



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 EXERCITIUL FINANCIAR 2013

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

1.1a) 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 participațiune. 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 financiar

În anul 2013 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 2013 conducerea executivă și Consiliul de Administrație s-au preocupat pentru realizarea proiectelor și lucrărilor investițiilor aprobate de Adunările Generale Ordinare din anii 2005-2013.

În cursul anului 2013 au fost date în folosință mijloace fixe noi după cum urmează :

- licențe programe computer în valoare de 2.321,92 lei;
- NOTEBOOK TOSHIBA în valoare de 4.100 lei.

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 2013 au fost finalizate și recepționate lucrări de reparații, consolidări și pentru îmbunătățirea parametrilor funcționali realizate la imobilele societății după cum urmează:

- La imobilul ALMO 1 au fost finalizate lucrările de consolidare, reparații și reamenajări ale parterului și mezaninului aripi 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. Valoarea lucrărilor realizate a fost de 955.067,67 lei. Conform procesului verbal de recepție și dare în folosință nr 2213/05.09.2013 spațiul a fost pus în funcțiune începând cu luna septembrie 2013.

- a fost reabilitat sistemul de stingere a incendiilor, precum și sistemul de evacuare a fumului în caz de incendiu, pe zona mezanin-Bloc 1.

- au fost înlocuite tablourile electrice de distribuție din cadrul spațiului Bloc 1 mezanin.

Având în vedere prevederile legale care stipulează ca procentul de impozit pe clădiri este de 10 % din valoarea acestora pentru clădirile neevaluate în ultimii trei ani, față de 1,5 % din valoarea clădirilor pentru cele reevaluate, conducerea societății a dispus reevaluarea imobilelor și a terenurilor deținute de societate, iar în cursul lunii decembrie 2013 s-au recepționat rapoartele de evaluare întocmite de către SC 3 R Consulting SRL, societate membră ANEVAR.

În urma acestor rapoarte au fost stabilite noile valori de inventar ale imobilelor și a terenurilor după cum urmează :

- IMOBIL ALMO 1 COLENTINA 2	2.603.621 lei
- IMOBIL ALMO 2 COLENTINA 2	1.096.244 lei
- IMOBIL ALMO 3 COLENTINA 2	2.348.537 lei
- IMOBIL ALMO 4 COLENTINA 2	419.277 lei
- IMOBIL ALMO 5 COLENTINA 2	418.625 lei
- IMOBIL ZONA CENTRALĂ COLENTINA 2	9.387.631 lei
- IMOBIL MIRAJ MIHAI BRAVU 2	67.762 lei
- IMOBIL COLENTINA 6 A	53.327 lei
TOTAL	16.395.024 lei

Terenurile aflate în proprietatea Bucur Obor S.A., totalizează suprafața de 15.144 m², și au valoarea de 27.626.857 lei, valoarea fiecăruia 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 2013 Bucur Obor S.A. nu a efectuat înstrăinări de active.

În anul 2013 au fost casate mijloace fixe corporale în valoare totală de 7.928,65 lei, reprezentând NOTEBOOK TOSHIBA și laptop ACER, Norton care au fost achiziționate în perioada 2010-2011, defecte și ieșite din uz.

e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății

1.1.1. Elemente de evaluare generale

a) Profit

În anul 2013 profitul net al S.C. BUCUR OBOR S.A. este de 9.095.159 lei.

b) Cifra de afaceri

În anul 2013 S.C. BUCUR OBOR S.A. a înregistrat o cifră de afaceri în sumă de 14.587.026 lei, în creștere cu 7,44% față de 2012, când aceasta a fost de 13.577.218 lei și cu 7,52% față de anul 2011, când a fost 13.567.404 lei, dar în scădere cu 2,09% față de 2010, când a fost de 14.898.286 lei.

În cursul anului 2013 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), a obligat și Bucur Obor SA să procedeze la reducerea chiriilor percepute.

c) Export

Societatea noastră nu realizează activități de export.

d) Costuri

În anul 2013 totalul cheltuielilor efective înregistrate de societate (neinfluențate de provizioanele anulate) au fost de 19.644.037 lei în scădere față de 2012 cu 1,95% când au fost 20.034.756 lei, în scădere cu 6,45% față de 2011, când acestea au fost în sumă de 20.998.187 și în scădere față de 2010 cu 20,73%, când acestea au fost de 24.780.770 lei.

Facem mențiunea că în bilanț, datorită diminuării cheltuielilor efective în sumă de 19.644.037 lei cu suma de 5.264.882 lei reprezentând provizioane constituite anterior și anulate în cursul anului 2013 în sumă de 4.768.527 lei și cu suma de 496.355 lei reprezentând recuperări din executare mărfuri debitori, cheltuielile totale sunt de 14.379.155 lei.

Provizioanele în sumă de 4.768.527 lei au fost anulate după cum urmează:

- provizion pentru litigii cu ANAF, în valoare de 1.486.094 lei, anulat în urma câștigării irevocabile în instanță a litigiilor cu ANAF pentru această sumă;
- provizioane pentru audit energetic și termoizolație clădire în sumă de 1.250.000 lei
- provizioane în sumă de 72.000 lei pentru expertiza tehnică bloc 1
- provizion în sumă de 600.000 lei constituit pentru achiziție centrală telefonică
- provizion în sumă de 1.360.433 constituit pentru litigii cu debitori restanți, anulat ca urmare a încasării debitelor prin diverse forme de executare.

În structura costurilor societății pe anul 2013 ponderea cea mai mare o dețin cheltuielile cedate de societățile asociate în participatiune prin deconturile de venituri și cheltuieli înaintate către S.C. BUCUR OBOR S.A., care sunt în sumă de 4.672.649,55 lei respectiv 23,79 % din total cheltuieli. Menționăm că aceste cheltuieli sunt cedate pe bază de decont de venituri și cheltuieli de către cei 102 de asociați în participatiune ai Bucur Obor S.A., concomitent cu veniturile asocierilor în participatiune.

Societatea a înregistrat în anul 2013 cheltuieli cu amortizările legale (ale clădirilor și mijloacelor fixe proprietatea societății) în sumă de 1.146.153,18 lei.

Societatea a mai înregistrat cheltuieli cu provizioane de riscuri care însumează 2.065.043,40 lei, pentru debite restante și litigii cu clienții și asociații în participatiune.

Cheltuielile cu prestările de servicii efectuate de către terți s-au cifrat în anul 2013 la suma de 3.761.589 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 salubritate, deratizare și dezinsecție;
- cheltuieli de judecată, experți tehnici și experți contabili.
- lucrări de reparații și întreținere la imobilele societății;

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 2013 a fost în sumă de 3.166.279 lei, constând în salarii și cheltuieli legale cu asigurările și protecția socială și tichetele de masă pentru un număr mediu de 151 de salariați ai societății.

Un 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 2013 au fost în valoare totală de 2.211.504 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 capitalei, dar și la nivelul cartierului Obor-Colentina. Astfel numai la nivelul zonei 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 2013, S.C. BUCUR OBOR S.A. deține cumulat în conturile bancare de lei, euro și în casieria proprie, suma de 52.718.317 (din care 130.313 lei în casă) cu 17,02 % mai mult față de 2012, când suma a fost de 45.050.051, cu 34,86% mai mult față de anul 2011 când suma a fost de 39.092.430 lei și cu 49,33% mai mult față de 2010 când a fost de 35.303.179 lei.

Menționăm faptul că în anul 2013, societatea a constituit depozite în euro, care la finele anului reprezentau suma de 7.681.532 Euro, echivalentul a 34.449.367 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 participatiune.

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 2013 din totalul veniturilor în sumă de 29.906.109 lei, nivelul veniturilor cedate de cele 102 de asocieri în participatiune a fost de 5.911.781,70 lei, ceea ce reprezintă 19,77% din totalul veniturilor societății. În situațiile financiare veniturile totale sunt în sumă de 24.641.227 lei, fiind diminuate cu anularea provizioanelor în sumă de 5.264.882 lei.

Menționăm, așa cum am făcut-o și la capitolul cheltuieli, că aceste venituri sunt raportate de către cele 102 societăți asociate în participatiune 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 participatiune.

Veniturile realizate de societate din chirii au fost în sumă de 10.099.109,86 lei, ceea ce reprezintă 33,77% din total venituri, acestea fiind în creștere cu 11,20% față de veniturile anului 2012, care au fost de 9.081.756,19 lei, acestea fiind în creștere cu 11,11% față de veniturile din 2011, când au fost 9.089.137 lei, mai mari cu 4,33% față de veniturile realizate din chirii în anul 2010, când au fost 9.680.037 lei.

Societatea a mai înregistrat venituri în sumă de 1.931.585,25 lei din refacturarea utilităților către societățile asociate și chirieșe conform prevederilor contractelor încheiate, acestea reprezentând 7,84% din total venituri.

De asemenea s-au înregistrat venituri din valorificarea de deșeuri plastice, cartoane și metal în sumă de 15.585,86 lei, venituri din recuperări de creanțe prin valorificare mărfuri asupra cărora s-a aplicat dreptul de retenție, în sumă de 496.355,31 lei și despăgubiri și penalități în sumă de 281.461,46 lei, din care 239.995 lei cheltuieli de judecată în urma procesului cu McDonald's România SRL, 10.202 lei creanță recuperată de la ANAF și penalități calculate pentru debite restante în sumă de 31.264,46 lei.

În anul 2013 BUCUR OBOR S.A. a înregistrat venituri din dobânzi în sumă de 1.610.114 lei, ceea ce reprezintă 5,38% din totalul veniturilor societății.

De asemenea, BUCUR OBOR S.A. a înregistrat profit din diferențe de curs valutar, în sumă de 494.437 lei (2.208.006 lei diferențe favorabile înregistrate în venituri și 1.713.569 lei diferențe nefavorabile de curs valutar înregistrate în cheltuieli).

Veniturile din chirii în anul 2013, în sumă de 10.099.109,8 lei (33,77 % din totalul veniturilor), au fost realizate pe un spațiu de 9.898 m², care reprezintă 57,10 % din total spațiu exploatat (17.337 mp), iar veniturile din cele 102 de asocieri în participatiune, care au fost în sumă de 5.911.781,70 lei (19,77 % din totalul veniturilor) au fost realizate pe un spațiu de 7.439 m², care reprezintă 42,90 % din totalul spațiului exploatat.

În analiza acestor indicatori se observă că rentabilitatea comparativă între vechile contracte de asociere în participatiune 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 participatiune din punct de vedere al veniturilor obținute pe m² este de aproximativ 14,76 euro/m²/lună, iar randamentul contractelor de închiriere este de 18,96 euro/m²/lună, luând în calcul un curs de referință de 4,4847 lei/euro înregistrat la 31.12.2013.

Litigiile care au intrat pe rolul instanțelor de judecată în trimestrul IV ori au fost soluționate până la sfârșitul anului 2013 sunt următoarele:

- 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; pe rolul Secției a II-a Penală a Tribunalului București s-a format dosarul nr. 40799/3/2013 care cu nu are fixat termen de judecată.

- Dosarul nr. 32631/3/2013 pe rolul Tribunalului București, Secția a VI-a Civilă, având ca obiect ordonanța președințială formulată de acționarii Piciorea Radu, Piciorea T Valeria și Piciorea V. Valeria pentru suspendarea provizorie a desfășurării AGA Bucur Obor, până la reînscrierea lor în Registrul Acționarilor, conform dispozițiilor sentinței penale nr. 172F/2011; dosarul a fost soluționat la data de 09.10.2013, prin sentința civilă nr. 6051/2013, instanța respingând cererea de ordonanță președințială.

- Dosarul nr. 35472/3/2013 pe rolul Tribunalului București, Secția a VI-a Civilă, având ca obiect ordonanța președințială formulată de acționarii Piciorea Radu, Piciorea T Valeria și Piciorea V Valeria pentru obligarea Bucur Obor S.A. să suspende convocarea și ținerea ședințelor AGA și să nu primească nici un certificat sau registru al acționarilor eliberat de S.C. Depozitarul Central S.A., până la judecarea definitivă și irevocabilă a cauzei ce face obiectul dosarului civil nr.32628/3/2013, aflat pe rolul Tribunalului București-Secția a VI-a Civilă; dosarul a fost soluționat la data de 20.11.2013 când instanța a respins ordonanța președințială prin sentința civilă nr. 6700/2013.

- Dosarul nr. 35478/3/2013 pe rolul Tribunalului București, Secția a VI-a Civilă, având ca obiect ordonanța președințială formulată de acționarii Piciorea Radu, Piciorea T Valeria și Piciorea V Valeria pentru obligarea societății de registru S.C. Depozitarul Central S.A. să nu emită certificate privind număr de acțiuni și nici Registrul Acționarilor S.C. Bucur Obor S.A. până la judecarea definitivă și irevocabilă a cauzei ce face obiectul dosarului civil nr.32628/3/2013 aflat pe rolul Tribunalului București-Secția a VI-a Civilă; prin sentința civilă nr. 6765/25.11.2013 instanța a respins cererea de ordonanță președințială.

- Dosarul nr. 32628/3/2013 pe rolul Tribunalului București, Secția a VI-a Civilă, având ca obiect cererea de chemare în judecată formulată de acționarii Picioarea Radu, Picioarea T Valeria și Picioarea V Valeria prin care aceștia solicită instanței să dispună suspendarea desfășurării Adunărilor Generale ale Acționarilor până la stabilirea structurii reale a acționariatului S.C. Bucur Obor S.A., precum și obligarea părâtei S.C. Depozitarul Central S.A. să procedeze la identificarea și radierea din Registrul Acționarilor BUCUR OBOR S.A. a cumpărătorilor acțiunilor reclamanților din tranzacțiile anulate prin sentința penală nr.172/F/25.02.2011 și, în consecință, ca urmare a radierii tranzacțiilor frauduloase, să îi reînregistreze pe reclamanți în calitate de acționari în Registrul Acționarilor Bucur Obor S.A., cu câte un număr de 735 acțiuni fiecare, să elibereze Registrul Acționarilor conform cu operațiunile menționate mai sus și cu toate corecturile în structura acționariatului Bucur Obor urmare a radierii tranzacțiilor ilegale, conform dispozițiilor executorii ale sentinței penale nr.172/F/25.02.2011, pronunțată de Tribunalul București – Secția a II-a Penală în dosarul nr. 12458.01/3/2004. Dosarul are prim termen de judecată la data de 17.01.2014.

Menționăm că până în prezent au solicitat punerea în aplicare a dispozițiilor sentinței penale 172F/2011, către Bucur Obor SA și către Depozitarul Central S.A., următorii acționari: Cuciureanu Zahofiea, Bogus Mihai, Barboiu Alexandru, Barboiu Felicia, Ștefănescu Mihail, Onea Nicolae, Onea Georgeta, Nită Elena, Ioan Victoria Luminița, Costachescu Sergiu, Moisescu Petre, Moisescu Florina, Hristu Cristian, Hristu Aurel, Hristu Hrisula, Hristu Lenuta, Dumitru Constantin, Zica Iulian, Zisu Rodica, Tegus Adrian, Mitracu Gheorghe, Mitracu Mihaela, Mitracu Tudora, Voicu Vochita, Anghel Alexandru, Banea Constantin, Banea Maria, Banea Ion, Banea Ioana, Popescu Ștefan, Popescu Niculina, Burcu Laurențiu, Gabriela Miulescu, Defta Eduard Eugen, Defta Ioana, Defta Petre, Picioarea Radu, Picioarea T Valeria și Picioarea V Valeria.

Nu s-a fixat până în prezent termene de judecată în dosarul nr. 21561/299/2013 și în dosarul nr. 21628/299/2013 pe rolul Judecătoriei Sectorului 1 București, având ca obiect contestație la executare formulată de Bucur Obor SA în contradictoriu cu acționarii Cuciureanu Zahofiea, respectiv Bogus Mihai privind executarea silită a sentinței penale nr. 172F/25.02.2011 pronunțată de Tribunalul București, Secția a II-a Penală.

- Dosarul nr. 39441/3/2013, pe rolul Tribunalului București Secția a VI-a Civilă, având ca obiect cererea formulată la data de 10.12.2013 de Amadeus Group SRL pentru anularea Hotărârii CA nr. 63/2013 și desemnarea persoanei autorizată să convoace AGOA Bucur Obor, 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 recursul 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 hotărârilor Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din 18.04.2012; dosarul a avut prim termen de judecată la 21.11.2013 când cauza s-a amânat pentru data de 09.01.2014.

- Dosarul nr. 4058/1/2002, repus pe rolul Înaltei Curți de Casație și Justiție, având ca obiect recurs în anulare împotriva hotărârii de dizolvare a PAS Bucur Obor, a fost soluționat la data de 10.10.2013 prin respingerea recursului ca inadmisibil.

- 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. Mc.Donald'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 prim termen de judecată la data de 19.03.2014.

Procedura de executare silită începută împotriva debitoarei Mc.Donald's România S.R.L. pentru recuperarea debitelor stabilite prin hotărârea arbitrală și prin decizia nr. 50/03.06.2013 face obiectul dosarelor nr. 376/2013 și nr. 944/2013 al BEJA Dumitrache și Dumitrache; suma de 153.810 lei care formează obiectul dosarului nr. 944/2013 a fost integral achitată la data de 29.08.2013; debitul din dosarul nr. 376/2013 a fost parțial achitat prin plata sumei de 510.423,43 lei la data de 14.06.2013 iar executarea silită a fost suspendată provizoriu și va continua după soluționarea recursului.

- Dosarul nr. 3731/3/2011, pe rolul Înaltei Curți de Casație și Justiție, Secția a II-a Civilă,

având ca obiect recursul formulat de 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 are fixat prim termen de judecată la data de 14.03.2014.

Procedura de executare silită în vederea recuperării sumei de 5.639.706 lei pe care debitoarele Consiliul Local al Sectorului 2 București, Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2 și Ministerul Finanțelor Publice o datorează către Bucur Obor SA prin hotărârile judecătorești pronunțate în fond și în apel în dosarul nr. 3731/3/2011 a fost contestată de către debitoare în dosarele nr. 58686/301/2013 și 57148/301/2013 pe rolul Judecătoriei Sectorului 3 București, cele două dosare urmând să fie conexe. Executarea silită a fost suspendată provizoriu, până la soluționarea cererii de suspendare din dosarul nr. 58686/301/2013.

- 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 sos. Colentina nr. 6A, cerere formulată în contradictoriu cu Primăria Sectorului 2 București, Consiliul Local al Sectorului 2 București și Administrația Piețelor Sector 2;

- Dosarul 28391/3/2012 pe rolul Tribunalului București Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal, având ca obiect acțiune în anularea actelor administrative emise de ANAF și obligarea acesteia să redistribuie plățile efectuate de societate și să regleze fișa de plătitor;

Cu privire la titlurile executorii emise de ANAF – DGFPMB pentru sume achitate deja de către societate, menționăm că toate contestațiile la executare formulate de Bucur Obor S.A. în contradictoriu cu organele fiscale au fost admise de instanța de fond, iar ANAF a formulat recurs. În prezent pe rolul Tribunalului București se află cererile de recurs în dosarele nr. 24301/300/2011, 31946/300/2011, 19398/300/2012, 47332/300/2011, 36787/300/2011.

De asemenea, menționăm că, pe rolul instanțelor specializate, se află în curs de desfășurare procedurile de insolvență în care Bucur Obor este parte împotriva următorilor debitori: 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., S.C. Vioritm Impex S.R.L. S.C. Rochester S.R.L. S.C. Sasha Forever S.R.L., S.C. Vatra Tradițională S.R.L., S.C. Rompat Com S.R.L., S.C. A M Mari Carm S.R.L., S.C. Roxicorax S.R.L., S.C. Gigatom Comerț S.R.L., S.C. Floranda 93 Trading S.R.L..

Au continuat procedurile de executare silită împotriva debitorilor Agenda Bar S.R.L., Drăghici Impex S.R.L., Victoria Concept SRL, Gloria Tex S.R.L.

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 aparatele și instalațiile de utilități ale magazinului.

În cadrul acestor materiale cu care se aprovizionează 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 întreruptoare automate pentru protejarea instalațiilor electrice, robineți 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 2013 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 2013 de până la 30% față de vânzările de mărfuri înregistrate în cursul anului 2012.

b) Situația concurențială în comercializarea cu amănuntul a mărfurilor

Activitățile de comercializare prin asocierile în participatiune 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 realizate 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 2013 a continuat trendul descendent al chiriilor, cu scopul de a asigura continuitatea ocupării spațiilor comerciale, fapt ce s-a repercutat asupra veniturilor încasate, așa cum s-a redat mai sus.

c) Dependente 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 261 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.

Politicile administratorilor și managementului societății au în vedere faptul că Bucur Obor, ca și complex comercial, s-a consacrat ca o destinație adresată clienților cu venituri mici și medii. Având în vedere că și în cursul anilor 2012 și 2013 criza economică a continuat, puterea de cumpărare a clienților a continuat să scadă semnificativ și constant, iar vânzările de produse au intrat și în cadrul Bucur Obor pe o pantă descendentă. Rezultatele înregistrate în anul 2013 demonstrează că trendul descendent se menține, nefiind observată nicio creștere care să demonstreze o revigorare a afacerilor asociaților în participatiune și a chiriașilor ce își desfășoară activitatea în Complexul Comercial Bucur Obor.

Multe societăți care desfășoară activitatea în cadrul Complexului Comercial Bucur Obor au fost nevoite să-și restrângă sau să-și înceteze activitatea, fapt ce a condus la o diminuare a veniturilor societății, precum și la creșterea suprafețelor libere.

Administratori și managementului societății au însă în vedere și faptul că, față de caracteristicile constructive, Complexul Comercial Bucur Obor este prea mic pentru a îndeplini criteriile unui mall, dar și prea mare sau cu o structură improprie pentru a fi în categoria super sau hiper marketurilor, motiv pentru care acest complex reprezintă un caz atipic și necesită un concept de dezvoltare original, care să mențină segmentul de client pentru care s-a consacrat.

În trimestrul al treilea din anul 2013 au fost demarate o serie de acțiuni care să determine încheierea de noi contracte pentru spațiile rămase libere, în special cele asupra cărora s-au făcut reparații, reamenajări și consolidări. În aceste circumstanțe, având în vedere și faptul că în anul 2015 își încetează valabilitatea contractele de asociere în participatiune și jumătate din spațiul comercial va rămâne liber, au fost demarate procedurile pentru elaborarea unui concept nou privind structura activităților din cadrul activelor deținute de societate, precum și crearea și menținerea unei imagini noi, moderne, a societății, astfel încât noile contracte de închiriere pentru spațiile comerciale disponibile să aibă în vedere încă de la bun început conceptul pentru viitor al Complexului Comercial Bucur Obor.

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 2013 S.C. BUCUR OBOR S.A. și-a desfășurat activitatea cu un nr. mediu de 151 salariați, după cum urmează :

- personal de administrație 20
- personal indirect productiv 131

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;
- 36 cu studii elementare sau 10 clase.

În cadrul societății activează *Sindicatul Dreptății Bucur Obor* condus de domnul Bunea Marian, care are un număr de 138 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 atribuțiilor și sarcinilor de serviciu ce revin tuturor angajaților societății.

Pe cale ierarhică, conducerea executivă a societății este realizată de directori economic, tehnico-administrativ și resurse umane, care mai departe au în subordine contabilul șef, șefii de servicii. Și între aceștia și subordonații lor există raporturi normale și corecte de serviciu, nefiind înregistrate conflicte majore între aceștia 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 refolosibile, cu ajutorul cărora 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 m³ de gunoi evacuat, iar în cazul nostru presând în baloți gunoiul menajer s-a redus volumul acestuia. Economia produsă cu ajutorul acestei prese de balotat gunoiul menajer este de 1.500-2.000 lei/lună.

1.1.7. Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare

Ținând 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 refacturarea utilităților, chirii și cote de profit.

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

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 2013 au fost resimțite și de către societatea noastră efectele crizei economice, care au constat în diminuarea drastică, de aproximativ 30%, a vânzărilor de mărfuri. Multe societăți care desfășoară activitatea în cadrul Complexului Comercial Bucur Obor au fost nevoite 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 2013 reducerea chiriilor, 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 2014.

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 2013.

Principalul factor de incertitudine care ar putea afecta lichiditatea Bucur Obor S.A. ar fi scăderea bruscă și drastică, până spre zero, a încasărilor chiriilor și cotelor de profit contractuale din cauza căderii în continuare 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 participatiune. 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 chiriile și cotele de profit ale asocierii în participatiune 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 2013, toate acestea fiind estimate ținând cont de prognozele 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 2013 au fost finalizate lucrările de investiții la imobilele Bloc 1 privind repararea, consolidarea și reabilitarea spațiilor comerciale de la parterul și mezaninul clădirii, în valoare de 955.667,67 lei, fiind dată în folosință în luna septembrie 2013.

În trimestrul IV 2013, societatea a reușit să identifice un chiriaș cu care a și încheiat contract pentru suprafața de 800 mp. Astfel spațiul a și început să producă venituri în urma contractului de închiriere încheiat.

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 scăderea 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 această sursă.

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 participațiune pe care le are încheiate Bucur Obor S.A. cu peste 261 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 diminuării și mai mari a veniturilor din vânzări de mărfuri.

Bucur Obor S.A. nu a efectuat în anul 2013 și nu intenționează nici în anul 2014 să realizeze tranzacții care ar putea să conducă la diminuarea veniturilor din activitatea de bază.

În anul 2014 este imperios necesară 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, prin 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 rămănerilor în magazin ale infractorilor sau pătrunderii prin efracție a acestora.

2. înlocuirea stației de pompare 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.

3. achiziționarea unei centrale telefonice noi pentru deservirea întregului complex comercial deoarece 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 aceasta.

4. modernizarea, prin înlocuirea unei uși glisante în locul ușilor vechi de intrare în magazin nr. 34, cu o ușă cu acționare prin fotocelulă și geam Duplex de 8 mm;

5. schimbarea restului de tablouri electrice de distribuție, pe care nu am reușit să le schimbăm în 2011, 2012 și 2013.

6. 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 jumătate din capacitate.

7. construirea unui gard care să delimiteze 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.

8. 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 sanitar, refacerea tencuielii exterioare și alte reparații ce vor fi constatate 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

9. 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.

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

11. climatizarea întregului complex comercial;

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

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 privind gradul lor 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 12 de ani durată rămasă de amortizare, având în aceste condiții un grad de uzură de 75 %, valoarea de inventar a imobilului fiind de 2.603.621 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 10 de ani durată rămasă de amortizare, având în aceste condiții un grad de uzură de 79,17 %. Valoarea de inventar a imobilului este de 1.096.244 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 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 2.348.537 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 12 de ani, având în aceste condiții un grad de uzură de 75 %. Valoarea de inventar a imobilului este de 419.277 lei.

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 12 ani, având în aceste condiții un grad de uzură de 75 %. Valoarea de inventar a imobilului este de 418.625 lei.

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 12 de ani durată rămasă de amortizare, având în aceste condiții un grad de uzură de 75%. Valoarea de inventar a imobilului este de 9.387.631 lei.

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 14 ani durată rămasă de amortizare, având în aceste condiții un grad de uzură de 70,83 %. Valoarea acestuia este de 67.762 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 53.327 lei. Acest imobil a fost amortizat integral.

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

La data prezentului raport Bucur Obor S.A. nu are și nici nu preconizează apariția unor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societății.

3. *PIAȚA 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 și 2012 AGA a hotărât ca profitul realizat să rămână nerepartizat. Raportul curent privind această hotărâre a fost publicat pe site-ul BVB și Bucur Obor în mai 2013. În ultimii doi ani, în baza poziției lor dominante, acționarii Amadeus Group S.R.L. și Postovaru Laurențiu au impus hotărârea ca profitul societății pentru anii 2010 și 2012, în valoare totală de 18.061.412 lei, să rămână nerepartizat.

În ultimii trei ani, observându-se că din cauza vechimii foarte mari, de peste 36 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. au considerat imperios necesară hotărârea de reabilitare și refacere prin reparare a tuturor clădirilor, respectiv refacere prin reparare și/sau înlocuire a tuturor 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.

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.

Dar, în totală contradicție cu interesul societății și al celorlalți acționari, acționarii SC Amadeus Group SRL și Postovaru Laurențiu, asociatul unic și administratorul SC Amadeus Group SRL, au solicitat convocarea unei adunări generale extraordinare care să aprobe o hotărâre prin care societatea să răscumpere de pe Piața Rasdaq propriile acțiuni pentru a le distribui acționarilor fraudăți, identificați în sentința penală nr. 172F/2011, dezvăluind în acest mod interesul real pentru care s-a opus, sistematic și cu rea-credință, punerii în executare a Sentinței penale 172F/2011.

Consiliul de Administrație a răspuns acționarilor SC Amadeus Group SRL și Postovaru Laurențiu că cererea lor încalcă modalitatea de punere în executare a Sentinței penale nr. 172F/2011, prevăzută în mod expres în chiar dispozitivul acesteia, respectiv reînscrierea părților civile (acționarilor) în registrul acționarilor, de către Depozitarul Central S.A.

Solicitarea convocării AGEA cu respectivele puncte de pe ordinea de zi demonstrează că cei doi acționari urmăresc încălcarea hotărârii judecătorești penale definitive și executorii nr. 172F/2011.

Este evident că adevăratul motiv al cererii celor doi acționari este acela ca, fiind deținători de acțiuni furate, așa cum au recunoscut în scris sub propria semnătură încă din anul 2000 printr-o scrisoare deschisă, pentru a păstra acele acțiuni și a evita ca ele să le fie luate pentru a fi redade acționarilor fraudăți, încearcă, abuzând de majoritatea ce se va crea prin deținerile lor comune, să oblige S.C. BUCUR OBOR S.A. să cumpere acțiuni de pe piață și să le distribuie celor 1.344 acționari fraudăți, cu toate că sentința penală 172F/2011 nu obligă societatea Bucur Obor S.A. să despăgubească acționarii fraudăți, prin oferirea altor acțiuni decât cele furate.

În aceste condiții, adoptarea propunerii celor doi acționari ar prejudicia, într-un mod grav, societatea și majoritatea celorlalți acționari ai societății care nu dețin, ca ei, acțiuni dobândite prin tranzacții frauduloase.

Mai mult, adoptarea propunerii acestora ar însemna încălcarea, în mod grav, a titlului executoriu, reprezentat de sentința penală nr. 172F/2011, și nu ar exonera societatea noastră de îndeplinirea obligației din titlu. Ba mai mult, ar fi prejudiciat și bugetul statului deoarece, prin această cheltuială, pe care încearcă să o impună prin abuzul de majoritate, s-ar diminua și profitul distribuibil în dividende și, implicit, impozitul aferent.

Din cauza faptului că actualul Consiliu de Administrație a început demersurile pentru punerea în executare a dispozitivului sentinței penale nr. 172F/2011, pentru reînscrierea acționarilor fraudanți în registrul acționarilor, acționarii SC Amadeus Group SRL și Postovaru Laurențiu au început și o serie de acțiuni pentru înlăturarea actualului Consiliu de Administrație, inclusiv prin cereri adresate instanței, cereri care s-au judecat și s-au respins de către instanță, așa cum am dovedit mai sus cu extrasul ECRIS din dosarul nr. 27868/3/2013.

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 creanță.

4. CONDOCEREA SOCIETĂȚII COMERCIALE

4.1. Administratorii societății

În cursul anului 2013 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 în perioada 01.01.- 11.09.2013, respectiv Pandrea Silviu –Administrator provizoriu, începând cu data de 17.09.2013;

Domnul Manea Gelu domiciliază în București, are 52 de ani, este absolvent al Facultății de Drept, cu 24 ani vechime în activități economice operative și de conducere, îndeplinește funcția de Director General al S.C. BUCUR OBOR S.A. și de Președinte al Consiliului de Administrație de 13 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 63 de ani, este absolvent al ASE București și al Facultății de Drept, este Profesor Universitar Doctor în economie, cu 38 de ani vechime în activități economice operative și de conducere, decan al Facultății Finanțe și Bănci din cadrul Universității Spiru Haret, cu lucrări științifice premiate de Academia Română, membru al Consiliului de Administrație al S.C. BUCUR OBOR S.A. de 11 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 Silviu Pandrea locuiește în București, are 44 de ani, este absolvent al Universității Lucian Blaga – Facultatea de Drept, are peste 15 ani vechime în activități de administrare și conducere executivă în companii din diverse industrii și are o experiență de peste 19 de ani în activități de consultanță pentru afaceri în domeniile: investiții și dezvoltare, restructurare-reorganizare, fuziuni și achiziții, privatizări, import – export, activități comerciale. Domnul Silviu Pandrea are o vechime de peste 12 ani în funcții de control la S.C. Bucur Obor S.A., deținând anterior calitatea de cenzor și apoi de auditor intern al societății. Domnul Silviu Pandrea deține un număr de 735 acțiuni reprezentând 0,0055 % din capitalul social al Bucur Obor S.A.

Domnul Silviu Pandrea a fost numit în mod legal în funcția de administrator provizoriu al Bucur Obor S.A. prin Decizia Consiliului de Administrație nr. 63/17.09.2013, temeiul legal al numirii acestuia fiind prevederile art. 137² alin. 1 din Legea societăților comerciale nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Așa cum am arătat și în raportul curent publicat de societatea noastră în data de 09.10.2013, prin sentința penală definitivă și executorie nr. 172/F/25.02.2011, publicată pe site-ul Tribunalului București la adresa <http://tmb.ro/index.php/archives/521>, se dispune anularea unor tranzacții frauduloase cu acțiuni BUCU efectuate în perioada noiembrie 1998–februarie 1999 și reînscrierea ca acționari a unui număr de 1.344 persoane, cu un număr total de 978.948 acțiuni, reprezentând 7,3188% din capitalul social al Bucur Obor S.A.

În temeiul acestei sentințe penale, o parte din acționarii care au fost deposezați în mod fraudulos de acțiuni au pornit împotriva societății noastre o serie întreagă de proceduri judiciare și extrajudiciare pentru a fi reînscrisi în registrul acționarilor.

În acest context, în temeiul prevederilor art. 137² alin. 2 din Legea societăților comerciale nr. 31/1990, care nu anulează și nici nu poate anula art. 137² alin. 1, convocarea adunării generale a acționarilor Bucur Obor S.A., în lipsa punerii în executare a dispozitivului sentinței penale nr. 172/F/25.02.2011, și, în consecință, participarea acționarilor la ședință în baza unui registru al acționarilor despre care se știe că prezintă informații eronate, expune acționarii care, cu știință sau nu, votează cu acțiuni care în realitate nu le aparțin, la săvârșirea infracțiunilor prevăzute și sancționate de Art. 279, alin. (1), pct. 1 din Legea societăților comerciale nr. 31/1990, precum și la infracțiunea de uz de fals prevăzută și sancționată de art. 291 Cod penal.

În plus, într-o asemenea situație, utilizarea unui registru al acționarilor despre care se cunoaște că prezintă informații eronate, ar însemna ca administratorii să săvârșescă, în deplină cunoștință de cauză, infracțiunile prevăzute și sancționate de Art. 279 din Legea societăților comerciale nr. 31/1990, precum și infracțiunea de uz de fals prevăzută și sancționată de art. 291 Cod penal.

Pe de altă parte, dacă Depozitarul Central S.A., care este un prestator care, în condițiile legii, ține registrul acționarilor Bucur Obor S.A., ar emite un Registru al acționarilor care conține, în mod vădit, informații eronate, funcționarii acestei instituții ar săvârși infracțiunea de fals în înscrisuri sub semnătură privată prevăzută și sancționată de art. 290 Cod penal.

Față de cele menționate mai sus, Consiliul de Administrație al societății a fost în imposibilitatea legală de a convoca AGA pentru numirea unui administrator definitiv în locul administratorului provizoriu.

Corectitudinea poziției Consiliului de Administrație al societății este confirmată prin motivarea judecătorului în cuprinsul sentinței civile nr. 165/17.02.2014, pronunțată de Tribunalul București – Secția a VI-a Civilă în dosarul nr. 27868/3/2013 în contradictoriu cu Amadeus Group S.R.L. și Postovaru Laurențiu, al cărui obiect a fost o cerere de autorizare a convocării adunării generale a acționarilor Bucur Obor S.A.

În sentință, judecătorul motivează respingerea cererii de convocare AGA Bucur Obor S.A., formulată de Amadeus Group S.R.L. și Postovaru Laurențiu, după cum urmează:

*“Prin urmare, având în vedere situația juridică a societății în ceea ce privește structura acționariatului, **tribunalul constată că există un impediment real pentru autorizarea convocării adunării generale, adunare care s-ar ține cu încălcarea drepturilor acționarilor păgubiți** având calitatea de părți civile în cauza penală ce a făcut obiectul dosarului nr. 12458.01/3/2004 al Tribunalului București – Secția a II-a Penală.*

*Așadar, **atât obiecțiile ridicate de consiliul de administrație prin întâmpinare**, cât și cele ridicate prin cererile de intervenție **depuse la dosar sunt întemeiate**, punându-se totodată în dezbatere, în mod justificat, și verificarea procentului din capitalul social deținut de fiecare dintre acționari, inclusiv de către societatea reclamantă, urmare a dispoziției instanței penale privind anularea tranzacțiilor frauduloase a acțiunilor deținute la S.C. Bucur Obor S.A.*

*Ca atare, nu prezintă relevanță faptul că societatea reclamantă nu a figurat ca parte în procesul penal, căci **efect al dispoziției instanței penale se pune în discuție structura întregului acționariat, cu consecințe asupra validității deciziilor adoptate în adunarea generală**. Este necesar a se analiza astfel efectele produse de dispozițiile sentinței penale nr. 172/F/25.02.2011*

pronunțată de Tribunalul București – Secția a II-a Penală în dosarul nr. 12458.01/3/2004 asupra structurii acționariatului S.C. Bucur Obor S.A., analiză care nu se poate efectua în procedura necontencioasă, prin prisma dispozițiilor art. 531 NCPC.”

Astfel, instanța a reiterat faptul că **orice adunare generală trebuie să se țină cu respectarea formalităților prevăzute de lege și cu respectarea dreptului fiecărui acționar de a participa la adunare, în virtutea drepturilor conferite de acțiunile deținute, în conformitate cu dispozițiile art. 101 din Legea nr. 31/1990, constatând în plus că există un impediment real pentru autorizarea adunării generale care s-ar ține cu încălcarea drepturilor acționarilor părți civile din sentința civilă nr. 172F/25.02.2011.**

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 58 de ani, este absolvent al Academiei de Științe Economice București, are 34 de ani vechime în activități operative, de control și conducere, din care 14 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 40 de ani, este absolvent al Academiei de Științe Economice București, are 21 ani vechime în activități operative, din care 9 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 re activ	Denumi (lei)	Valoare
2010	Imobile	14.324.244
2011	Imobile	20.430.232
2012	Imobile	21.219.443
2013	Imobile	16.395.024

Numerar și alte disponibilități lichide

Anul	Valoare (lei)
2010	35.303.139
2011	39.092.430
2012	45.050.051
2013	52.718.317

Profituri reinvestite

Anul	Valoare (lei)
2009	9.115.708
2010	-
2011	2.689.490
2012	-
2013	-

Total active

Anul	Valoare (lei)
2010	80.512.899
2011	78.370.585
2012	90.106.967
2013	96.207.442

Total pasive curente

Anul	Valoare (lei)
2010	2.710.281
2011	3.238.642
2012	3.071.621
2013	2.864.702

b) Contul de profit și pierdere**Vânzări nete**

Anul	Valoare (lei)
2010	14.898.286
2011	13.567.404
2012	13.577.218
2013	14.587.026

Venituri brute

Anul	Valoare (lei)
2010	27.532.686
2011	24.947.873
2012	25.021.285
2013	24.641.227

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

Anul	Elemente	Valoare (lei)
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
2013	Cheltuieli cedate de Asociatul 2	4.672.650

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 participatiune, concomitent cu veniturile realizate în această activitate.

Provizioane constituite în anul 2013

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

Partener	Suma
CLIENTI INCERTI	2.065.043

Dividende declarate și plătite

Anul	Dividende declarate	Dividende plătite
2010	0	0
2011	0	0
2012	0	0
2013	0	0

c) Cash-flow

Situația disponibilităților bănești

Anul	Numerar în casierie	Disponibilități bancare
2010	33.179	35.269.897
2011	27.635	39.064.795
2012	111.170	44.938.846
2013	130.313	52.588.004

Din disponibilitățile aflate în conturile bancare la sfârșitul anului 2013 în sumă de 52.558.004 lei, 34.449.366 lei reprezintă echivalentul la cursul de 4,4847 lei/euro a 7.681.532 Euro - depozite în valută constituite de societate.

Situația investițiilor

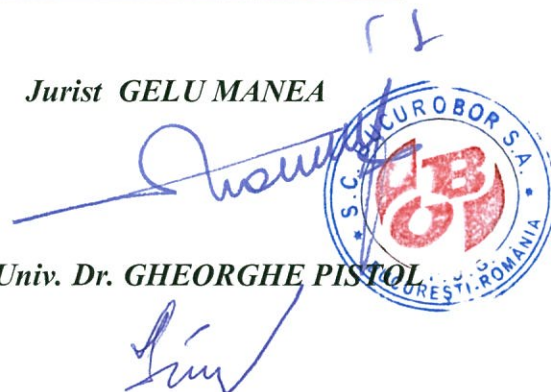
Anul	Valoare investițiilor puse în funcțiune
2009	669.957
2010	681.943
2011	6.711.656
2012	1.451.734
2013	955.068

Având în vedere atât faptul că Depozitarul Central SA nu a reînscris în Registrul Acționarilor cei 1.344 acționari fraudăți identificați în sentința penală 172F/2011, în momentul de față acest Registru prezintă date eronate, cât și motivarea și dispozitivul sentinței civile nr. 165/17.02.2014, pronunțată de Tribunalul București – Secția a VI-a Civilă în dosarul nr. 27868/3/2013 despre care am făcut vorbire pe larg mai sus, Consiliul de Administrație al Bucur Obor S.A. este în imposibilitatea legală de a convoca adunarea generală.

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE AL S.C. BUCUR OBOR S.A.

PREȘEDINTE C.A.

Jurist GELU MANEA



MEMBRU C.A.

Prof. Univ. Dr. GHEORGHE PISTOL



MEMBRU C.A.

Jurist SILVIU PANDREA

