



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 trimestrial la data de 30.09.2012

S.C. "BUCUR OBOR" S.A.

- **Sediul social :** Șos. Colentina nr.2, sector 2, București
- **Nr. Telefon/fax :** 252.59.35/252.83.71
- **Nr. și data înregistrării la Oficiul Registrului Comerțului :** J40/365/1991 din 09.02.1991
- **Codul de identificare fiscală :** RO 19
- **Clasa, tipul, numărul și principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de S.C. "BUCUR OBOR" S.A. :**
S.C. "BUCUR OBOR" S.A. are un capital social de 1.337.575 RON, cuprinzând 13.375.750 acțiuni nominative având o valoare nominală de 0,10 lei.

- **Piața organizată pe care se tranzacționează valorile mobiliare :**
Tranzacționarea acțiunilor S.C. "BUCUR OBOR" S.A. se efectuează pe Piața RASDAQ sistemul tehnic Arena-XMBS.
Valoarea de piață a acțiunilor se stabilește în funcție de cererea și oferta existente pe sistemul tehnic "Arena-XMBS" la momentul efectuării tranzacțiilor.

1. PREZENTAREA EVENIMENTELOR IMPORTANTE CARE S-AU PRODUS ÎN TRIMESTRUL III 2012

În cursul trimestrului III al anului 2012 nu au fost schimbări în ceea ce privește activitatea de bază a societății.

În cursul trimestrului III au fost demarate lucrările de reparare, igienizare, înlocuire instalații electrice, PSI, sanitare și remediere a grinzilor de rezistență fisurate ale imobilului Bloc 1 situat pe latura Colentina a Complexului Comercial Bucur Obor. Lucrările au fost aprobate de Adunările Generale Ordinare precedente și sunt strict necesare pentru realizarea siguranței în exploatare a clădirii precum și a standardelor actuale în ceea ce privește comerțul în magazine universale. Lucrările au prevăzut termen de finalizare până la sfârșitul anului în curs.

Societățile care își desfășurau activitatea în această zonă a magazinului au fost relocalate în vederea continuării activității.

La data de 20.09.2012 a avut loc la Tribunalului București Secția a VI-a Civilă primul termen de judecată în dosarul nr. 20917/3/2012 având ca obiect acțiune în anularea hotărârilor AGOA Bucur Obor S.A. din 18.04.2012, formulată de acționarul Broadhurst Investments Ltd.

Dosarul a primit nou termen de judecată în 29.11.2012.

În dosarul nr. 3731/3/2011 al Tribunalului București Secția a VI-a Civilă s-a pronunțat sentința civilă nr. 7988/2012 comunicată la data de 23.07.2012, prin care instanța de judecată a dat dreptate societății Bucur Obor S.A. în litigiul privind solicitarea de către societatea noastră de la pârâtele D.G.A.S.P.C Sector 2, CONSILIUL LOCAL sector 2 și STATUL ROMÂN reprezentat de MINISTERUL FINANTELOR, a despăgubirilor pentru lipsa de folosință a imobilului din Șos. Colentina nr. 6A ocupat abuziv, despăgubiri în sumă de 749.520 euro + dobândă legală în sumă de 78.649 euro calculată până în luna martie 2010, urmând ca dobânda să fie calculată în continuare până la plata efectivă a acesteia.

Sentința de mai sus nu este definitivă, iar părțile au declarat apel. Societatea noastră solicită în apel și suma de 160.110 euro reprezentând diferența de despăgubiri solicitate prin acțiunea introductivă, iar pârâtele au solicitat desființarea hotărârii de acordare a despăgubirilor și respingerea pe fond a acțiunii introdusă de Bucur Obor S.A. Dosarul are termen la 03.12.2012.

2. DESCRIEREA GENERALĂ A POZIȚIEI FINANCIARE ȘI A PERFORMANȚELOR PE TRIM. III 2012

A. Contul de Profit și Pierdere pe Trimestrul III 2012

Nr. crt.	I N D I C A T O R I (U.M. = lei)	REALIZAT 30.09.2012
1.	CIFRA DE AFACERI	10.125.108
2.	ALTE VENITURI DIN EXPLOATARE din care:	5.069.049
	ASOCIERI ÎN PARTICIPAȚIE	5.016.585
3.	CHELTUIELI PTR. EXPLOATARE din care:	10.858.881
	ASOCIERI ÎN PARTICIPAȚIE	3.945.664
4.	REZULTATUL DIN EXPLOATARE (1+2-3)	4.335.276
5.	VENITURI FINANCIARE	3.698.077
6.	CHELTUIELI FINANCIARE (DIFERENȚE CURS VALUTAR)	779.117
7.	REZULTATUL FINANCIAR (5-6)	2.918.960
8.	VENITURI TOTALE (1+2+5)	18.892.234
9.	CHELTUIELI TOTALE (3+6)	11.637.998
10.	REZULTATUL BRUT AL EXERCITIULUI (8-9)	7.254.236
11.	IMPOZIT PE PROFIT	1.146.402
12.	REZULTATUL NET AL EXERCITIULUI (10-11)	6.107.834

Din situația prezentată mai sus se observă că S.C. BUCUR OBOR S.A. a înregistrat venituri totale în sumă de 18.892.234 lei în care ponderea cea mai însemnată o reprezintă veniturile din chirii și recuperarea utilităților aferente contractelor de chirie, care sunt în sumă de 8.239.222 lei respectiv un procent de 43,61% din total venituri.

Ponderea veniturilor din chirii a scăzut cu 1,86 puncte procentuale față de anul 2011 respectiv de la 45,47% (8.460.284 lei din total venituri care au fost în sumă de 18.605.553 lei), la 43,61% (8.239.222 lei din total venituri care au fost în sumă de 18.892.234 lei).

Diminuarea veniturilor din chirii s-a datorat trendului descendent al pieței chiriilor în anul 2012, ceea ce a obligat și societatea noastră să procedeze la scăderea nivelului chiriilor percepute pentru spațiile deținute, ținându-se cont și de scăderea dramatică a nivelului vânzărilor de mărfuri din cauza scăderii puterii de cumpărare a populației.

Menționăm faptul că veniturile din chirii sunt realizate pe o suprafață de 8.953,94 m² (50,32% din suprafață totală) față de suprafața aferentă asocierilor în participațiune (încheiate în anul 1995 pentru 20 ani) care este de 8.839,19 m² (49,67% din total suprafață).

Veniturile din chirii își mențin trendul de eficiență față de cele realizate prin contractele de asociere în participațiune.

Astfel prin contracte de închiriere încheiate pe 50,32% din suprafața comercială, societatea realizează 43,61% din total venituri, respectiv 8.239.222 lei, iar prin contracte de asociere în participațiune încheiate în anul 1995 pe 49,68% din suprafața comercială, societatea realizează 26,55% din total venituri, respectiv 5.016.585 lei. Diferența de 29,84% din veniturile societății sunt provenite din venituri financiare, venituri din penalități și despăgubiri și venituri din vânzare deșeuri reciclabile.

Veniturile din asocierile în participațiune au o pondere de 26,55% din totalul veniturilor care sunt în sumă de 18.892.234 lei la nivelul trimestrului III 2012 ajungând la suma de 5.016.585 lei. Ponderea veniturilor din asocierile în participațiune a scăzut la nivelul trimestrului III 2012 față de aceeași perioadă a anului 2011 cu 2,16 puncte procentuale, când s-au cifrat la 5.343.060 lei din total venituri 18.605.553 lei.

Veniturile din asocierile în participațiune au scăzut în sumă nominală de la 5.343.060 lei în primele nouă luni ale anului 2011, la 5.016.585 lei, în primele nouă luni ale anului 2012, înregistrându-se o scădere procentuală de 6,11%

Veniturile din asocierile în participațiune au scăzut în primele nouă luni ale anului 2012 față de aceeași perioadă a anului trecut, din cauza reducerii vânzărilor de mărfuri cauzate de diminuarea veniturilor populației, precum și din cauza reducerii numărului de contracte de asociere în participațiune petrecută în primele nouă luni ale anului curent.

Această diminuare a ponderii veniturilor din asocieri din total venituri ale societății, este un element pozitiv motivat de faptul că veniturile din asocieri sunt venituri contabile raportate de asociații 2 pe baza deconturilor de venituri și cheltuieli concomitent cu cheltuielile asociațiilor în participațiune, astfel încât doar diferența dintre veniturile și cheltuielile raportate de asocierile în participațiune, care este foarte mică, se constituie ca profit pentru BUCUR OBOR S.A.

Pe de altă parte, diminuarea ponderii veniturilor din asocierile în participațiune este un lucru pozitiv și datorită faptului că în același timp a crescut ponderea veniturilor din chirii raportat la totalul veniturilor societății, întrucât pe unele din spațiile în care au funcționat asocieri în participațiune care au fost terminate din varii motive, au fost încheiate contracte de închiriere care au o profitabilitate mult mai mare.

Veniturile financiare ale societății au fost de 3.698.077 lei, din care cele privind diferențele favorabile la depozitele în euro sunt de 2.340.769 lei, cele din dobânzi bancare sunt de 1.355.381 lei și cele din sconturi de 1.927 lei.

Aceste venituri au fost realizate datorită managementului eficient al resurselor financiare ale societății care a consolidat o parte din aceste resurse în euro, cu care a constituit depozite bancare pe diverse perioade.

Cheltuielile totale ale societății sunt în sumă de 11.637.998 lei.

În structura cheltuielilor de exploatare sunt incluse și cheltuielile raportate și cedate prin deconturile de venituri și cheltuieli de către cele aproximativ 118 asocieri în participațiune.

Ponderea cea mai însemnată din totalul cheltuielilor, așa cum se observă, o reprezintă cheltuielile cedate prin deconturile de venituri și cheltuieli ale societăților asociate prin contractele de asociere în participațiune care sunt în sumă de 3.945.664 lei, respectiv 33,90% din total cheltuielilor de 11.637.998 lei.

Cheltuiala cu salariile și asimilate pe primele nouă luni ale anului 2012 însumează 2.305.917 lei reprezentând 19,81% din total cheltuieli. Legat de acest aspect menționăm că societatea noastră a avut în primele 9 luni ale anului un număr mediu de 159 salariați.

Societatea înregistrează la 30.09.2012 un profit brut de 7.254.236 lei, în care este inclusă și suma de 376.620 lei provizioane anulate ce au fost constituite în anul precedent pentru clienți incerti și care au fost încasați în primele nouă luni ale acestui an. Impozitul pe profit calculat la nivelul primelor nouă luni ale anului 2012 este de 1.146.402 lei.

Menționăm că impozitul pe profit s-a calculat avându-se în vedere faptul că veniturile din anularea provizioanelor este un venit neimpozabil întrucât și cheltuielile cu provizioanele constituite în anii precedenți au avut un caracter nedeductibil d.p.d.v. fiscal.

În consecință rezultatul net pe perioada raportată este de 6.107.834 lei.

B. Indicatori de eficiență economică-financiară

Nr. crt	Denumirea indicatorului	Mod de calcul	Rezultat
1	Indicatorul lichidității curente	Active curente/datorii curente 47.358.784/1.383.190	34,24
2	Indicatorul gradului de îndatorare	Capital împrumutat/capital propriu (1.478.245/77.717.153)x100	1,90%
3	Viteza de rotație a debitelor-clienți și asociați	Sold mediu clienți și asociați/cifra de afaceri (3.726.726/10.125.108)x270 zile	99,37 Zile
4	Viteza de rotație a activelor imobilizate	Cifra de afaceri/active imobilizate 10.125.108/36.524.503	0,27

Din indicatorii de eficiență prezentați mai sus se constată următoarele :

- **Lichiditatea curentă** de 34,24 este cu mult peste valoarea acceptabilă recomandată de 2, și prezintă garanția acoperirii datoriilor curente din activele curente.
- Gradul de îndatorare este calculat prin raportarea capitalului împrumutat care constă în fondurile de rulment și garanțiile contractuale constituite de societățile partenere (asociate și chiriașe) ale societății noastre și capitalul propriu. Indicele gradului de îndatorare este de numai 1,90 și probează faptul că societatea nu are împrumuturi sau alte datorii care ar conduce la riscuri privind lichiditatea.
- Viteza de rotație a debitelor clienți în primele nouă luni ale anului 2012 este de 99,37 zile aceasta crescând față de anul trecut datorită unor întâzieri privind încasarea datoriilor societăților chiriașe și asociate care s-au acutizat în această perioadă.
- Viteza de rotație a activelor imobilizate este de 0,27 lei și exprimă eficacitatea activelor imobilizate (se realizează o cifră de afaceri de 27 lei la 100 de lei active imobilizate).

Președinte C.A.-Director General,
jurist *Gelu Mantea*

Director Economic,
ec. *Sorin Burlacu*