



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 30.06.2012

S.C. BUCUR OBOR S.A

- Sediul social: Șoseaua Colentina nr. 2, sector 2, București
- Nr. Telefon/fax: 021.252.59.35/021.252.83.71
- Nr. și data înregistrării la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București: J40/365/09.02.1991
- Cod de Înregistrare Fiscală: 19, Atribut Fiscal RO.
- Capital social subscris și vărsat : 1.337.575 lei.
- Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise : B.V.B. Arena-XMBS.

1. SITUAȚIA ECONOMICO-FINANCIARĂ

1.1 Prin prezentul raport la semestrul I 2012 se prezintă analiza situației economico-financiare actuale comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut.

A. ELEMENTE DE BILANȚ

În semestrul I 2012, S.C. BUCUR OBOR S.A. înregistrează următoarele elemente patrimoniale:

ACTIVE IMOBILIZATE sunt în valoare de 36.863.402 lei la data de 30.06.2012. În perioada corespunzătoare a anului precedent acestea se cifrau la suma de 45.874.182 lei. Din categoria activelor immobilizate ponderea cea mai mare o reprezintă terenurile a căror valoare este de 27.626.857 lei.

Clădirile societății reflectate la valoarea de inventar sunt de 20.430.232 lei și sunt situate la următoarele adrese:

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

Instalațiile, mașinile, utilajele și mobilierul comercial însumează 4.265.877 lei.

Valoarea immobilizărilor corporale reflectată în bilanț este în sumă de 36.634.001 lei și este influențată de amortizare și de provizioanele constituite la sfârșitul exercițiului financiar al anului precedent pentru continuarea unor lucrări de reparații și amenajări ale spațiilor comerciale existente care sunt în sumă de 12.855.350 lei.

Immobilizări necorporale constând în programe informatice și licențe în sumă de 8.081 lei.

Immobilizări financiare în sumă de 221.320 lei, constând în cauțiuni consemnate la dispoziția instanțelor judecătorești.

Immobilizările în curs sunt în sumă de 1.402.069 lei și constau în lucrări de reparații și amenajări spații comerciale, depozite și instalații electrice, sanitare, PSI, ventilație.

ACTIVE CIRCULANTE

1. Numerarul constând în disponibilitățile existente în casă și în conturile bancare ale societății a fost la data de 30.06.2012 în sumă de 42.740.184 lei, față de 36.525.762 lei în data de 30.06.2011.

Din totalul numerarului de 42.740.184 lei, suma de 42.566.755 lei se află în conturile bancare ale societății iar diferența de 173.471 lei, în casă.

2. Stocurile constau în obiecte de inventar, materiale de intretinere-reparatii, echipamente de protecție angajați, scule și dispozitive meseriași, echipamente și scule pentru serviciile de pază și pompieri, rechizite, etc. și se cifrează la 30.06.2012 la suma de 448.550 lei, față de 422.623 lei la data de 30.06.2011.

DATORII-PASIVE CURENTE

Datoriile societății sunt la data prezentei raportări în sumă de 3.209.861 lei, față de 2.985.629 lei, cât au fost la data de 30.06.2011.

Aceste datorii sunt curente, respectiv cu scadența până într-un an și se cuantifică la suma de 1.487.599 lei și datorii cu scadența mai mare de un an fiind reprezentate de garanții contractuale și fonduri de rulment constituite de chiriași și asociații în participatiune, în sumă de 1.722.262 lei.

Datoriile curente cu scadență de până într-un an sunt formate din:

- dividende neridicate din anii de până în 2005, în sumă de 96.141 lei;
- impozit pe profit aferent trimestrului II 2012 în sumă de 368.259 lei, scadent în 25.07.2012;

- furnizori de utilități, servicii și investiții (electricitate, gaze, apă, pază, lucrări reparații consolidare subsol, etc.) în sumă de 382.187 lei scadente în 25.07.2012;
- drepturi salariale ale angajaților societății cu impozitele și taxele aferente, pentru luna iunie 2012, scadente în iulie 2012, în sumă de 396.081 lei;
- TVA pentru luna iunie 2012, scadentă în 25 iulie 2012, în sumă de 152.797 lei.

Menționăm faptul că aceste datorii nu au caracter restant față de bugetele statului sau terți, ele fiind curente.

Datoriile cu scadența mai mare de un an sunt în sumă de 1.709.622 lei și sunt formate din:

- Fonduri de rulment, constituite de asocierile în participatiune în sumă de 266.863 lei;
- Garanțiile constituite de chiriașii societății în sumă de 1.097.282 lei;
- Garanții de bună execuție pentru lucrări de investiții 345.477 lei.

CAPITALURI PROPRII

CAPITALURILE PROPRII sunt în sumă de 75.740.422 lei, față de 71.338.384 lei în perioada corespunzătoare a anului precedent, iar creșterea în sumă de 4.402.038 lei se compune din: suma de 2.689.490 lei reprezentând profitul anului 2011 repartizat în surse proprii de investiții, 1.712.548 lei reprezentând creșterea profitului net față de perioada corespunzătoare anului precedent și 45.351 lei corecții rezultate în urma finalizării raportului de inspecție fiscală din septembrie 2011.

Profitul net la data prezentei raportări este de 4.131.103 lei, față de 2.373.204 lei cât a fost la data de 30.06.2011, deci cu 1.757.899 lei mai mare.

B. CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

În semestrul I 2012, S.C. BUCUR OBOR S.A. a realizat venituri totale de 12.274.008 lei din care, cele din exploatare au fost în sumă de 10.361.556 lei.

În cadrul veniturilor din exploatare, ponderea cea mai însemnată o reprezintă veniturile obținute din chirii și refacturarea utilităților consumate de către chiriași, care sunt la data de 30.06.2012 în sumă de 5.521.070 lei, respectiv cu 0,10% mai mici față de perioada corespunzătoare a anului 2011, când au fost în sumă de 5.526.693 lei.

Veniturile obținute de societate ca urmare a derulării contractelor de asociere în participatiune sunt în sumă de 3.416.635 lei, cu 7,72 % mai mici față de aceeași perioadă a anului precedent, când au fost în sumă de 3.585.842 lei.

Facem mențiunea că scăderea veniturilor realizate din chirii și din asocieri în participatiune se datorează pe de o parte reducerii drastice a vânzărilor de mărfuri, pe de altă parte a reducerii numărului de societăți chiriașe și în asociere în participatiune.

S.C. BUCUR OBOR S.A. are în derulare la data prezentei raportări un număr de 123 contracte de asociere la o suprafață ocupată de 9.200,57 mp și un număr de 164 contracte de închiriere la o suprafață ocupată de 8.450,26 mp.

De asemenea, au fost înregistrate venituri financiare în sumă totală de 1.912.452 lei constând în diferențe favorabile de curs valutar și dobânzi bancare încasate de societate, ca urmare a managementului financiar implementat de conducerea societății.

Cheltuielile totale s-au ridicat la suma de 7.391.584 lei, și sunt:

- din exploatare, în sumă de 7.283.322 lei și
- financiare (diferențe nefavorabile de curs valutar) în sumă de 108.262 lei.

Din totalul acestor cheltuieli ponderea cea mai însemnată o reprezintă cheltuielile cedate de asociații în participatiune prin contractele de asociere în participatiune, și sunt în sumă de 2.693.889 lei la data de 30.06.2012.

În anul precedent aceste cheltuieli au fost în sumă de 2.923.456 lei, înregistrându-se o scădere cu 7,85 % a acestora.

De menționat, că toate cheltuielile cedate de asociați în baza contractelor de asociere în participatiune sunt cedate pe baza decontului de venituri și cheltuieli al asocierii concomitent cu veniturile asocierilor, societății noastre rămânându-i, ca venit din asocieri, diferența dintre veniturile și cheltuielile cedate de asociații în participatiune conform prevederilor contractuale ce vizează repartizarea veniturilor și cheltuielilor asocierii între asociați.

În cadrul cheltuielilor de exploatare, o pondere de aproximativ 21,50% o reprezintă cheltuielile de natură salarială, care sunt de 1.567.675 lei și cheltuielile cu prestări de servicii efectuate de terți în sumă de 1.515.542 lei, circa 21%.

Profitul net obținut la data prezentei raportări este de 4.131.103 lei, față de 2.373.204 lei în perioada similară a anului precedent.

Menționăm că profitul net obținut pe anul 2011 în sumă de 2.689.490 lei a fost repartizat la fondul de rezerve pentru investiții conform hotărârii AGA din 18.04.2012.

Astfel profitul net realizat în semestrul I 2012 este cu 174,07% mai mare față de semestrul I al anului 2011.

C. CASH FLOW

Numerarul existent la începutul exercițiului financiar 2012 a fost de 39.092.430 lei, iar la data prezentei raportări este de 42.740.184 lei.

Menționăm în această ordine de idei că societatea nu are angajate niciun fel de credite și împrumuturi.

2. ANALIZA ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII

În cursul semestrului I al anului 2012 nu au avut loc schimbări privind activitatea de bază a BUCUR OBOR S.A.

În cursul semestrului I al anului 2012 au fost achiziționate din surse proprii următoare mijloace fixe în valoare de 57.967 lei reprezentând:

- sistem de detectare și semnalizare incendiu vestiar salariați în sumă de 15.094 lei;
- sistem evacuare fum subsol 8.475 lei;
- sistem evacuare fum și gaze cupole 18.914 lei;
- camera video 2.860 lei;
- copiator XEROX 12.624 lei.

Așa cum am menționat în rapoartele precedente, un factor de incertitudine care ar putea afecta lichiditatea și profitul societății Bucur Obor S.A. este modalitatea de soluționare a litigiului cu Ministerul Finanțelor Publice privind contestarea aplicării de TVA la cotele de profit stabilite ilegal în anul 2005 de către inspectorii ANAF.

Așa cum am precizat și în Rapoartele anilor 2009-2011, prin Decizia 421/23.11.2009 Ministerul Finanțelor Publice ne-a adus la cunoștință că a desființat procesul verbal de control și Decizia de impunere nr. 87410/30.06.2005 referitoare la sumă de 4.599.918 lei (TVA la cotele de profit stabilite ilegal), urmând să se procedeze la o nouă verificare corectă a aceleiași perioade și aceluiași impozite, ținând cont de prevederile legale aplicabile.

În anul 2011, controlul dispus prin Decizia 421/23.11.2009 a fost finalizat prin Raportul de Inspecție Fiscală nr. F-B 128/21.09.2011 și Decizia de Impunere aferentă nr. 155/21.09.2011. Inspectorii DGFPMB au constatat că obligații bugetare restante ale Bucur Obor S.A. au fost doar în sumă totală de 63.696 lei, constând în mici diferențe de TVA și impozit pe profit, precum și majorări de întârziere aferente perioadei 01.01.2000-31.12.2004. Suma de 63.696 lei a fost achitată integral de SC Bucur Obor SA în termenul legal, până la data de 18.10.2011.

Cu toate acestea, litigiul continuă întrucât DGFPMB nu a rectificat nici până în prezent fișa fiscală de plătitor a societății, nefiind operate nici dispozițiile Deciziei 421/2009 de anulare a actelor de control din anul 2005 privind suma de 4.599.918 lei și nici rezultatele inspecției fiscale din anul 2011.

Din acest motiv DGFPMB continuă să emită titluri executorii pentru obligații fiscale pe care societatea noastră nu le datorează, astfel că am contestat toate aceste titluri executorii, iar pe rolul instanțelor de judecată se află nouă contestații la executare.

Instanța a soluționat până în prezent șase contestații la executare, dând câștig de cauză societății noastre și anulând titlurile executorii emise nelegal de către DGFPMB.

În condițiile în care, cu toate diligențele depuse de societatea noastră, funcționarii ANAF nu respectă hotărârile judecătorești și nu rectifică evidențele ținute de către ANAF, am solicitat instanței de contencios administrativ să oblige organele fiscale să rectifice fișa fiscală de plătitor a societății noastre pentru a reflecta situația reală a obligațiilor bugetare și a plăților efectuate. Litigiul urmează să fie soluționat în fond de către Tribunalul București, urmând să se stabilească termenul de judecată.

Pentru acest litigiu societatea noastră a constituit provizioane în sumă totală de 3.522.624 lei.

Conform Legii Contabilității, provizioanele vor rămâne constituite până la finalizarea litigiului.

De asemenea, în rapoartele precedente prezentam ca factor de incertitudine, cu implicații asupra capitalului social al Bucur Obor S.A., litigiul cu Consiliul Local al Sectorului 2 și Statul Român, privind clădirea situată în Sos. Colentina nr. 6A, ce se află în patrimoniul Bucur Obor S.A., dar a fost luată ilegal din proprietatea societății prin H.G. 339/29.04.1999.

Cu privire la litigiul referitor la revendicarea de la Consiliul Local Sector 2 București și Statul Român a imobilului din Sos. Colentina nr. 6A, proprietatea societății noastre, așa cum am arătat și în rapoartele periodice precedente a fost soluționat irevocabil prin decizia nr. 1301R/15.10.2010 pronunțată de Curtea de Apel București în dosarul nr. 121/2/2010.

În urma punerii în executare a Deciziei Civile nr. 918 A/14.07.2009, executorul judecătoresc a evacuat din imobil, în data de 26.03.2010, Direcția pentru Protecția Copilului Sector 2 și a predat imobilul reprezentanților societății Bucur Obor S.A.

Având în vedere că societatea noastră a fost lipsită de folosința acestui imobil timp de peste 11 ani, în ianuarie 2011, societatea noastră a promovat o acțiune în pretenții, solicitând de la pârâții Statul Român, Consiliul Local Sector 2 și Direcția pentru Protecția Copilului Sector 2, despăgubiri pentru lipsa de folosință a imobilului ocupat de aceștia în mod ilegal și abuziv.

Litigiul a fost soluționat în fond prin sentința civilă nr. 7988 din 6 iunie 2012 prin care instanța a admis acțiunea formulată de societatea noastră și a obligat pârâtele în solidar la plata de daune interese compensatorii în sumă de 749.520 euro, dobânzi legale calculate la debitul principal începând din luna ianuarie 2008 și până la data plății precum și cheltuieli de judecată.

Statul Român, Consiliul Local Sector 2 și Direcția pentru Protecția Copilului Sector 2 au promovat apel împotriva sentinței 7988/2012.

Un alt factor de incertitudine ce ar putea afecta lichiditatea societății, dar nu în mod semnificativ, ar fi evoluția cursului dolar și euro față de leu, aceste monede reprezentând contravaloarea cotelor de profit și a chiriilor în care sunt încheiate contractele de asociere în participatiune și închiriere către terțele societăți.

De asemenea, cursul leu/euro poate influența, dar în mică măsură, valoarea depozitelor în euro constituite de societatea noastră la băncile la care are deschise conturi.

Conform prevederilor legale intrate în vigoare începând cu anul 2011, valuta aflată în conturile societăților se revaluează lunar la cursul din ultima zi a lunii, de aici putând rezulta diferențe pozitive sau negative de curs valutar. La sfârșitul semestrului I 2012 societatea înregistrează profit din diferențele de curs în sumă de 947.651 lei.

În general, un factor care poate afecta lichiditatea societății, în mică măsură, este prețul principalelor utilități furnizate de societățile specializate și aici ne referim la prețul energiei electrice, gazelor naturale, combustibilului lichid ușor pentru centrala termică și al apei.

Un alt factor care ar putea afecta situația financiară și lichiditatea societății, ar fi majorările de impozite și taxe către bugetele statului.

În acest sens precizăm că majorarea TVA începând cu iulie 2010 poate conduce, din cauza reducerii puterii de cumpărare concomitent cu creșterea prețurilor, la diminuarea veniturilor societății.

Societatea nu a încheiat în cursul semestrului I 2012 tranzacții economice care ar putea afecta semnificativ veniturile din activitatea de bază.

3. CAPITALUL SOCIAL ȘI ADMINISTRAREA SOCIETĂȚII

În cursul semestrului I al anului 2012 nu au avut loc schimbări în ceea ce privește capitalul social și componența Consiliului de Administrație a BUCUR OBOR S.A.

Astfel la data de 30.06.2012, capitalul social subscris și vărsat al societății este de 1.337.575 lei aferent unui număr de 13.375.750 acțiuni, ce au o valoare nominală de 0,10 lei/acțiune.

Consiliul de Administrație, aflat în funcțiune a fost reales pentru încă un mandat de patru ani la AGA din 18.04.2012 și este alcătuit din:

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

Societatea comercială nu a fost niciodată în imposibilitatea de a-și respecta obligațiile financiare în cursul semestrului I 2012.

În cursul semestrului I 2012 nu au fost modificări în ceea ce privește drepturile deținătorilor de acțiuni ale Bucur Obor S.A.

4. ANEXE

Anexăm la prezentul Raport semestrial al Bucur Obor S.A., situația financiar-contabilă la data de 30 Iunie 2012, care conține 14 pagini.

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

Director Economic,
ec. Sorin Burlacu

