



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

RAPORTUL ANUAL AL S.C. BUCUR OBOR S.A. CONFORM REGULAMENTULUI CNVM NR.1/2006 PENTRU EXERCIȚIUL FINANCIAR 2012

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 de înregistrare în scopuri de TVA :** RO 19
- **Nr. și data înregistrării la Oficiul Registrului Comerțului :** J40/365/09.02.1991
- **Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise este BVB Arena-XMBS**
- **Capital social subscris și vărsat :** 1.337.575 lei.
- **Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de S.C. BUCUR OBOR S.A.** constau în existența unui număr de 13.375.750 de acțiuni nominative, valoarea unitară fiind de 0,10 lei. Valoarea de piață a acțiunilor se stabilește în funcție de cererea și oferta existente pe piața RASDAQ secțiunea XMBS la momentul efectuării tranzacțiilor.

1. ANALIZA ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII COMERCIALE

1.1 a) Descrierea activității de bază a societății comerciale

S.C. BUCUR OBOR S.A. își desfășoară activitatea în domeniul comercializării de mărfuri în magazine specializate și nespecializate pe bază de contracte de asociere în participație. De asemenea, conform obiectului de activitate, societatea obține venituri și din închirierea spațiilor comerciale și depozitelor către diverse entități economice.

Ponderea cea mai mare a mărfurilor comercializate este reprezentată de mărfurile nealimentare.

b) Precizarea datei de înființare a societății comerciale.

S.C. BUCUR OBOR S.A. s-a înființat în baza Legii nr. 15/1990 privind reorganizarea unităților de stat ca regii autonome și societăți comerciale și pe baza HGR nr. 1040/1990 privind preluarea de către societatea pe acțiuni Bucur Obor S.A. a patrimoniului fostei Întreprinderi Comerciale de Stat Bucur Obor, care a fost înființată în anul 1974 prin Decizia CE al CPMB nr. 1137/1974. Ca toate societățile comerciale din România, Bucur Obor S.A. funcționează în baza Legii nr. 31/1990 republicată privind societățile comerciale și a actului constitutiv.

S.C. BUCUR OBOR S.A. a făcut obiectul procedurilor de privatizare instituite prin Legea nr. 58/1991 și Legea nr. 55/1995 privind accelerarea procesului de privatizare, fiind privatizată 100% încă din luna mai 1996.

c) Descrierea oricărei fuziuni sau reorganizări semnificative a societății comerciale, ale filialelor sale sau ale societăților controlate, în timpul exercițiului finanțier

În anul 2012 nu au avut loc fuziuni sau reorganizări și totodată facem precizarea că societatea noastră nu deține filiale și nici societăți controlate.

d) Descrierea achizițiilor și/sau înstrăinărilor de active

În cursul anului 2012 conducerea executivă și Consiliul de Administrație s-au preocupat pentru realizarea proiectelor și lucrărilor investițiilor aprobate de Adunările Generale Ordinare din anii 2005-2012.

În cursul anului 2012 au fost date în folosință mijloace fixe noi după cum urmează :

- licențe programe computer în valoare de 209,68 lei;
- instalație climatizare vestiar în valoare de 596.126,40 lei
- tablouri electrice vestiare și chillere cu valoare de 8.435 lei
- sistem detectare și semnalizare incendiu în valoare de 15.093,93 lei
- sistem automat și manual de evacuare fum în valoare de 8.474,56 lei
- sistem automat trape evacuare fum și gaze în valoare de 18.914,46 lei
- cameră video FULL HD în valoare de 2.860,40 lei
- copiator XEROX WC 7125 în valoare de 12.623,24

Aceste mijloace fixe noi au fost achiziționate din sursele proprii ale societății și sunt strict necesare bunei funcționalități a complexului comercial și a activității societății.

În cursul anului 2012 au fost finalizate și recepționate lucrări de reparații și îmbunătățirea parametrilor funcționali realizate la imobilele societății după cum urmează:

- La imobilul ALMO 4 valoarea modernizării a fost de 327.280,60 lei reprezentând reparații, amenajare, igienizare vestiare conform proces verbal de recepție și dare în folosință nr 3161/19.11.2012.
- La imobilul ALMO 5 s-a majorat valoarea cu 327.280,60 lei reprezentând reparații, amenajare, igienizare vestiare conform proces verbal de recepție și dare în folosință nr 3161/19.11.2012.
- La imobilul din ZONA CENTRALĂ valoarea reparațiilor și îmbunătățirilor a fost de 134.649,20 lei, din care, reparații și modernizări ale instalațiilor electrice suma de 103.561,07 și 31.088,17 reparație termoizolare fațadă poartă 1 acces pietonal și auto în șoseaua subterană.

În urma celor prezentate mai sus valorile clădirilor sunt următoarele :

- IMOBIL ALMO 1 COLENTINA 2	2.274.030 lei
- IMOBIL ALMO 2 COLENTINA 2	957.471 lei
- IMOBIL ALMO 3 COLENTINA 2	2.058.463 lei
- IMOBIL ALMO 4 COLENTINA 2	747.798 lei
- IMOBIL ALMO 5 COLENTINA 2	706.491 lei
- IMOBIL ZONA CENTRALĂ COLENTINA 2	14.364.771 lei
- IMOBIL MIRAJ MIHAI BRAVU 2	59.183 lei
- IMOBIL COLENTINA 6 A	51.237 lei
TOTAL	21.219.444 lei

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

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

Nici în anul 2012 Bucur Obor S.A. nu a efectuat nicio înstrăinare de active.

În anul 2012 au fost casate mijloace fixe necorporale în valoare totală de 18.690 lei, reprezentând licențe Windows, Norton și evidență mijloace fixe, care au fost achiziționate în perioada 1999-2009, ieșite din uz o dată cu calculatoarele pe care au fost instalate și au fost casate.

e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății

1.1.1. Elemente de evaluare generale

a) Profit

În anul 2012 profitul net al S.C. BUCUR OBOR S.A. este de 16.927.603 lei.

b) Cifră de afaceri

În anul 2012 S.C. BUCUR OBOR S.A. a înregistrat o cifră de afaceri în sumă de 13.577.218 lei, în creștere cu 0,08% față de anul 2011, când a fost 13.567.404 lei, în scădere cu 8,86% față de 2010, când a fost de 14.898.286 lei, și în scădere cu 25,06 % față de anul 2009, când cifra de afaceri a fost 18.117.314 lei.

Față de anul 2011 societatea a înregistrat o creștere a cifrei de afaceri nesemnificativă.

În cursul anului 2012 cifra de afaceri s-a situat sub potențialul real al societății din cauza prelungirii crizei economice, motiv care, împreună cu reducerea chiriilor de către ceilalți proprietari de spații comerciale (mall-uri, noua hală construită pe locul pieței agricole Obor, vechea hală Obor și altele), ne-a obligat și pe noi să procedăm la o reducere a chiriilor percepute.

c) Export

Societatea noastră nu realizează activități de export.

d) Costuri

În anul 2012 totalul cheltuielilor înregistrate de societate au fost de 20.034.756 lei, în scădere cu 4,58% față de 2011, când acestea au fost în sumă de 20.998.187, în scădere față de 2010 cu 19,15%, când acestea au fost de 24.780.770 lei, înregistrând o creștere de 2,38 % față de 2009, când acestea au fost în sumă de 19.568.342 lei.

Facem mențiunea că în bilanț, cheltuielile totale sunt de 6.960.195 lei, acestea fiind diminuate cu 13.050.356 lei, constând în anularea de provizioane constituite în anii precedenți pentru riscuri și cheltuieli pentru deprecierea imobilizărilor și clienți incerți și cu suma de 24.205 lei reprezentând recuperări din executare mărfuri debitori.

Provizioanele în sumă de 13.050.356 lei au fost anulate după cum urmează:

- provizion pentru litigii cu ANAF, în valoare de 1.936.530 lei, anulat în urma câștigării irevocabile în instanță a litigiilor cu ANAF pentru această sumă;
- provizioane pentru lucrări de proiectare expertiză și reparații clădiri și sisteme instalații aferente care au fost efectuate în cursul anului 2012, în sumă de 1.570.000 lei;
- provizioane în sumă de 8.600.000 lei pentru reparații și investiții în clădiri, a căror sursă a fost asigurată prin repartizarea din profiturile anului 2011 și a anilor precedenți în fondul de investiții/rezerve;
- provizion în sumă de 943.826 lei constituit pentru litigii cu debitori restanți, anulat ca urmare a încasării debitelor prin diverse forme de executare.

În structura costurilor societății pe anul 2012 ponderea cea mai însemnată o dețin cheltuielile cedate de societățile asociate în participație prin deconturile de venituri și cheltuieli înaintate către S.C. BUCUR OBOR S.A., care sunt în sumă de 5.557.849,39 lei, respectiv 27,74 % din total cheltuieli. Menționăm că aceste cheltuieli sunt cedate pe bază de decont de venituri și cheltuieli de către cei 117 de asociați în participație ai Bucur Obor S.A., concomitent cu veniturile asocierilor în participație.

Societatea a înregistrat în anul 2012 cheltuieli cu amortizările legale (ale clădirilor și mijloacelor fixe proprietatea societății) în sumă de 1.052.104 lei.

Societatea a mai înregistrat cheltuieli cu provizioane de riscuri care însumează 2.120.019,47 lei, pentru debite restante și litigii cu clienți și asociații în participație.

Cheltuielile cu prestații de servicii efectuate de către terți s-au cifrat în anul 2012 la suma de 3.311.435 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 salubrizare, deratizare și dezinsecție;
- cheltuieli de judecată, experți tehnici și experți contabili;
- lucrări de reparații și întreținere la imobilele societății;
- lucrări constând în schimarea țevilor, vanelor și robinetilor instalațiilor sanitare și PSI care aveau o vechime de peste 35 ani și care erau corodate, sparte, colmatate și degradate;

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 2012 a fost în sumă de 3.193.559 lei și constă în salarii și cheltuielile legale cu asigurările și protecția socială, și tichetele de masă pentru numărul mediu de 158 de salariați ai societății.

Alt 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 2012 au fost în valoare totală de 2.082.743 lei.

e) Procent din piață deținut

Nu deținem date privind ponderea activității noastre în totalul activității comerciale din România. Putem preciza, ceea ce este de altfel cunoscut de către toată piață de profil, faptul că BUCUR OBOR S.A. are o pondere mică de piață ținând cont de numeroasele complexe comerciale și mall-uri deschise în ultimii 4-5 ani în țară, la nivelul Bucureștiului, dar și la nivelul cartierului Obor-Colentina. Astfel numai la nivelul cartierului Obor-Colentina-Barbu Văcărescu s-au deschis 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, respectiv Lizeanu, Moșilor, Eminescu, Colentina vis-a-vis de Bucur Obor și Pod Colentina.

f) Lichiditate

La sfârșitul anului 2012, S.C. BUCUR OBOR S.A. deține cumulat în conturile bancare de lei, euro și în caseria proprie, suma de 45.050.051 (din care 111.170 lei în casă) cu 15,24% mai mult față de anul 2011 când suma a fost de 39.092.430 lei și cu 27,61% mai mult față de 2010 când a fost de 35.303.179 lei, și cu 40,42% mai mult față de 2009 când a fost de 32.083.351 lei.

Menționăm faptul că în anul 2012, societatea a constituit depozite în euro, care la finele anului reprezentau suma de 7.457.103 Euro, echivalentul a 33.025.272,06 lei.

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale

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

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 2012 din totalul veniturilor în sumă de 25.021.285 lei, nivelul veniturilor cedate de cele 117 de asocieri în participație a fost de 6.978.364,23 lei, ceea ce reprezintă 27,89% din totalul veniturilor societății.

Menționăm, aşa cum am făcut-o și la capitolul cheltuieli, că aceste venituri sunt raportate de către cele 117 societăți asociate în participație 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 participație.

Veniturile realizate de societate din chirii au fost în sumă de 9.081.756,19 lei ceea ce reprezintă 36,30% din totalul veniturilor înregistrate de societate, acestea fiind în scădere cu 0,08% față de veniturile din 2011 când au fost 9.089.137 lei, mai mici cu 6,18% față de veniturile realizate din chirii în anul 2010 când au fost 9.680.037 lei și, o scădere cu 12,86% față de 2009, când au fost în sumă de 10.422.565 lei.

Societatea a mai înregistrat venituri în sumă de 2.035.110 lei din refacturarea utilităților către societățile asociate și chiriașe conform prevederilor contractelor încheiate, acestea reprezentând 8,13% din total venituri.

Deasemenea s-au înregistrat venituri din valorificarea de deșeuri plastice, cartoane și metal în sumă de 20.082 lei, venituri din recuperări de creație prin valorificare mărfuri asupra cărora s-a aplicat dreptul de retenție, în sumă de 24.205 lei și despăgubiri și penalități în sumă de 57.341 lei.

În anul 2012 BUCUR OBOR S.A. a înregistrat venituri din dobânzi în sumă de 2.036.649 lei ceea ce reprezintă 8,14% din totalul veniturilor societății .

De asemenea BUCUR OBOR S.A. a înregistrat profit din diferențe de curs valutar în sumă de 767.116 lei (2.369.855 lei diferențe favorabile înregistrate în venituri și 1.602.739 lei diferențe nefavorabile de curs valutar înregistrate în cheltuieli).

Veniturile din chirii în anul 2012 în sumă de 9.081.756,19 lei (36,30 % din totalul veniturilor) au fost realizate pe un spațiu de 8.645,39 m², care reprezintă 49,70 % din total spațiu exploatat, iar veniturile din cele 117 de asocieri în participație care au fost în sumă de 6.978.364,23 lei (27,89 % din totalul veniturilor) au fost realizate pe un spațiu de 8.748,19 m², care reprezintă 50,30 % din totalul spațiului exploatat.

Se observă din analiza acestor indicatori că rentabilitatea comparativă între vechile contracte de asociere în participație 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 nouă conducere începând cu anul 2003, este în favoarea contractelor de închiriere.

Randamentul contractelor de asociere în participație din punct de vedere al veniturilor obținute pe m² este de 15 euro/m²/lună, iar randamentul contractelor de închiriere este de 19,77 euro/m²/lună, luând în calcul un curs de referință de 4,4287 lei/euro înregistrat la 31.12.2012.

Cu privire la litigiile societății privind debite de recuperat de la societățile ce se află sub contract cu Bucur Obor S.A., precizăm că în cursul anului 2012 s-au continuat demersurile în justiție pentru recuperarea creațelor, fie prin urmărire silitchă a bunurilor din patrimoniul societăților debitoare, fie prin procedură de insolvență, în cadrul căreia am solicitat falimentul și atragerea răspunderii personale a administratorilor societăților debitoare.

Astfel, și în cursul anului 2012, conducerea S.C. BUCUR OBOR S.A. a solicitat instanțelor de judecată competente emiterea de ordonanțe de plată în contradictoriu cu următoarele societăți debitoare:

- Drăghici Impex S.R.L. a fost chemată în judecată pentru suma de 13.548,2 lei în dosarul nr. 20/303/2012, pe rolul Judecătoriei Sectorului 6 București; instanța a admis cererea formulată de SC BUCUR OBOR SA și a obligat debitoarea la plata debitului, a penalităților de întârziere și a cheltuielilor de judecată;
- Victoria Concept S.R.L., a fost chemată în judecată pentru suma de 32.700,73 lei, în dosarul nr. 10/29/2012 pe rolul Judecătoriei Sectorului 1 București, instanța soluționând cauza irevocabil prin admiterea cererii;
- Gloria Tex S.R.L., a fost chemată în judecată pentru suma de 2.431 lei în dosarul nr. 9045/299/2011 al Judecătoriei Sectorului 1 București; instanța a admis cererea iar sentința este irevocabilă;
- Unic Expres S.R.L., împotriva căreia Judecătoria Sectorului 2 București a emis ordonanță de plată pentru suma de 16.492,44 lei în dosarul nr. 13830/300/2012; debitorul a formulat acțiune în anulare cu termen de judecată la 29.04.2013.

S.C. BUCUR OBOR S.A. a formulat în anul 2012 cereri de deschidere a procedurii de insolvență ori declarații de creație împotriva următorilor debitori: Vatra Tradițională S.R.L, pentru suma de 29.019 lei, Conducom 95 S.R.L., pentru suma de 2.501 lei, Lena Tex S.R.L., pentru suma de 44.404 lei, Vioritm Impex S.R.L., pentru suma de 59.794 lei, Mariencris Com S.R.L., pentru suma de 147.553 lei, Rompat Com S.R.L., pentru suma de 109.933 lei, Sasha Forever S.R.L., pentru suma de 25.690 lei, A M Mari Carm S.R.L., pentru suma de 25.169 lei, Roxicorax S.R.L., pentru suma de 69.787 lei, Rochester S.R.L, pentru suma de 7.675 lei.

Pentru debitul în sumă de 396.491,62 lei înregistrat de S.C. Stanly Com Impex S.R.L. se continuă procedura de atragere a răspunderii personale a foștilor administratori Stănculețu Dumitru și Stănculețu Valentina, cerere care se află în curs de judecată pe rolul Curții de Apel București. Cei doi administratori Stanculetu Dumitru și Valentin, pentru a scăpa de răspundere, au vândut firma unor cetăteni de origine arabă care au schimbat sediul social la o adresă fictivă ce corespunde unui teren viran și care nu numai că nu desfășoară niciun fel de activitate cu această firmă, dar au mai cumpărat și alte peste 70 de firme cu datorii la stat și alți creditori, figurând ca administratori ai acestora.

Menționăm, de asemenea, că în faza de executare silită se află următorii debitori: S.C. Ambi Trade 2000 S.R.L., S.C. Agenda Bar S.R.L., S.C. Drăghici Impex S.R.L., S.C. Victoria Concept S.R.L., S.C. Gloria Tex S.R.L.

De asemenea în cursul anului 2012 Directorul General al S.C. BUCUR OBOR S.A. a depus eforturi susținute pentru majorarea veniturilor și profiturilor societății prin valorificarea drepturilor prevăzute de contractul de asociere încheiat cu McDonald's România S.R.L., drepturi încălcate de către aceasta.

Astfel, în urma încercării eşuate a rezolvării pe cale amiabilă a litigiului intervenit între Bucur Obor S.A. și McDonald's România S.R.L. privitor la refuzul McDonald's România S.R.L. de a achita indexat cu indicele de creștere a prețurilor suma minimă datorată conform contractului de asociere în participație, conducerea societății Bucur Obor S.A. a investit Curtea de Arbitraj Comercial Internațional de pe lângă Camera de Comerț și Industrie a României cu litigiu arbitral privind nerespectarea de către S.C. Mc.Donald's România SRL a contractului de asociere în participație nr. 1932/04.05.1995.

Tribunalului arbitral, prin sentința arbitrală nr. 29 din 7 februarie 2013, a admis acțiunea formulată de societatea noastră, și, în consecință, a dispus obligarea părții McDonald's România SRL la plata sumei de 95.784,34 euro, în echivalent lei la cursul B.N.R. de la data plății, cu titlu de sumă restantă rezultată din diferențele de cote minime datorate de părță, a dispus rezilierea contractului de asociere în participație nr. 1932/04.05.1995 precum și evacuarea părții din spațiul pus la dispoziția asocierii de către SC BUCUR OBOR SA. De asemenea, Tribunalul Arbitral a obligat părțea și la plata sumei de 78.674,59 lei cheltuieli de arbitrage. Hotărârea arbitrală este definitivă și executorie, dar poate fi atacată prin acțiune în anulare conform prevederilor Codului de procedură civilă.

Astfel, prin consecvența cu care conducerea societății a urmărit valorificarea drepturilor legale ale societății, în măsura în care Hotărârea arbitrală nr. 29/07.02.2013 va fi menținută de instanțe și după judecarea acțiunii în anulare, la veniturile societății se va adăuga și suma de 95.784,34 euro în echivalent lei la cursul B.N.R. de la data plății reprezentând despăgubirile ce trebuie să fie achitate de părțea McDonald's România S.R.L.

De asemenea, în cursul anului 2012, ca urmare a perseverenței cu care, în posida presiunilor, conducerea societății a urmărit valorificarea drepturilor legale chiar judecându-se mai bine de 8 ani în contradictoriu cu Primăria Sectorului 2, Consiliul Local Sector 2 și Ministerul Finanțelor, a reușit pe lângă preluarea înapoi, în martie 2010, a imobilului din sos. Colentina nr. 6A, preluat abuziv și exploatat mai bine de 14 ani de Primăria Sectorului 2, și la obținerea, prin sentința civilă nr. 7988/23.07.2012 pronunțată de Tribunalul București, a despăgubirilor pentru lipsa de folosință a spațiului, a sumei de 828.169 euro.

În urma apelului declarat de Primăria Sectorului 2, Consiliul Local Sector 2 și Ministerul Finanțelor, instanța de judecată a Curții de Apel București a pronunțat în data de 25.02.2013 o decizie civilă prin care a respinsapelurile declarate de părțe obligându-le pe acestea și la plata cheltuielilor de judecată. Decizia pronunțată de Curtea de Apel București este executorie dar poate fi atacată cu recurs.

În măsura în care și după judecarea recursului, Înalta Curte de Casătie și Justiție va menține hotărârile judecătoarești pronunțate de Tribunalul și Curtea de Apel București, societatea își va majora veniturile și cu suma de 828.169 euro obținută ca despăgubiri pentru lipsa folosinței spațiului, în urma eforturilor susținute depuse de conducerea S.C. BUCUR OBOR S.A.

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, S.C. 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 aparatelor și instalațiile de utilități ale magazinului.

În cadrul acestor materiale cu care se aprovizează societatea enumerăm următoarele: capete sprinkler pentru instalația automată de stins incendii, detectori de fum pentru instalația automată de detectare și semnalizare a incendiilor, actuatoare pentru deschiderea automată a trapelor de fum, cabluri și conductori pentru instalațiile automate și electrice, siguranțe și intreruptoare automate pentru protejarea instalațiilor electrice, robinete și vane pentru instalațiile sanitare, de încălzire și stingere a incendiilor, țevi de diferite mărimi și alte materiale mărunte necesare întreținerii instalațiilor de iluminat și altor instalații ale complexului.

1.1.4. Evaluarea activității de vânzare

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

S.C. 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 2012 criza economică a continuat, lucru ce s-a repercutat în special în scăderea puterii de cumpărare, cât și în creșterea prețurilor carburanților, gazelor naturale și energiei electrice, vânzările de produse au intrat și în cadrul Bucur Obor S.A. pe o pantă descendentă înregistrând scăderi în cursul anului 2012 de până la 30% față de vânzările de mărfuri înregistrate în cursul anului 2011.

b) Situația concurențială în comercializarea cu amănuntul a mărfurilor

Activitățile de comercializare prin asocierile în participație 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 realizată 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 2012 a continuat trendul descendental chirilor, cu scopul de a asigura continuitatea ocupării spațiilor comerciale, fapt ce s-a repercutat asupra veniturilor încasate aşa cum s-a redat mai sus.

c) Dependențe 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 peste 282 chiriași și asociați în participatiune, fiecare dintre aceștia fiind persoane juridice separate, chiar dacă multe dintre acestea au obiect de activitate identic.

O problemă ar apărea în diminuarea veniturilor din chirii și asocieri în participatiune dacă s-ar înregistra în continuare, pe perioadă mare, o diminuare și mai mare a vânzărilor pe sectorul de comercializare al produselor generale, respectiv confecții, incaltaminte–marochinarie, cosmetice, produse care sunt comercializate de majoritatea chiriașilor și asociaților. Cu alte cuvinte, o scădere în continuare pe o perioadă întinsă de timp a vânzărilor acestor grupe de mărfuri, ar putea afecta negativ veniturile din vânzări și nu dependența societății de un client sau un grup de clienți.

Societatea este totuși dependentă de grupul societăților chiriașe și asociate în participatiune care își desfășoară activitatea în spațiile proprietatea societății noastre, și în general de societățile cu profil de activitate comerț ce activează în economia națională, în măsura în care într-un climat economic general defavorabil multe dintre aceste societăți ar putea intra în insolvență sau și-ar înceta activitatea și pe cale de consecință societatea noastră nu ar mai avea clienți pentru închirierea spațiilor comerciale deținute.

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 2012 S.C. BUCUR OBOR S.A. a avut un nr. mediu de 161 salariați după cum urmează :

- personal de administrație 20
- personal indirect productiv 141

Cei 20 salariați care compun personalul de administrație au următoarea pregătire :

- 14 absolvenți cu studii superioare - 4 cu studii juridice
 - 10 cu studii economice
- 6 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;
- 21 absolvenți cursuri atestare pompieri și operator stație PSI;
- 32 absolvenți cursuri calificare agent pază;
- 5 absolvenți cursuri calificare liftier;
- 1 absolvent cursuri calificare inspector protecția muncii;
- 5 calificați la locul de muncă;
- 46 cu studii elementare sau 10 clase.

În cadrul societății activează *Sindicatul Dreptății Bucur Obor* condus de domnul Bunea Marian care are un număr de 126 de membri din cadrul personalului. Gradul de sindicalizare a forței de muncă este de 90 %.

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 atribuțiunilor și sarcinilor de servicii ce revin tuturor angajaților societății.

Pe cale ierarhică conducerea executivă a societății este realizată de directori economic, tehnicо-administrativ și resurse umane, care mai departe au în subordine contabil şef, şefii de servicii. Şi între aceştia și subordonații lor există raporturi normale și corecte de serviciu, nefiind înregistrate conflicte majore între aceştia 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.

Din punctul de vedere al impactului activității asupra mediului înconjurător, precizăm faptul că societatea are în folosință o centrală termică proprie modernă, ce funcționează cu gaze naturale și combustibil lichid ușor, ale cărei emanații sunt foarte reduse, iar organele abilitate ale statului au eliberat autorizația de mediu care atestă încadrarea în normele legale. Verificările și atestările se fac periodic și până în prezent nu au fost semnalate depășiri ale valorilor noxelor stabilite de legislația în vigoare.

Societatea respectă cerințele impuse în acordul de evacuare al apelor încheiat cu Apa Nova S.A. și prin laboratoare autorizate efectuează lunar verificarea apelor evacuate, buletinele de analiză relevând că apele evacuate de Bucur Obor S.A. se încadrează în prevederile legale.

Societatea deține autorizația de mediu nr. 462/22.10.2010 eliberată de Ministerul Mediului și Pădurilor - Agenția Națională pentru Protecția Mediului.

De asemenea, pentru protejarea mediului prin separarea materialelor reciclabile, BUCUR OBOR S.A. are în folosință 2 prese, una de balotat gunoiul menajer și alta de balotat materiale reutilizabile și cu ajutorul acesteia sortează și balotează deșeurile de hârtie, carton și plastic, care sunt valorificate prin vânzarea la societățile specializate în reciclarea deșeurilor. Costurile s-au redus datorită faptului că toate contractele încheiate de firmele de salubritate se referă la m^3 de gunoi evacuat, iar în cazul nostru presănd în baloți gunoiul menajer s-a redus volumul acestuia. Economia produsă cu ajutorul acestei prese de balotat gunoiul menajer este de 1500-2000 lei/lună .

1.1.7. Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare

Înțând 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 chirii și cote de profit.

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

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

Și în cursul anului 2012 au fost resimțite și de către societatea noastră efectele crizei economice care au constat în diminuarea drastică, aproximativ 30% a vânzărilor de mărfuri. Multe societăți care desfășoară activitatea în cadrul Complexului Comercial Bucur Obor au fost nevoie 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 2012 reducerea chirii care erau de 20-40 euro/m², motivat de scăderea drastică a vânzărilor din cauza crizei economico-financiare europene și românești, criză care a condus la o scădere foarte importantă a puterii de cumpărare a populației, și pe cale de consecință la scăderea importantă a numărului de cumpărători. De acest lucru s-a ținut cont și la întocmirea bugetului de venituri și cheltuieli pe anul 2013.

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 2012

Principalul factor de incertitudine care ar putea afecta lichiditatea Bucur Obor S.A. ar fi căderea bruscă și drastică până spre zero a încasărilor chirii și cotelor de profit contractuale din cauza căderii în continuare, grav, 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 participație. În această situație partenerii noștri contractuali ar putea intra în faliment, ajungând în imposibilitate 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 chirii și cotele de profit ale asocierii în participație sunt exprimate în euro și dolar. Într-o perspectivă medie de timp nu preconizăm că fluctuațiile valutelor principale euro și dolar față de leu ar putea afecta major lichiditatea Bucur Obor S.A., comparativ cu anul 2011, toate acestea fiind estimate ținând cont de programele 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 2012 au fost finalizate lucrările de investiții la imobilele Bloc 4, Bloc 5 și Zona Centrală privind modernizarea zonei de vestiar, investiție care a costat 789.210 lei, fiind dată în folosință în luna noiembrie 2012.

S-au dat în folosință instalația de climatizare pentru vestiar, tablou electric vestiare și chillere, sistem de detectare și semnalizare incendii, sistem automat trape de evacuare fum.

Deasemenea în 2012 a fost începută consolidarea structurii de rezistență și reparația spațiilor aferente laturii Colentina mezanin Bloc 1, care constă în consolidarea stâlpilor de rezistență și reamenajarea spațiilor comerciale.

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 chirie.

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 participație pe care le are încheiate Bucur Obor S.A. cu peste 280 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 a efectuat în anul 2012 și nu intenționează nici în anul 2013 să efectueze tranzacții care să conducă la diminuarea veniturilor din activitatea de bază.

În anul 2013 este imperios necesar continuarea lucrărilor de renovare, reabilitare, reparație și consolidare a magazinului pentru a veni în concordanță cu legislația Comunității Europene privind Protecția Mediului, Protecția Consumatorului și siguranța clădirilor, investiții aprobate de Adunările Generale anterioare acționându-se, în funcție de timpul fizic necesar pentru proiectare și execuție, pentru realizarea următoarelor:

1. reabilitarea sistemului de pază și stingere a incendiilor, precum și al sistemelor de evacuare a fumului în caz de incendiu, pe zona mezanin-Bloc 1 și mezanin-Blocurile 4 și 5.
2. implementarea unui sistem de supraveghere cu camere video și senzori de prezență perimetrală și antiefracție, în exterior, de jur-împrejurul complexului comercial Bucur Obor, pentru preîntâmpinarea furturilor în urma rămânerilor în magazin ale infractorilor sau pătrunderii prin efracție a acestora.
3. înlocuirea stației de pompă aferentă instalației de stingere a incendiilor, stație care asigură menținerea sub presiune a instalațiilor de sprinklere și hidranți pe întreaga suprafață a Complexului Comercial Bucur Obor, pe toate cele trei nivele, subsol, parter și mezanin.

4. achiziționarea unei centrale telefonice noi pentru deservirea întregului complex comercial din cauza faptului că centrala telefonică veche, care are o vechime de 16 ani și este amortizată integral de circa 6 ani, nu mai funcționează prezentând plăcile electronice cu defecțiuni. Centrala telefonică marca Telrad achiziționată în 1993 nu mai este fabricată de producător de mai mult de 10 ani și nu se mai găsesc piese de schimb pentru ea.

5. modernizarea prin înlocuirea a încă 2 uși glisante în locul ușilor vechi de intrare în magazin, uși cu acționare prin fotocelulă și geam Duplex de 8 mm, panouri ce vor înlocui ușile 1 și 34;

6. schimbarea restului de tablouri electrice de distribuție, pe care nu am reușit să le schimbăm în 2011 și 2012.

7. reabilitarea/schimbarea centralelor de ventilație ce asigură pomparea aerului cald pentru încălzirea magazinului, centrale de ventilație vechi de peste 33 ani ale căror baterii de încălzire și radiatoare sunt ruginite și/sau sparte fiind parțial blindate pentru a funcționa măcar la jumate din capacitate.

8. construirea unui gard care să delimitizeze proprietatea societății noastre de proprietatea ADP Sector 2 la imobilul din Sos. Colentina nr. 6A, Sector 2, care a fost revendicat și preluat în anul 2010 din posesia Primăriei Sector 2.

9. repararea imobilului proprietatea societății din Sos. Colentina nr. 6A, Sector 2, care a fost preluat de la Primăria Sectorului 2 într-o stare avansată de degradare și care necesită numeroase reparații pentru a putea fi folosit. Astfel este necesară repararea acoperișului prin care se scurge apa de la intemperii în clădire, înlocuirea ferestrelor care sunt foarte vechi și nu mai asigură nici izolație termică, nici siguranță împotriva efracțiilor, realizarea sistemului de încălzire al imobilului care în prezent este pe bază de sobe de teracotă, refacerea sau înlocuirea pardoselilor, pereților interiori, a sistemului sanitari, refacerea tencuielii exterioare și alte reparații ce vor fi constataate având în vedere faptul că această clădire are o vechime de 95 ani, iar în ultimii 12 ani a fost folosită de Primăria Sectorului 2 fără a efectua niciun fel de reparații sau întrețineri curente.

10. reabilitarea șoselei subterane, în suprafață de aproximativ 4.000 m² din incinta aflată în subsolul magazinului și acoperirea cu covor asfaltic, precum și reabilitarea sistemului de canalizare și alinierea capacelor de canal.

11. realizarea consolidărilor în zonele în care în urma observării comportamentului clădirii se relevă că acestea ar fi necesare.

12. climatizarea întregului complex comercial;

13. realizarea a două scări rulante (una pe latura Colentina și una pe latura Câmpuri Moși) pentru facilitarea accesului cumpărătorilor la mezanin;

14. Continuarea și finalizarea lucrărilor de consolidare, reparații și reamenajări ale parterului și mezaninului aripa Bloc 1, prin dezafectarea tavanului vechi din plasă de rabiț, plasă de Buzău de 10/10 cm și mortar în grosime de aproximativ 10 cm, ce prezintă fisuri și în unele locuri chiar porțiuni unde s-a prăbușit, schimbarea instalațiilor electrice împușcate sau corodate din cauza inundațiilor de la locatarii de deasupra, schimbarea și/sau repararea instalațiilor automate de stins incendii de tip sprinkler, a capetelor sprinkler și a hidranților interiori, refacerea tubulaturii de ventilație la parter și mezanin, schimbarea casetelor luminoase. Această operațiune a fost dispusă și de către inspectorii Inspectoratului de Stat în Construcții în urma efectuării unui control.

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 a gradului acestora 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 13 de ani durată rămasă de amortizare, având în aceste condiții un grad de uzură de 72,91 %, valoarea de inventar a imobilului fiind de 2.274.030 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 11 de ani durată rămasă de amortizare, având în aceste condiții un grad de uzură de 77,08 %. Valoarea de inventar a imobilului este de 957.471 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 12 de ani durată rămasă de amortizare având în aceste condiții un grad de uzură de 76,61%. Valoarea de inventar a imobilului este de 2.058.463 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 13 de ani, având în aceste condiții un grad de uzură de 72,91 %. Valoarea de inventar a imobilului este de 747.798 lei, aceasta crescând cu suma de 327.281 lei în urma reparării și reamenajării vestiarului situat în subsolul clădirii.
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 13 ani, având în aceste condiții un grad de uzură de 72,91 %. Valoarea de inventar a imobilului este de 706.491 lei, crescând cu suma de 327.281 lei în urma reparării și reamenajării vestiarului situat în subsolul clădirii.
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 13 de ani durată rămasă de amortizare, având în aceste condiții un grad de uzură de 72,91%. Valoarea de inventar a imobilului este de 14.364.771 lei și a fost majorată cu suma de 134.649 lei reprezentând contravaloarea investiției reprezentând modernizarea instalațiilor electrice și camera tablou electric subsolul alimentar și termo izolație fațadă poarta 1.

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 15 ani durată rămasă de amortizare, având în aceste condiții un grad de uzură de 68,75 %. Valoarea acestuia este de 59.183 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 51.237 lei. Acest imobil a fost amortizat integral.

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

Cu privire la imobilul din Sos. Colentina nr. 6A (teren $431m^2$ și construcție $1.164m^2$), așa cum am prezentat și în rapoartele trimestriale și anuale anterioare, societatea s-a aflat într-un litigiu, începând din anul 1999, întrucât prin H.G. 339 din 29.04.1999 s-a luat ilegal acest imobil aflat în patrimoniul societății și s-a trecut în administrarea Ministerului Muncii.

Prin hotărâri judecătorești irevocabile instanțele au dat câștig de cauză BUCUR OBOR S.A. în acțiunea în revendicare a imobilului în contradictoriu cu părății Statul Român, reprezentat prin Ministerul Finanțelor Publice, Consiliul Local Sector 2 și Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2, fiind stabilit astfel, cu autoritate de lucru judecat, faptul că S.C. BUCUR OBOR S.A. este proprietarul de drept al imobilului format din clădire și teren, situat în Sos. Colentina nr. 6A, sector 2, imobil care a făcut parte din patrimoniul societății încă de la înființarea ei.

Pentru recuperarea de la părâtele a prejudiciului cauzat de acestea prin lipsirea Bucur Obor S.A. de folosință imobilului din Sos. Colentina nr.6A, Sector 2, conducerea societății a promovat la Tribunalul București o acțiune în pretenții care a fost admisă de instanța de fond.

Părâtele au fost obligate, în solidar, să plătească societății Bucur Obor suma de 749.520 euro cu titlu de contravaloare lipsă de folosință și 78.649 euro cu titlu de dobândă legală, calculată pentru perioada ianuarie 2008 - martie 2010, urmând ca părâtele să plătească dobânda legală și în continuare, începând cu data de 01.04.2010 și până la data plății debitului principal.

Această sentință civilă este în prezent definitivă și executorie întrucât apelul părâtelor a fost respins de Curtea de Apel București. Hotărârea mai poate fi atacată cu recurs.

În cursul rejudecării acțiunii în revendicare, Consiliul Local Sector 2 a solicitat Consiliului General al Capitalei, în mod abuziv și nelegal, înscrierea imobilului nostru din Sos. Colentina nr. 6A, sector 2 în Anexa Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 186/08.05.2009, cu inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Municipiului București, la poziția nr. 1866, ca Centrul Pilot Gavroche – protecție socială.

Cu toate că BUCUR OBOR SA a câștigat în mod irevocabil acțiunea în revendicare a imobilului din Sos. Colentina nr. 6A iar H.C.G.M.B. 186/2009 nu poate să producă efecte juridice nefiind nici până în prezent aprobată de Guvern, imobilul figurează în continuare în anexa la HCGMB 186/2008 astfel încât societatea va continua demersurile administrative și judiciare pentru înlăturarea acestei erori.

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

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

Tranzacționarea acțiunilor S.C. "BUCUR OBOR" S.A. se realizează 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.

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 AGA a hotărât ca profitul realizat să rămână nerepartizat.

În ultimii trei ani observându-se că din cauza vechimii foarte mari de peste 35 de ani a clădirilor și instalațiilor acestora, au început să se defecteze și să apară în permanență avarii la structura de rezistență a clădirilor, la instalațiile de canalizare, sanitare, de încălzire, de furnizare a apei calde menajere, a sistemului de ventilație/încălzire, a centralelor de ventilație pentru pomparea aerului cald în magazin, a ușilor, geamurilor și vitrinelor exterioare ale magazinului, a instalațiilor și tablourilor electrice de distribuție zonală și iluminat de veghe, a centralei de avertizare a incendiilor și circuitelor acesteia, etc., AGA și Consiliul de Administrație al Bucur Obor S.A. a considerat imperios necesar hotărârea de reabilitare și refacere prin reparare și/sau înlocuire a tuturor clădirilor și instalațiilor aferente pentru a ne putea încadra în normele de siguranță și protecție a muncii și de realizare a unui comerț civilizat într-un ambient plăcut și modern.

Pe cale de consecință politica Bucur Obor S.A. privind profitul realizat a fost de repartizare a acestuia în fondul de investiții – dezvoltare pentru a putea realiza toate reparațiile, consolidările și înlocuirile clădirilor și instalațiilor aferente acestora și nu de a repartiza profitul în dividende.

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 creață.

4. CONDUCEREA SOCIETĂȚII COMERCIALE

4.1. Administratorii societății

În cursul anului 2012 S.C. BUCUR OBOR S.A. a fost condusă de un Consiliu de Administrație format din trei membri :

1. Manea Gelu – Președinte CA și Director General
2. Pistol Gheorghe – Administrator
3. Bondrea Aurelian – Administrator

Domnul Manea Gelu domiciliază în București, are 51 de ani, este absolvent al Facultății de Drept, jurist de profesie, cu 23 ani vechime în activități economice operative și de conducere, îndeplinește funcția de Director General al S.C. BUCUR OBOR S.A. și Președinte al Consiliului de Administrație de 12 ani și jumătate.

Domnul Manea Gelu deține un număr de 2.147.241 acțiuni, reprezentând 16,05 % din capitalul social al BUCUR OBOR S.A. și îndeplinește funcția de Director General pe perioada în care este Președinte al Consiliului de Administrație al societății.

Domnul Pistol Gheorghe domiciliază în București, are 62 de ani, este absolvent al ASE București și al Facultății de Drept, este Profesor Universitar Doctor în economie, cu 37 de ani vechime în activități economice operative și de conducere, decan al Facultății Finanțe și Bănci din cadrul Universității Spiru Haret, laureat al premiului Academiei Române, membru al Consiliului de Administrație al S.C. BUCUR OBOR S.A. de 10 ani și jumătate.

Domnul Pistol Gheorghe deține un număr de 56.722 acțiuni, reprezentând 0,42 % din capitalul social al BUCUR OBOR S.A..

Domnul Bondrea Aurelian domiciliază în București, are 58 de ani, este absolvent al Academiei de Științe Economice București, este Conferențiar Universitar Doctor în Economie, rector al Universității Spiru Haret, cu 33 de ani vechime în activități economice operative și de conducere, 20 ani vechime în funcții de conducere în învățământul superior, membru al Consiliului de Administrație al S.C. BUCUR OBOR S.A. de 11 ani și jumătate.

Domnul Bondrea Aurelian nu deține acțiuni la BUCUR OBOR S.A.

4.2. Conducerea executivă

Conducerea executivă a societății este asigurată de către Președintele C.A. care este, conform prevederilor actului constitutiv și Director General, domnul Manea Gelu, alături de Directorul Economic domnul Burlacu Sorin și Directorul Tehnico-administrativ domnul Tompea Răzvan.

Domnul Burlacu Sorin are 57 de ani, este absolvent al Academiei de Științe Economice București, este economist, are 33 de ani vechime în activități operative, de control și conducere, din care 13 ani vechime în funcția de Contabil Șef și ulterior Director Economic al S.C. BUCUR OBOR S.A.

Domnul Burlacu Sorin deține un număr de 10 acțiuni reprezentând 0,0001 % din capitalul social al BUCUR OBOR S.A.

Domnul Tompea Răzvan are 39 de ani, este absolvent al Academiei de Științe Economice București, este economist, are 20 ani vechime în activități operative, din care 8 ani în funcție de control și conducere în funcțiile de Șef Serviciu PSI și Director Tehnic-Administrativ la S.C. Bucur Obor S.A.

Domnul Tompea Răzvan deține un număr de 1.250 acțiuni reprezentând 0,0089 % din capitalul social al BUCUR OBOR S.A.

Nu există legături de familie între niciun administrator și o altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită administrator și de asemenea nu există persoane afiliate societății comerciale.

5. SITUAȚIA FINANCIAR - CONTABILĂ

a) Elemente de bilanț

Active care reprezintă cel puțin 10% din total active

Anul	Denumire activ	Valoare (lei)
2009	Imobile	19.276.325
2010	Imobile	14.324.244
2011	Imobile	20.430.232
2012	Imobile	21.219.443

Numerar și alte disponibilități lichide

Anul	Valoare (lei)
2009	32.083.351
2010	35.303.139
2011	39.092.430
2012	45.050.051

Profituri reinvestite

Anul	Valoare (lei)
2008	8.863.372
2009	9.115.708
2010	-
2011	2.689.490
2012	-

Total active curente

Anul	Valoare (lei)
2009	52.645.686
2010	80.512.899
2011	78.370.585
2012	90.106.967

Total pasive curente

Anul	Valoare (lei)
2009	3.435.853
2010	2.710.281
2011	3.238.642
2012	3.071.621

b) Contul de profit și pierdere

Vânzări nete

Anul	Valoare (lei)
2009	18.117.314
2010	14.898.286
2011	13.567.404
2012	13.577.218

Venituri brute

Anul	Valoare (lei)
2009	30.634.995
2010	27.532.686
2011	24.947.873
2012	25.021.285

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

Anul	Elemente	Valoare (lei)
2009	Cheltuieli cedate de Asociatul 2	8.182.343
2010	Cheltuieli cedate de Asociatul 2	6.686.526
2011	Cheltuieli cedate de Asociatul 2	6.111.766
2012	Cheltuieli cedate de Asociatul 2	5.557.849

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 participație, concomitent cu veniturile realizate în această activitate.

Provizioane constituite în anul 2012

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

Partener	Suma
CLIENTI INCERTI	2.120.019

Nu au fost înregistrate vânzări sau opriri a unui segment de activitate efectuată în ultimul an sau care urmează a se efectua în următorul an

Dividende declarate și plătite

Anul	Dividende declarate	Dividende plătite
2009	0	0
2010	0	0
2011	0	0

c) Cash-flow

Situată disponibilităților bănești

Anul	Numerar în casierie	Disponibilități bancare
2009	16.742	32.066.608
2010	33.179	35.269.897
2011	27.635	39.064.795
2012	111.170	44.938.846

Din disponibilitățile aflate în conturile bancare la sfârșitul anului 2012 în sumă de 44.938.846 lei, 33.025.272 lei reprezintă echivalentul la cursul de 4,4287 lei/euro a 7.457.103 Euro - depozite în valută constituite de societate.

Situată investițiilor

Anul	Valoare investițiilor puse în funcțiune
2009	669.957
2010	681.943
2011	6.711.656
2012	1.451.734

PREȘEDINTELE CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE
Jurist GELU MANEA

