 lei in semestrul I 2011. Astfel, provizioanele constituite de societate in semestrul I 2011, care se inregistreaza in capitolul cheltuieli conform Legii Contabilitatii, reprezinta 4,06 % din totalul cheltuielilor inregistrate de societate in semestrul I 2011.

Conform Legii Contabilitatii, provizioanele vor ramane constituite pana la finalizarea controlului care a fost dispus prin Decizia 421/23.11.2009 de catre Directia de Solutionare a Contestatiilor din cadrul M.F..

De asemenea, in rapoartele precedente prezentam ca factor de incertitudine, cu implicatii asupra capitalului social al Bucur Obor S.A., litigiul cu Consiliul Local al Sectorului 2 si Statul Roman, privind cladirea situata in Sos. Colentina nr. 6A, ce se afla in patrimoniul Bucur Obor S.A., dar a fost luata ilegal din proprietatea societatii prin H.G. 339/29.04.1999.

Cu privire la acest imobil din Sos. Colentina nr. 6A, societatea s-a aflat intr-un litigiu, incepand din anul 1999, rezultat în urma emiterii H.G. 339 din 29.04.1999, act administrativ prin care imobilul aflat în patrimoniul societatii noastre din Sos. Colentina nr. 6 A (teren 431m² și construcție 1.164m²) a fost trecut în administrarea Ministerului Muncii.

In anul 2004, in urma formularii de catre societatea noastra a actiunii în revendicare a imobilului, in contradictoriu cu Statul Roman, reprezentat prin Ministerul Finantelor Publice, Consiliul Local Sector 2 si Directia pentru Protectia Copilului Sector 2 Bucuresti, reprezentant al Centrului Social de Primire a Minorilor GAVROCHE, au fost pronuntate **Sentinta civila nr. 323 din 31.03.2004**, in dosarul nr. 23/2004 al Tribunalului Bucuresti – Sectia Civila și **Decizia civila nr. 1373/A/03.11.2004**, in dosarul nr. 2359/Civ/2004 al Curtii de Apel Bucuresti. Prin aceste hotarari judecatoresti s-a dispus ca S.C. BUCUR OBOR S.A. este proprietarul de drept al imobilului format din cladire si teren, situat în Sos. Colentina nr. 6A, sector 2, paratele fiind obligate sa lase reclamantei S.C. BUCUR OBOR S.A. in deplina proprietate si posesie imobilul mentionat, compus din teren in suprafata de 431 mp si constructie in suprafata desfasurata de 1.164 mp.

In urma recursului formulat de parate, Curtea de Apel Bucuresti, Sectia Civila, in luna februarie a anului 2009, a casat sentinta din apel si a trimis cauza spre rejudecare in apel la Tribunalul Bucuresti unde s-a format dosarul nr. 11696/3/2009.

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

Dupa ce instantele de judecata competente in contenciosul administrativ au respins irevocabil o exceptie de nelegalitate a titlului nostru de proprietate asupra terenurilor, exceptie formulata de paratele Consiliul Local Sector 2 si Directia pentru Protectia Copilului Sector 2, Tribunalul Bucuresti a rejudecat in apel litigiul iar in data de 14.07.2009, a decis ca paratele Directia pentru Protectia Copilului, Consiliul Local Sector 2 si Statul Roman reprezentat de Ministerul Finantelor sa lase in deplina proprietate si linistita posesie imobilul din Sos. Colentina nr. 6A, sector 2, proprietarului de drept Bucur Obor S.A.

Aceasta hotarare a Tribunalului Bucuresti a devenit irevocabila prin respingerea recursului promovat de parate prin decizia nr. 1301R/15.10.2010 pronuntata de Curtea de Apel Bucuresti in dosarul nr. 121/2/2010.

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

In luna ianuarie 2011, societatea noastra a promovat o actiune in pretentii, aflata pe rolul Tribunalului Bucuresti, Sectia Comerciala, cu termen la 18.01.2012, solicitand de la paratii Statul Roman, Consiliul Local Sector 2 si Directia pentru Protectia Copilului Sector 2, despagubiri pentru lipsa de folosinta a imobilului.

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

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

Conform prevederilor legale intrate in vigoare incepand cu anul 2011, valuta aflata in conturile societatilor se revalueaza lunar la cursul din ultima zi a lunii, de aici putand rezulta diferente negative de curs valutar, respectiv de pierderi financiare asa cum s-a intamplat in cursul trimestrului I 2011 sau diferente pozitive de curs valutar, societatea inregistrand profit financiar, cum este cazul in total semestrul I 2011.

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

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

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

Societatea nu a incheiat in cursul semestrului I 2011 tranzactii economice care ar putea afecta semnificativ veniturile din activitatea de baza.

3. CAPITALUL SOCIAL SI ADMINISTRAREA SOCIETĂȚII

In cursul semestrului I al anului 2011 nu au avut loc schimbari in ceea ce priveste capitalul social si componenta Consiliului de Administratie a BUCUR OBOR S.A..

Astfel la data de 30.06.2011, capitalul social subscris si varsat al societatii este de 1.337.575 lei aferent unui numar de 13.375.750 actiuni, ce au o valoare nominala de 0,10 lei/actiune.

Consiliul de Administratie, aflat in functiune si avand mandat pana la AGA din anul 2012 este alcatuit din:

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

Societatea comerciala nu a fost niciodata in imposibilitatea de a-si respecta obligatiile financiare in cursul semestrului I 2011.

In cursul semestrului I 2011 nu au fost modificari in ceea ce priveste drepturile detinatorilor de actiuni ale Bucur Obor S.A.

4. ANEXE

Anexam la prezentul Raport semestrial al Bucur Obor S.A., situatia financiar-contabila la data de 30 Iunie 2011, care contine 11 pagini.

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



Director Economic,
ec. Sorin Burlacu

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Sorin Burlacu".