



# 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 30.09.2013

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 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 2013

În cursul trimestrului III al anului 2013 nu au fost schimbări în ceea ce privește activitatea de bază a societății.

În cursul trimestrului III au fost finalizate lucrările de investiții la imobilul ALMO 1 în sumă de 955.067,67 lei. Acestea au efectuate pentru consolidarea și repararea acestui imobil în vederea îmbunătățirii parametrilor de funcționare în siguranță precum și a asigurării condițiilor ambientale necesare efectuării unui comerț modern și civilizată.

Litigiile care au intrat pe rolul instanțelor de judecată, ori au fost soluționate în trimestrul III 2013 sunt următoarele:

- Dosarul nr. 21561/299/2013 pe rolul Judecătoriei Sectorului 1 București, având ca obiect contestație la executare formulată de Bucur Obor SA în contradictoriu cu acționarul Cuciureanu Zahofiea, privind executarea silită a sentinței penale nr. 172F/25.02.2011 pronunțată de Tribunalul București, Secția a II-a Penală, în dosarul de executare silită nr. 449/2013 format de BEJ Cojocaru Bogdan Mihai; dosarul nu are fixat termen de judecată.

- Dosarul nr. 21628/299/2013 pe rolul Judecătorei Sectorului 1 București, având ca obiect contestație la executare formulată de Bucur Obor SA în contradictoriu cu acționarul Boguş Mihail, privind executarea silită a sentinței penale nr. 172F/25.02.2011 pronunțată de Tribunalul București, Secția a II-a Penală, în dosarul de executare silită nr. 448/2013 format de BEJ Cojocaru Bogdan Mihai; dosarul nu are fixat termen de judecată.

- Dosarul nr. 35478/3/2013 pe rolul Tribunalului București, Secția a VI-a Civilă, având ca obiect cerere de ordonanță președințială - obligație de a face, formulată de acționarii Picioarea Radu, Picioarea Valeria Victoria și Picioarea Valeria, în contradictoriu cu Depozitarul Central SA și cu citarea societății.

- Dosarul nr. 18872/3/2013 pe rolul Tribunalului București, Secția a II-a Penală, având ca obiect contestație la titlu formulată de Bucur Obor SA, în temeiul art. 461 c.p.p. pentru lămurirea dispozitivului sentinței penale nr. 172F/25.02.2011 pronunțată de Tribunalul București, Secția a II-a Penală în dosarul nr. 12458.01/3/2004; dosarul s-a aflat în conflict de competență funcțională între Secția Penală și Secția Civilă a Tribunalului București; conflictul de competență a fost soluționat la data de 06.11.2013 de către Curtea de Apel București care a stabilit competența Secției penale a Tribunalului București; dosarul nu are fixat termen de judecată.

- Dosarul nr. 20917/3/2012, pe rolul Curții de Apel București, Secția a VI-a Civilă, având ca obiect recurs formulat de acționarul Broadhurst Investments Ltd. împotriva sentinței civile nr. 1004/14.02.2013 a Tribunalului București, prin care s-a respins cererea acționarului de anulare a hotărârii Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din 18.04.2012; dosarul are fixat termen de judecată la data de 21.11.2013.

- Dosarul nr. 2290/2/2013, pe rolul Înaltei Curți de Casație și Justiție, Secția a II-a Civilă, având ca obiect recursul formulat de S.C. McDonald'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; dosarul are fixat termen de judecată la data de 19.03.2014.

- Dosarul nr. 3731/3/2011, pe rolul Înaltei Curți de Casație și Justiție, Secția a II-a Civilă, având ca obiect recursul formulat de recurențele 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 care a respins ca nefondate apelurile declarate de pârâte, a admis apelul declarat de Bucur Obor SA și a schimbat în parte sentința apelată, în sensul că a obligat pârătele și la plata sumei de 481.000 lei, diferență între cheltuielile de judecată efectuate și cele acordate la fond; dosarul are fixat termen de judecată la data de 14.03.2014.

- Dosarul nr. 18854/3/2013, pe rolul Tribunalului București, Secția a IX-a Contencios Administrativ, având ca obiect cerere de anulare a autorizației de construire pe terenul situat în vecinătatea imobilului societății din șos. Colentina nr. 6A, cerere formulată în contradictoriu cu Primăria Sectorului 2 București, Consiliul Local al Sectorului 2 București și Administrația Piețelor Sector 2; dosarul nu are fixat termen de judecată.

De asemenea, menționăm că, pe rolul instanțelor specializate, se află în curs de desfășurare cererile de deschidere a procedurii de insolvență ori declarațiile de creanță formulate de societatea noastră împotriva debitorilor S.C. Tex Carpet S.R.L., S.C. Robert Internațional S.R.L., S.C. Best Carma Patis S.R.L., S.C. Marcos & Dan S.R.L., S.C. Professional Multimedia Artist Design S.R.L., S.C. Conel Impex S.R.L..

Executorul judecătoresc, a început executarea silită împotriva debitoarelor Consiliul Local al Sectorului 2 București, Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2 și Ministerul Finanțelor Publice în vederea recuperării pentru Bucur Obor SA a sumei de 5.639.706 lei stabilită prin hotărârile judecătorești pronunțate în fond și în apel în dosarul nr. 3731/3/2011. Debitoarele au formulat contestație la executare și cerere de suspendare a executării silite care se află pe rolul Judecătorei Sectorului 3 București, în dosarul nr. 58686/301/2013. Executarea silită a fost suspendată provizoriu, până la soluționarea cererii de suspendare din dosarul nr. 58686/301/2013.

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

### A. Contul de Profit și Pierdere pe Trimestrul III 2013

Nr. crt.	I N D I C A T O R I ( U.M. = lei)	REALIZAT 30.09.2013
1.	CIFRA DE AFACERI	10.548.543
2.	ALTE VENITURI DIN EXPLOATARE	5.091.655
	din care: DIN ASOCIERI ÎN PARTICIPAȚIE	4.386.018
3.	CHELTUIELI PTR. EXPLOATARE	10.499.516
	din care: Din asocieri în participație	3.455.197
4.	REZULTATUL DIN EXPLOATARE (1+2-3)	5.140.682
5.	VENITURI FINANCIARE	2.837.993
	Din care: Diferențe curs valutar	1.791.501
6.	CHELTUIELI FINANCIARE (DIFERENȚE CURS VALUTAR)	1.484.382
7.	REZULTATUL FINANCIAR (5-6)	1.353.611
8.	VENITURI TOTALE (1+2+5)	18.478.191
9.	CHELTUIELI TOTALE (3+6)	11.983.898
10.	REZULTATUL BRUT AL EXERCITIULUI (8-9)	6.494.293
11.	IMPOZIT PE PROFIT	972.869
12.	REZULTATUL NET AL EXERCITIULUI (10-11)	5.521.424

Din situația prezentată mai sus se observă că S.C. BUCUR OBOR S.A. a înregistrat venituri totale în sumă de 18.478.191 lei în care ponderea cea mai însemnată o reprezintă veniturile din chirii și recuperarea utilităților aferente contractelor de chirie, care sunt în sumă de 8.398.451 lei respectiv un procent de 45,45% din total venituri.

Ponderea veniturilor din chirii a crescut cu 1,84 puncte procentuale față de anul 2012 respectiv de la 43,61% (8.239.222 lei din total venituri care au fost în sumă de 18.892.234 lei), la 45,45% (8.398.451 lei din total venituri care au fost în sumă de 18.478.191 lei).

Menționăm faptul că veniturile din chirii sunt realizate pe o suprafață de 8.510 m<sup>2</sup> (52,68% din suprafață totală) față de suprafața aferentă asocierilor în participațiune (încheiate în anul 1995 pentru 20 ani) care este de 7.643 m<sup>2</sup> (47,32% 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 52,68% din suprafața comercială, societatea realizează 45,45% din total venituri, respectiv 8.398.451 lei, iar prin contracte de asociere în participațiune încheiate în anul 1995 pe 47,32% din suprafața comercială, societatea realizează 23,74% din total venituri, respectiv 4.386.018 lei. Diferența de 30,81% 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 23,74 % din totalul veniturilor care sunt în sumă de 18.478.191 lei la nivelul trimestrului III 2013 ajungând la suma de 4.386.018 lei. Ponderea veniturilor din asocierile în participațiune a scăzut la nivelul trimestrului III 2013 față de aceeași perioadă a anului 2012 cu 2,81 puncte procentuale, când s-au cifrat la 5.016.581 lei din total venituri 18.892.234 lei.

Veniturile din asocierile în participațiune au scăzut în sumă nominală de la 5.016.585 lei în primele nouă luni ale anului 2012, la 4.386.018 lei, în primele nouă luni ale anului 2013, înregistrându-se o scădere procentuală de 12,56%

Veniturile din asocierile în participațiune au scăzut în primele nouă luni ale anului 2013 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 mai mare.

Veniturile financiare ale societății au fost de 2.837.993 lei, din care 1.791.501 lei diferențele favorabile de curs la euro aflați în depozitele bancare, 1.043.517 lei din dobânzi bancare și 2.975 lei din sconturi.

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 11.983.898 lei.

În structura cheltuielilor de exploatare sunt incluse și cheltuielile raportate și cedate prin deconturile de venituri și cheltuieli de către cele aproximativ 106 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 3.455.197 lei, respectiv 28,83% din total cheltuielilor de 11.983.898 lei.

Cheltuiala cu salariile și asimilate pe primele nouă luni ale anului 2013 însumează 2.247.702 lei reprezentând 18,76% din total cheltuieli. Legat de acest aspect menționăm că societatea noastră a avut în primele 9 luni ale anului un număr mediu de 150 salariați.

Societatea înregistrează la 30.09.2013 un profit brut de 6.494.293 lei, în care este inclusă și suma de 756.008 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 2013 este de 972.869 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 din punct de vedere fiscal.

În consecință rezultatul net pe perioada raportată este de 5.521.424 lei.

### B. Indicatori de eficiență economică-financiară

Nr. crt	Denumirea indicatorului	Mod de calcul	Rezultat
1	Indicatorul lichidității curente	Active curente/datoriile curente 52.807.048/1.106.629	47,72
2	Indicatorul gradului de îndatorare	Capital împrumutat/capital propriu (1.501.737/94.073.374)x100	1,60%
3	Viteza de rotație a debitelor-clienți și asociați	Sold mediu clienți și asociați/cifra de afaceri (4.907.234/10.548.543)x270 zile	125,60 Zile
4	Viteza de rotație a activelor imobilizate	Cifra de afaceri/active imobilizate 10.548.543/45.450.996	0,23

Din indicatorii de eficiență prezentați mai sus se constată următoarele :

- **Lichiditatea curentă** de 47,72 este cu mult peste valoarea minimă recomandată de 2, și atestă 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) în favoarea societății noastre, la capitalul propriu. Indicele gradului de îndatorare este de numai 1,60 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 2013 este de 125,60 zile aceasta crescând față de anul trecut datorită unor întârzieri privind încasarea datoriilor societăților chiriașe și asociate care s-au acutizat în această perioadă.
- Viteza de rotație a activelor imobilizate este de 0,23 lei și exprimă eficacitatea activelor imobilizate (se realizează o cifră de afaceri de 23 lei la 100 de lei active imobilizate).

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



Director Economic,  
*ec. Sorin Burlacu*

A large, stylized blue ink signature, identified as belonging to Sorin Burlacu, the Director Economic.