



RAPORT ANUAL AL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR 2018

BUCUR OBOR S.A.

Elaborat in conformitate cu Anexa nr. 15 din Regulamentul nr. 5/2018 emis
de Autoritatea de Supraveghere Financiara



CUPRINS

PREZENTARE GENERALA ASUPRA NATURII ACTIVITATII SOCIETATII	3
Cifre Cheie	3
Prezentarea Societatii BUCUR OBOR S.A.	5
1. ANALIZA ACTIVITATII SOCIETATII	6
1.1. Descrierea activitatii de baza a societatii	6
1.2. Data infiintarii societatii	6
1.3. Fuziuni sau reorganizari semnificative ale companiei, ale filialelor sau ale societatilor controlate, realizate in timpul exercitiului financiar	6
1.4. Achizitii si/sau instrainari de active	7
1.5. Descrierea principalelor rezultate si evaluarea activitatii societatii	8
1.5.1. Elemente de evaluare generala	8
1.5.2. Evaluarea nivelului tehnic al societatii	11
1.5.3. Evaluarea activitatii de aprovizionare tehnico-materiala	12
1.5.4. Prezentarea activitatii de vanzari	13
1.6. Aspecte privind personalul societatii	16
1.6.1. Numarul si nivelul de pregatire a angajatilor societatii si gradul de sindicalizare a fortei de munca	16
1.6.2. 1.6.2. Raporturile dintre manager si angajati	16
1.7. Evaluarea aspectelor legate de impactul activitatii de baza a emitentului asupra mediului inconjurator	17
1.8. Activitatea de cercetare/dezvoltare	17
1.9. Activitati privind managementul riscului	17
1.10. Elemente de perspectiva privind activitatea societatii	19
1.10.1. Tendinte, elemente, evenimente sau factori de incertitudine ce afecteaza sau ar putea afecta lichiditatea societatii comparativ cu 2018	19
1.10.2. Efectele cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situatiei financiare a societatii comparativ cu anul precedent	19
1.10.3. 1.10.3. Efectele cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situatiei financiare a societatii comparativ cu anul precedent	20
2. ACTIVELE CORPORALE ALE BUCUR OBOR S.A.	21
2.1. Amplasarea si caracteristicile principalelor capacitati de productie in proprietatea societatii	21
2.2. Gradului de uzura a proprietatilor societatii	21
2.3. Potentialele probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societatii	23
3. PIATA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE BUCUR OBOR S.A.	24
3.1. Precizarea pietelor din Romania pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise de BUCUR OBOR S.A.	24
3.2. Politica de dividend a BUCUR OBOR S.A.	25
3.3. Descrierea oricaror activitati ale societatii de achizitionare a propriilor actiuni	26
4. CONDUCEREA SOCIETATII BUCUR OBOR S.A.	27
4.1. Guveranta Corporativa	27
4.2. Administratorii Societatii & participatiile administratorilor la capitalul Societatii	27
4.3. Activitatea Consiliului de Administratie	28
4.4. Conducerea executiva & participatiile Directorilor la capitalul Societatii	29
4.5. Veniturile membrilor CA si ale Directorilor societatii Bucur Obor S.A. in 2018	29
5. SITUATIA FINANCIAR-CONTABILA A BUCUR OBOR S.A.	30
5.1. Bilant	30
5.2. Cont de Profit si Pierdere	31
5.3. Indicatori financiari	31
5.3.1. Indicatori de gestiune	31
5.3.2. Indicatori de lichiditate	32
5.3.3. Indicatori de solvabilitate	32
6. ANEXE	34

PREZENTARE GENERALA ASUPRA NATURII ACTIVITATII SOCIETATII



1. Cifre Cheie

Pozitie Bilant	31.12.2016 (Lei)	31.12.2017 (Lei)	31.12.2018 (Lei)
Active imobilizate - Total	40.843.796	105.573.442	99.518.348
Active circulante - Total	31.990.565	24.953.070	27.811.546
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada de un an - Total	3.682.089	4.259.062	6.036.587
Active circulante, respectiv datorii curente nete	26.085.978	18.391.081	19.476.891
Total active minus datorii curente	66.930.774	123.964.523	118.995.239
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an - Total	1.925.625	1.912.642	1.782.523
Total capitaluri proprii	64.727.675	121.785.979	116.969.580
Creante - Total	1.195.117	1.067.029	3.452.947
Datorii - Total	5.607.714	6.171.704	7.819.110

Pozitie Cont Profit Pierdere	31.12.2016 (Lei)	31.12.2017 (Lei)	31.12.2018 (Lei)
Cifra de afaceri neta	28.219.850	29.211.283	32.640.556
Venituri totale	28.999.027	30.059.698	33.605.298
Cheltuieli totale	10.723.834	10.404.157	18.395.433
Rezultat din exploatare(profit)	18.023.575	19.259.325	14.707.410
Rezultat financiar (profit)	251.618	396.216	502.455
Rezultat curent	18.275.193	19.655.541	15.209.865
EBITDA ¹	20.450.469	21.849.744	24.787.297
Rezultat brut	18.275.193	19.655.541	15.209.865
Rezultat net	15.352.214	16.587.592	11.766.855
Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerva din reevaluare	0	0	8.078.250
Total rezultat net realizat distribuibil	15.352.214	16.587.592	19.845.105
Capitalizare bursiera	98.980.550	175.222.325	147.133.230
EPS	1.15	1.24	1.48
PER	6.4	10.5	7.43

Indicatori non-financiari	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Numar mediu salariat	50	50	42
Suprafata inchiriata (m ²)	16.703	20.407	20.355
Numar mediu de chiriasi	259	269	265

¹Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization - Profitul inainte de dobanzi, impozite, depreciere si amortizare EBITDA permite analistilor sa se concentreze pe rezultatele provenite din operatiuni, excluzand efectele deciziilor non-operationale, cum sunt de exemplu cele legate de finantare, de taxare sau costuri non -cash, ex. amortizarea.

PREZENTAREA SOCIETATII BUCUR OBOR S.A.

Bucur Obor S.A. ("*Bucur Obor*" sau "*Societatea*") are sediul pe Soseaua Colentina nr. 2, sector 2, Bucuresti, Romania. Inregistrata la Registrul Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti sub numarul J40/365/1991 si codul unic de inregistrare fiscala RO19, Bucur Obor desfasoara in principal activitati de inchiriere de spatii comerciale proprii.

Incepand din anul 1975 de cand si-a deschis portile, Bucur Obor este considerat un reper comercial al Bucurestiului.

Inca din primul an de activitate, "Magazinul universal BUCUR OBOR" a devenit prima destinatie comerciala care oferea o gama completa de produse si servicii, excelent amplasata intr-una dintre cele mai cunoscute zone pentru cumparaturi de la acea vreme. Aceste caracteristici s-au pastrat pana astazi.

De-a lungul celor peste 40 de ani de existenta, Bucur Obor a cunoscut diverse etape de dezvoltare, alaturi de sute de chiriasi si parteneri, devenind unul dintre cele mai cunoscute branduri pur romanesti, iubit si apreciat de bucuresteni, dar si de catre cei din tara, pentru care o deplasare la Bucuresti include uneori si o vizita la Bucur Obor.

Suprafata inchiriabila generoasa de circa 25.200 m2, structura pe trei niveluri (demisol, parter si etaj), precum si pozitionarea privilegiata langa Piata agroalimentara Obor, Primaria Sectorului 2 si statia de metrou Obor, fac din Complexul comercial un nod de trafic pietonal intens: aproximativ 100.000 de persoane tranziteaza zilnic doar zona aflata pe latura frontala a Bucur Obor.

Actiunile Societatii sunt tranzactionate liber pe sistemul alternativ de tranzactionare al Bursei de Valori Bucuresti, AeRO-Premium.

La 31.12.2018, capitalizarea bursiera a Bucur Obor S.A. a fost de 147.133.250 lei, cu 15,38% mai mica decat in prima zi de tranzactionare a anului. Maximul capitalizarii societatii in 2018 a fost de 208.661.700 inainte de data de inregistrare din 2018 (cotatia a atins maxim istoric, 15,6 lei/titlu).



1. ANALIZA ACTIVITATII SOCIETATII

1.1. Descrierea activitatii de baza a societatii

In anul 2018, activitatea desfasurata de BUCUR OBOR S.A. a constat in inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate-cod CAEN 6820 (activitate secundara).

1.2. Data infiintarii societatii

BUCUR OBOR S.A. s-a infiintat in baza Legii nr. 15/1990 privind reorganizarea unitatilor de stat ca regii autonome si societati comerciale si pe baza Hotararii de Guvern nr. 1040/1990, privind preluarea de catre societatea pe actiuni Bucur Obor S.A. a patrimoniului fostei Intreprinderi Comerciale de Stat Bucur Obor, infiintata in anul 1974 prin Decizia CE al CPMB nr. 1137/1974.

Societatea functioneaza in baza Legii societatilor nr. 31/1990, republicata, si in baza Actului Constitutiv, modificat si republicat in anul 2010. Din anul 1996, capitalul Societatii este integral privat, ca urmare a procedurilor de privatizare instituite prin Legea nr. 58/1991 si Legea nr. 55/1995 privind accelerarea procesului de privatizare.

1.3. Fuziuni sau reorganizari semnificative ale companiei, ale filialelor sau ale societatilor controlate, realizate in timpul exercitiului financiar

In anul 2018 nu au avut loc fuziuni sau reorganizari. Societatea nu detine filiale si nici societati controlate.

1.4. Achizitii si/sau instrainari de active, dezafectari pariale sau casari

In cursul anului 2018 au fost date in folosinta/achizitionate imobilizari noi in valoare de 24.665 lei:

Imobilizari	Valoare (Lei)
Aparate si instalatii de masura si control	8.939
Echipamente tehnologice	3.610
Aparatura de birotica si alte active corporale	12.116
Total	24.665

Achizitia, acestor imobilizari noi a fost facuta din sursele proprii ale societatii, in scopul asigurarii bunei desfasurari a activitatii societatii, implicit a functionarii Complexului Comercial Bucur Obor.

Dezafectarile pariale sau casarile in suma de 117.588 au fost generate de:

- investitia in curs ca o necesitate de adaptare a echipamentelor de protectie a valorilor umane si materiale existente la cerintele ISU, efectuate in cursul anului 2018;
- investitia efectuata de Auchan Romania pentru modernizarea unor echipamente tehnologice existente pentru adaptarea acestora la nevoile si cerintele legale actuale de functionare:

Imobilizari	Valoare (Lei)
Echipamente de protectie a valorilor umane si materiale	8.475
Echipamente tehnologice	109.113
Total	117.588

In luna decembrie 2018, in conformitate cu legislatia fiscala in vigoare, ca urmare a investitiilor in curs efectuate pentru obtinerea autorizatiei ISU, precum si a investitiei efectuata de Auchan Romania receptionata si declarata la DVBL Sector 2, a fost efectuata reevaluarea in scop fiscal a activelor imobilizate din soseaua Colentina nr. 2 din patrimoniul Societatii de catre un evaluator autorizat ANEVAR, Savaliuc Roxana, cu legitimatia nr. 15972. Astfel, noile valori de inventar au fost armonizate la valoarea justa, de piata, a imobilelor si a

terenurilor din proprietatea societatii. Noile valori de inventar genereaza anual o cheltuiala cu amortizarea, fara cash out-flow de circa 8.000.000 lei.

1.5. Descrierea principalelor rezultate si evaluarea activitatii societatii

1.5.1. Elemente de evaluare generala;

Indicator	2015 (Lei)	2016 (Lei)	2017 (Lei)	2018(Lei)
Cifra de afaceri neta	20.686.25	28.219.850	29.211.283	32.640.556
Profit Net	10.352.66	15.352.214	16.587.592	11.766.855
Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerva din reevaluare	0	0	0	8.078.250
Total rezultat net realizat distribuibil	10.352.663	15.352.214	16.587.592	19.845.105
EBITDA	14.183.517	20.450.469	21.849.744	24.787.297
Cheltuieli operationale	11.523.712	10.733.515	10.419.359	18.290.283
Lichiditate (numerar si echivalent in numerar)	15.057.127	30.575.448	23.642.664	24.135.021

a) Profit

Pentru a exista posibilitatea de raportare la anul 2017, profitul net de 11.766.855 lei inregistrat de Societate in 2018 ar trebui agregat cu „Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerva din reevaluare” in suma de 8.078.250. **Total rezultat net realizat** astfel obtinut in suma de **19.845.105 lei**, este in crestere cu 19,64% fata de exercitiul financiar anterior (16.587.592 lei).

b) Cifra de afaceri

In anul 2018, a fost de 32.640.556 lei, in crestere cu 11,74% fata de 2017 (29.211.283 lei).

c) Export

Societatea Bucur Obor S.A. nu realizeaza activitati de export.

d) Costuri

Cresterea cheltuielilor operationale, de la 10.419.359 lei in 2017 la 18.290.283 lei in 2018 s-a datorat preponderent cheltuielii cu amortizarea, care in urma reevalurii in scop contabil efectuate in decembrie.2017, a crescut in exercitiul financiar analizat la 8.974.005 lei fata de 1.813.044 lei in 2017.

Indicator	2016 (Lei)	2017 (Lei)	2018(Lei)
Cheltuieli cu personalul	3.483.290	3.443.650	3.319.915
Cheltuieli privind prestatii externe	3.155.676	2.900.929	3.404.645
Utilitati (energie/apa)	1.327.963	1.473.968	1.649.453
Amortizare	1.851.789	1.813.044	8.974.005
Cheltuieli cu alte impozite sit axe si varsaminte asimilate	278.035	390.008	475.509
Ajustari pentru deprecierea creantelor clientilor	1.914.092	1.548.626	207.376
Provizion pentru riscuri si cheltuieli	138.162	102.769	149.740

In structura costurilor societatii din anul 2018, o pondere semnificativa de 8,97%, respectiv 1.649.453 lei, o detin utilitatile de stricta necesitate functionarii Complexului Comercial Obor (energie electrica, apa/canalizare, agent termic pentru incalzire).

In 2018 Societatea a cheltuit 3.319.915 lei cu forta de munca, conform Contractului Colectiv de Munca si legislatiei muncii in vigoare. Platile au constat in salarii, tichete de masa si contributi asiguratorii pentru munca, aferente unui numar mediu de 42 de salariati.

Desi in scadere cu 3,59% fata de 2017, cheltuielile cu personalul au fost negativ influentate in 2018 de inregistrarea unor salarii compensatorii platite in baza unor hotarari judecatoresti si a contractelor de munca, ca urmare a reducerilor de personal din anii precedenti si din anul 2018.

Amortizarile legale ale cladirilor si mijloacelor fixe aflate in patrimoniul societatii au fost de 8.974.005 lei, cresterea fata de anul 2017 datorandu-se exclusiv reevalurii in scop contabil efectuate la 31.12.2017 pentru prezentarea la valoarea justa de piata a patrimoniului societatii.

Cheltuielile cu provizioanele de riscuri au fost de 149.740 lei, iar ajustarile de valoare privind activele circulante de 207.376 lei.

Bucur Obor a cheltuit in 2018 cu prestatiile externe efectuate de catre terti suma de 3.404.645 lei, cu 17,36% mai mult decat in anul 2017, cand valoarea acestor cheltuieli s-a ridicat la 2.900.929 lei. Ponderi semnificative in aceasta clasa de cheltuieli au:

- serviciile de paza si protectie a Complexului Bucur Obor, efectuate de catre firma specializata de paza si protectie;
- serviciile de telefonie fixa si mobila pentru intreg Complexul Bucur Obor;
- serviciile de salubritate, deratizare si dezinsectie;
- cheltuielile de judecata, experti tehnici si experti contabili, notari, avocati;
- lucrarile de reparatii si intretinere la imobilele societatii;
- cheltuielile generate de repositionari, relocari de echipamente necesare efectuării investitiei de catre Auchan Romania.

e) Procent din piata detinut

In pofida numeroaselor complexe comerciale si mall-uri deschise in Bucuresti, BUCUR OBOR S.A. isi pastreaza ponderea de piata si vizitatorii fideli prin specificul aparte.

Complexul comercial ofera circa 265 magazine, intr-un mix unic in Bucuresti, o imbinare intre afaceri de familie de tip mercerie, tesaturi, metraje, geamuri & oglinzi, galanterie, marochinarie si altele, impreuna cu branduri internationale consacrate. Este cunoscut ca o destinatie pentru cumparaturi si servicii utile pentru vizitatori, dar si un spatiu apropiat de sufletul lor, cu zeci de ani de traditie, intr-un loc familiar, cu intreprinzatori, produse si servicii foarte utile.

Concurenta pe segmentul retail in zona Obor-Colentina-Barbu Vacarescu ramane neschimbata:

- Complexul Obor, langa Primaria Sector 2;
- Kaufland-Colentina
- Billa si Kaufland Barbu Vacarescu;
- Carrefour Colentina;
- Metro Voluntari;
- magazine Mega Image;
- Veranda Mall.

Gradul de influenta pe care concurentii zonali il exercita asupra activitatilor comerciale ale partenerilor din Bucur Obor ramane si in 2018 neglijabil, avand in vedere faptul ca mixul unicat de produse si servicii, de tip business-uri de familie si branduri internationale (unele dintre acestea fiind atipice in piata de retail) oferite de Complexul Comercial Bucur Obor l-au

transformat într-o destinație care a depășit stadiul de „Complex Comercial de proximitate”, adresându-se publicului dintr-un areal extins la nivel regional.

f) Lichiditate

La sfârșitul anului 2018, BUCUR OBOR S.A. avea active circulante nete în sumă de 19.476.891 lei, cu 5,9% mai mult față de 2017 când valoarea indicatorului a fost de 18.391.081 lei. Depozitele bancare nou constituite în exercitiul financiar încheiat cumulează la sfârșitul anului 2018 suma 23.900.000 lei. Societatea nu a avut angajate și nu a angajat nici în 2018 credite bancare/imprumuturi.

1.5.2. Evaluarea nivelului tehnic al societății

a) Produse și servicii principale

BUCUR OBOR S.A. a realizat în 2018 activități de închiriere spații comerciale proprii, conform contractelor negociate și agreeate de către părți. Majoritatea celor peste 265 de contracte sunt încheiate cu persoane juridice diferite.

b) Piete principale de desfacere pentru fiecare produs sau serviciu și metodele de distribuție

c) Evoluția veniturilor companiei în ultimii trei ani și analiza categoriilor de venituri

Clasa de venituri	2016 (Lei)	2017 (Lei)	2018 (Lei)
Venituri din chirii	25.302.589	26.230.165	28.479.009
Alte venit din exploatare	38.381	35.793	19.850
Refacturare utilități	2.591.783	2.848.418	3.075.527
Venituri din refacturare deseuri	13.548	6.987	5.885
Venituri din despăgubiri și penalități	121.941	245.641	347.415
Venituri din dobânzi	252.349	401.435	499.902

În situațiile financiare, respectiv contul de profit și pierdere, veniturile totale sunt în sumă de 33.605.298 lei, acestea nefiind armonizate cu anularea provizioanelor în sumă de 251.964 lei (ajustate pe seama cheltuielilor).

Veniturile realizate de societate in 2018 din chirii au fost in suma 28.479.009 lei, ceea ce reprezinta 84,75% din total venituri, in crestere cu 8,57 % fata de cele inregistrate in 2017 – 26.230.165 lei.

Din refacturarea utilitatilor catre societatile partenere, conform prevederilor contractelor incheiate, societatea a realizat venituri in suma de 3.075.527 lei, respectiv 9,15% din total venituri.

S-au inregistrat venituri din lucrari executate in favoarea chirieasilor in suma de 505.121 lei, din valorificarea deseurilor reciclabile suma de 5.885 lei, din alte activitati de exploatare 19.850 lei, si din despagubiri sau penalitati suma de 347.415 lei.

499.902 de lei sau 1,76% din totalul veniturilor realizate de Societate in 2018 au venit din dobanzi.

Veniturile din chirii in anul 2018, in suma de 28.479.009 lei (84,75% din totalul veniturilor), au fost realizate pe o suprafata inchiriata de peste 20.000 m². La sfarsitul anului suprafata ocupata conform contractelor de inchiriere era de 20.355 m², ceea ce reprezenta 78,06% din totalul spatiului inchiriabil (de 26.070 m²) la acea data.

d) Litigii

Litigiile care au intrat pe rolul instantelor de judecata in anul 2018 si evolutia litigiilor existente la data de 31.12.2018 si prezentate in Raportul administratorilor aferent anului 2018 au facut obiectul unor rapoarte curente transmise catre A.S.F. si publicate pe site-ul societatii si al B.V.B.

La sfarsitul anului 2018, societatea Bucur Obor S.A. mai era parte in urmatoarele litigii (Anexa 1, cu status actualizat la data de 05.02.2019):

- Dosare referitoare la hotarari ale Adunarilor Generale ale Actionarilor - un numar de 18 dosare din anul 2014, din anul 2015, 2016 si din anul 2017;
- Dosare referitoare la executarea sentintei penale nr. 172/25.02.2011 - un numar de 2 dosare;
- Litigii de munca - un numar de 2 dosare;
- Alte litigii in legatura cu cereri de inregistrare mentiuni in Registrul Comertului - un numar de 2 dosare;
- Alte actiuni in pretentii - un numar de 3 dosare;
- Actiuni pentru recuperarea debitelor restante - un numar de 33 dosare.

1.5.3. Evaluarea activitatii de aprovizionare tehnico-materiala

Avand in vedere obiectul de activitate al societatii, care este de inchiriere spatii

comerciale, BUCUR OBOR S.A. nu realizeaza in mod curent operatiuni de aprovizionare cu materii prime si materiale. In anul 2018, pe langa aprovizionarea cu materiale pentru intretinerea spatiilor comerciale, materiale si piese de schimb pentru aparatele si instalatiile magazinului si produse de papetarie/birotica, Societatea a efectuat achizitii de materiale necesare lucrarilor pentru obtinerea autorizatiei de securitate la incendiu.

1.5.4. Prezentarea activitatii de vanzari

a) Evolutia vanzarilor pe piata interna si a perspectivelor vanzarilor pe termen mediu si lung

BUCUR OBOR S.A. isi desfasoara activitatea in principal in cadrul Complexului Comercial Bucur Obor, aflat in proprietate exclusiva. Activitatile realizate in 2018 au constatat preponderent in inchirierea de spatii comerciale si depozite.

La sfarsitul anului, suprafata totala contractata de 20.355 m² era in totalitate aferenta contractelor de inchiriere.

Cresterea economica moderata inregistrata in anul 2018 bazata in cea mai mare masura pe consum (conform cifrelor oficiale), precum si estimarile nu tocmai optimiste pentru anul in curs ale indicatorilor macroeconomici, in opinia managementului, vor avea efecte vizibile de temperare a cresterii economice si implicit si asupra afacerilor in general si deci si asupra activitatii Bucur Obor. Managementul Societatii se arata retinut in estimarea unui trend favorabil al valorii chiriilor, dar mizeaza pe cresterea ariei exploatate.

b) Situatia concurentiala in comercializarea cu amanuntul a marfurilor

Activitatea de comercializare a marfurilor cu amanuntul s-a mentinut pe trendul crescator.

In regiune raman prezenti mari jucatori din piata de profil: Kaufland, Flanco, Piata Agroindustrială Obor, Mega Image, Veranda Mall.

La nivel national se remarca o crestere agresiva a concurentei realizate de marile lanturi de super si hiper marketuri: Metro, Carrefour, Sell Gross, Cora, Billa, Lidl, multe dintre acestea intrand si dezvoltand afaceri si pe segmentul magazinelor de proximitate.

Bucur Obor are ca activitate preponderenta inchirierea de spatii comerciale, in care clientii comercializeaza marfuri cu amanuntul. Pastrandu-si specificul care l-a consacrat, Bucur Obor reuseste sa-si mentina activitatea pe trend ascendent. Concurenta in crestere in randul partenerilor din cadrul complexului, face posibila autofiltrarea si selectia acestora, impunandu-se cei ale caror politici de business sunt axate pe calitate si pe specificul clientilor

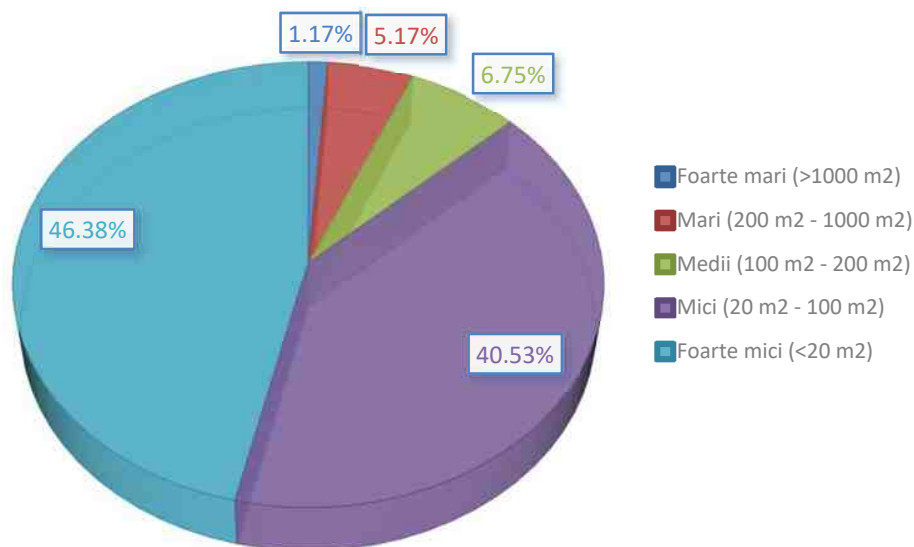
tinta ai Complexul Comercial Bucur Obor.

c) Dependente semnificative fata de un singur client sau un grup de clienti a carui/caror pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor societatii

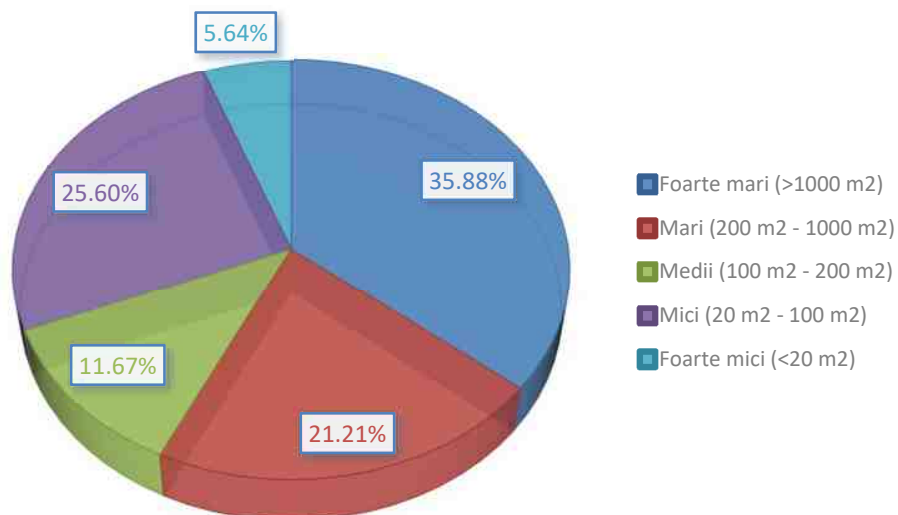
Bucur Obor S.A. nu este dependenta de un singur client prin a carui pierdere sa se reduca semnificativ veniturile societatii. In portofoliul societatii raman aproximativ 265 contracte de inchiriere, marea majoritate a acestora incheiate cu persoane juridice separate. Acest fapt asigura pastrarea stabilitatii financiare a companiei.

Categoria societatii partenere	Foarte mari (>1000 m ²)	Mari (200 m ² - 1000 m ²)	Medii (100 m ² - 200 m ²)	Mici (20 m ² - 100 m ²)	Foarte mici (<20 m ²)
Ponderea fiecarei categorii in numarul total de chiriasi	1,17%	5,17%	6,75%	40,53%	46,38%
Ponderea fiecarei categorii in suprafata totala inchiriata	35,88%	21,21%	11,67%	25,60%	5,64%
Ponderea fiecarei categorii in total incasari (chirie)	14,34%	12,94%	12,76%	39,66%	20,30%

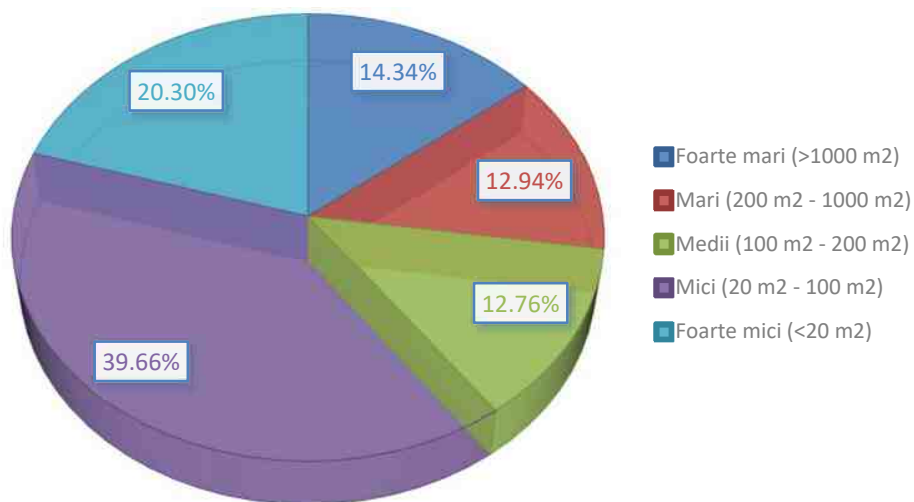
PONDEREA FIECAREI CATEGORII IN NUMARUL TOTAL DE CHIRIASI



PONDEREA FIECAREI CATEGORII IN SUPRAFATA TOTALA INCHIRIATA



PONDEREA FIECAREI CATEGORII IN TOTAL INCASARI (CHIRIE)



Politica managementului a avut in vedere si in 2018 faptul ca Bucur Obor, ca si complex comercial, s-a consacrat ca o destinatie adresata clientilor cu venituri mici si medii. S-a continuat efortul de populare a zonelor libere de la etaj si subsol.

Branduri ancora prezente:

Domeniu de activitate

Electrocasnice		
Financiar-Bancar		
Farma		
Retail		
Food		

1.6. Aspecte privind personalul societatii

1.6.1. Numarul si nivelul de pregatire a angajatilor societatii si gradul de sindicalizare a fortei de munca

In cursul anului 2018, Societatea BUCUR OBOR S.A. si-a desfasurat activitatea cu un nr. mediu de 42 salariati, dupa cum urmeaza:

- directori 2;
- personal de administratie 13;
- personal auxiliar 24;
- auditori 3.

Cei 19 salariati care compun personalul de administratie au urmatoarea pregatire:

- absolventi cu studii superioare, din care 3 cu studii juridice, 4 cu studii economice, 2 inginerie;
- 4 absolventi de liceu cu bacalaureat;

In cadrul personalului auxiliar, nivelul de pregatire este urmatorul:

- 6 absolventi de liceu cu bacalaureat;

- 4 absolventi de scoli profesionale;
- 13 absolventi cu cursuri atestare pompieri si operator statie PSI;
- 1 absolvent cursuri calificare inspector protectia muncii.

In cadrul societatii activeaza Sindicatul Dreptatii Bucur Obor condus de domnul Bunea Marian, care are un numar de 23 de membri din cadrul personalului. Gradul de sindicalizare a fortei de munca este de 59%.

1.6.2. Raporturile dintre manager si angajati

La data de 31.12.2018 managementul societatii se afla in raporturi normale cu angajatii societatii si nu existau stari conflictuale intre directorul general al societatii si Sindicatul Dreptatii Bucur Obor sau angajati ai societatii.

Pe cale ierarhica, conducerea executiva a societatii este realizata de Directorul General si Directorul adjunct, care mai departe au in subordine sefi de servicii. Intre acestia si subordonatii lor exista de asemenea raporturi normale si corecte de serviciu, nefiind inregistrate conflicte majore intre acestia si subordonatii lor.

1.7. Evaluarea aspectelor legate de impactul activitatii de baza a emitentului asupra mediului inconjurator

Societatea BUCUR OBOR S.A. nu a desfasurat in 2018 o activitate cu un impact deosebit asupra mediului inconjurator.

1.8. Activitatea de cercetare/dezvoltare

Datorita specificului activitatii entitatii, aceea de inchiriere spatii comerciale, nu apare drept necesara realizarea de activitati de cercetare- dezvoltare.

1.9. Activitati privind managementul riscului

Potrivit Codului de Guvernanta Corporativa pentru Piata Aero emis de Bursa de Valori Bucuresti, Consiliul de Administratie al BUCUR OBOR S.A. adopta reguli stricte pentru a se asigura ca managementul riscului este facut in mod corespunzator si eficient in cadrul Companiei. Consiliul de Administratie al Bucur Obor S.A. supravegheaza și coordoneaza in permanenta managementul riscului prin implicare directa.

a) Riscul de piata

Bucur Obor S.A. este expusa riscului de piata care poate fi generat atat de factori specifici interni, cat si de factori externi care afecteaza toata piata de profil sau intreaga economie.

Consiliul de Administratie al companiei urmareste atent dinamica portofoliului de contracte incheiate, urmarind pastrarea unui indice de diversificare ridicat, precum si o solvabilitate acceptabila a entitatilor partenere. Se remarca astfel societati mari si mici care acopera o gama mai mult decat complexa de produse si servicii din domeniile: articole pentru copii, artizanat, bijuterii, birotica-papetarie, mercurie-galanterie, electronice-electrocasnice, mobila – decoratiuni interioare, fierarie – chimicale, blanuri – articole din piele, cosmetice – infrumusetare.

b) Riscul de schimb valutar

Riscul de schimb valutar este diminuat semnificativ datorita preocuparii permanente a Consiliului de Administratie al companiei pentru negocierea si incheierea contractelor de inchiriere in EURO. De asemenea riscul valutar s-a minimizat si prin faptul ca managementul a negociat garantiile contractuale in RON, evitand astfel, in situatia returnarii acesteia, plata unei sume considerabil mai mare din cauza deprecierii monedei nationale.

c) Riscul de pret

Societatea este supusa acestui risc, avand in vedere ca este un important consumator de utilitati necesare desfasurarii activitatii: energia electrica, energie termica, apa.

Ca urmare a monitorizarii permanente de catre Consiliul de Administratie a evolutiei preturilor utilitatilor si analizei rezultatelor financiare obtinute, s-a actionat in consecinta prin renegocieri de contracte atat cu furnizorii, pentru obtinerea unor preturi rezonabile a utilitatilor, cat si cu clientii, pentru coplata acestor cheltuieli.

d) Riscului operational

Bucur Obor este o companie cu un portofoliu de active imobilizate relativ vechi, ale caror dotari/instalatii/mentenanta genereaza costuri semnificative in totalul cheltuielilor angrenate de societate. O atentie deosebita este acordata riscurilor legate de siguranta in situatii de urgenta, si se mentin eforturile pentru armonizarea activitatii societatii si a sistemelor PSI in conformitate cu noua legislatie ISU.

e) Riscul de credit

Dinamica sectorului in care activeaza Societatea poate conduce la aparitia dificultatilor in recuperarea creantelor. Managementul urmareste atent evolutia activitatii partenerilor de afaceri, avand totodata implementate politici de constituire de garantii si proceduri de urmarire a incasarilor, dar si de actionare in cazuri de depasire a termenelor agreate contractual cu clientii.

f) Riscul de lichiditate

Din punct de vedere al lichiditatii si cash-flow-ului, societatea si-a pastrat expunerea la nivel minim, depinzand doar de incasarea la timp a sumelor de bani reprezentate de refacturarea utilitatilor si facturarea chiriilor.

1.10. Elemente de perspectiva privind activitatea societatii

1.10.1. Tendinte, elemente, evenimente sau factori de incertitudine ce afecteaza sau ar putea afecta lichiditatea societatii comparativ cu 2018

Un factor de incertitudine (neglijabil avand in vedere reprezentativitatea majoritatii chiriilor) care ar putea afecta lichiditatea Bucur Obor S.A. ramane fenomenul de migrare a partenerilor catre alte Complexe Comerciale.

O atentie sporita o acorda managementul si fluctuatiilor de pe piata energiei electrice si termice, respectiv cresterii pretului Mwh si Gcal.

Instabilitatea politica poate de asemenea afecta activitatea societatii prin prisma modificarilor legislative si a lipsei de predictibilitate fiscala.

Se estimeaza pentru anul 2019 o scadere usoara a puterii de cumparare a populatiei din cauza cresterii inflatiei.

1.10.2. Efectele cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situatiei financiare a societatii comparativ cu anul precedent

In anul 2017 a fost demarat un proces complex de avizare, proiectare, adaptare, si modificare a sistemelor PSI in conformitate cu noua legislatie ISU. Aceste demersuri s-au materializat in 2018 in executii de lucrari specifice.

1.10.3. Efectele cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situatiei financiare a societatii comparativ cu anul precedent

Evenimente si schimbari economice care ar putea afecta sensibil veniturile din activitatea de baza ar fi scaderea sensibila a puterii de cumparare a populatiei, ceea ce ar putea conduce la diminuarea vanzarilor de marfuri nealimentare si a bunurilor de larg consum.

Societatile chiriase ale Bucur Obor se adreseaza in mare parte cumparatorilor cu venituri mici/medii, pe cale de consecinta influenta acestor factori nu ar conduce la scaderea drastica a vanzarilor chirasilor, implicit la presiunea pe renegocierea si scaderea valorii chiriilor.

Cresterea concurentei zonale pe sectorul in care activeaza societatea ar putea conduce la o dispersie mai mare a traficului cumparatorilor, fapt ce ar putea afecta in mod direct cifra de afaceri a chirasilor societatii si, indirect, pe cea a societatii.

Putem concluziona ca nu exista in acest moment elemente semnificative de riscuri, tranzactii economice care sa afecteze semnificativ veniturile activitatii de baza in anul 2019.

2. ACTIVELE CORPORALE ALE BUCUR OBOR S.A.

2.1. Amplasarea si caracteristicile principalelor capacitati de productie in proprietatea societatii

BUCUR OBOR S.A. isi desfasoara activitatea in cadrul Complexului Comercial Bucur Obor, situat in Bucuresti, Sos. Colentina nr. 2, in imobilul din Sos. Mihai Bravu nr. 2 si in imobilul din Sos. Colentina nr. 6A. Toate aceste imobile sunt in proprietatea societatii.

2.2. Gradul de uzura a proprietatilor societatii

Valoarea de inventar a imobilelor fost stabilita la 31.12.2017 in urma evaluarii de catre un evaluator autorizat ANEVAR, la solicitarea Societatii, pentru a prezenta valoare justa de piata in situatiile financiare, astfel valorile de inventar se prezinta dupa cum urmeaza:

IMOBIL	Valoare de inventar (Lei)
Imobil ALMO 1 COLENTINA 2	11.109.040
Imobil ALMO 2 COLENTINA 2	5.006.106
Imobil ALMO 3 COLENTINA 2	10.133.246
Imobil ALMO 4 COLENTINA 2	1.797.294
Imobil ALMO 5 COLENTINA 2	1.862.626
Imobil ZONA CENTRALA COLENTINA 2	28.530.160
Imobil MIRAJ MIHAI BRAVU 2	3.210.946
Imobil COLENTINA 6 A	1.105.470
TOTAL	62.754.888

TEREN (Localizare)	Teren (Suprafata m ²)	Valoare de inventar (Lei)
Sos. Colentina nr. 2, sector 2, Bucuresti	14.695 din care: - 12.790 proprietate exclusiva - 1.905 proprietate in cota parte indiviza cu asociatiile de proprietari	40.460.652
Sos. Mihai Bravu nr. 2, sector 2, Bucuresti	17,85	
Sos. Colentina nr. 6A, sector 2, Bucuresti	431	1.145.376
TOTAL		41.606.028

Din analiza documentelor de atestare a dreptului de proprietate asupra imobilelor societatii reiese urmatoarea situatie privind gradul de uzura al acestora:

- **Imobilul ALMO 1** are numarul de inventar 1001 si ocupa latura dinspre Sos. Colentina, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+10 si P+12. Imobilul a fost pus in functiune in luna mai 1977. Durata de amortizare conform prevederilor legale este de 48 de ani, cu 7 ani durata ramasa de amortizare. Avand in aceste conditii un grad de uzura de 85%, valoarea de inventar a imobilului este de 11.109.040 lei.
- **Imobilul ALMO 2** are numarul de inventar 1002 si ocupa latura dinspre Sos. Mihai Bravu, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+14, P+15 si P+16. Imobilul a fost pus in functiune in luna august 1975. Durata de amortizare conform prevederilor legale este de 48 de ani, iar durata ramasa de amortizat este de 5 ani. Avand in aceste conditii un grad de uzura de 90%, valoarea de inventar a imobilului este de 5.006.106 lei.
- **Imobilul ALMO 3** are numarul de inventar 1003 si ocupa latura dinspre parcaj si Primaria Sector 2, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+10, P+11 si P+12. Imobilul a fost pus in functiune in luna iunie 1976. Durata de amortizare conform prevederilor legale este de 48 de ani, iar durata ramasa de amortizat este de 6 ani. Avand in aceste conditii un grad de uzura de 88%, valoarea de inventar a imobilului este de 10.133.246 lei.
- **Imobilul ALMO 4** are numarul de inventar 1004 si ocupa latura dinspre Aleea Campul Mosilor, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+12. Imobilul a fost pus in functiune in luna aprilie 1977. ALMO 4 a beneficiat de lucrari de modernizare in anul 2003, prin refacerea completa a spatiilor vechi si crearea de noi spatii comerciale (mezanin-complexul OMNIA). Durata normata ramasa de amortizat este de 7 de ani, avand in aceste conditii un grad

de uzura de 85%. Valoarea de inventar a imobilului este de 1.797.294 lei.

- **ALMO 5** are numarul de inventar 1008 si ocupa latura dinspre Aleea Campul Mosilor, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+12. Imobilul a fost dat in folosinta in luna aprilie 1977. Acest imobil are durata normata de functionare de 48 de ani, rezultand astfel o durata ramasa de amortizat de 7 ani, avand in aceste conditii un grad de uzura de 85%. Valoarea de inventar a imobilului este de 1.862.626 lei.
- **Imobilul Zona Centrala** are numarul de inventar 1005 si este marginit de imobilele ALMO 1 – 5, fiind constituit din subsol, parter si partial mezanin, fara bloc de locuinte deasupra. Imobilul Zona Centrala a fost pus in functiune in luna aprilie 1977. Durata de amortizare conform prevederilor legale de 48 de ani, iar durata ramasa de amortizat este de 7 ani, avand in aceste conditii un grad de uzura de 85%. Valoarea de inventar a imobilului este de 28.530.160 lei.
- **Imobilul Miraj** are numarul de inventar 1006 si face parte din lantul de magazine aflat la parterul blocului de locuinte din Sos. Mihai Bravu nr. 2. Imobilul a fost pus in functiune in luna noiembrie 1979 si are o durata de amortizare conform prevederilor legale de 48 de ani. Cu 9 ani durata ramasa de amortizare si grad de uzura de 81%, imobilul are valoarea de inventar de 3.210.946 lei.
- **Imobilul din Sos. Colentina nr. 6A** are numarul de inventar 1007 si este compus din demisol, parter, etaj si mansarda partiala, fiind pus in functiune in luna noiembrie 1915. Valoarea de inventar a imobilului in urma reevaluarii este de 1.105.470 lei. Acest imobil a fost amortizat integral.

2.3. Potentialele probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societatii

La data prezentului raport, Bucur Obor S.A. nu are si nici nu preconizeaza aparitia unor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societatii.



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

3.1. Precizarea pietelor din Romania pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise de BUCUR OBOR S.A.

Actiunile emise de Societatea BUCUR OBOR S.A. sunt ordinare, nominative si dematerializate si se tranzactioneaza pe sistemul alternativ/multilateral de tranzactionare administrat (ATS) de Bursa de Valori Bucuresti S.A., denumit AeRO – Premium. Valoarea de piata a actiunilor se stabileste in functie de cererea si oferta existente pe piata la momentul efectuarii tranzactiilor. Prin decizia nr. 1460 din 03.07.2015, Autoritatea de Supraveghere Financiara a hotarat admiterea la tranzactionare pe sistemul alternativ de tranzactionare AERO administrat de BVB a actiunilor emise de BUCUR OBOR S.A.

In data de 30.08.2017, Societatea a obtinut codul de identificare al entitatii juridice (Legal Entity Identifier - codul LEI), in vederea alinierii la cerintele impuse, inclusiv emitentilor de instrumente financiare, de pachetul legislativ adoptat la nivelul Uniunii Europene (UE), in scopul cresterii transparentei si integritatii pietelor financiare din UE.

Codul LEI al Societatii BUCUR OBOR este 2138008PF4H4B6SSBT29.

Societatea a pus codul LEI la dispozitia BVB, in scopul indeplinirii de catre operatorul locului de tranzactionare a obligatiei de raportare catre ESMA, in conformitate cu standardele si formatele prevazute in Regulamentul de punere in aplicare nr. 378/2016 al C.E. al Regulamentului (U.E.) nr. 596/2014 privind abuzul de piata (MAR).

Incepand cu data de 15.02.2016, Bucur Obor S.A. a fost selectata pentru a fi incadrata in categoria de top a pietei AeRO, AeRO-Premium. Evolutia cotationii actiunii BUCU a fost pozitiva in 2018, atingand un maxim de 15,6 lei/titlu inainte de data de inregistrare din 2018. In ultima sedinta de tranzactionare din 2018 actiunea BUCU a fost cotata la 11 lei.

Cotatii zilnice si volume tranzactionate



Sursa: www.bvb.ro

3.2. Politica de dividend a BUCUR OBOR S.A.

Din suma de 63.322.074 lei votata spre a fi distribuita ca dividend (brut) conform hotararilor AGOA din data de 20.09.2015, s-a repartizat pana la sfarsitul anului 2015 suma de 60.921.256 lei, iar in anul 2016 s-a repartizat suma de 700.000 lei, ramanand de repartizat la sfarsitul anului 2016 suma de 1.767.681 lei. Din aceasta suma s-a repartizat in cursul anului 2017 suma de 100.000 lei, ramanand de distribuit la sfarsitul anului 2017 suma de 1.667.681 lei. In anul 2018 s-au distribuit 132.000 lei, ramanand de distribuit la sfarsitul anului 2018 suma de 1.535.681 lei. La data de 02.11.2018 s-a implinit termenul de prescriptie al acestor dividende.

Repartizarea profitului aferent anilor 2015 si 2016 ca dividend a fost aprobata de actionari prin hotararea AGOA din 21.03.2017, cand s-a hotarat distribuirea sumei de 25.585.960 lei. Din aceasta suma a ramas de distribuit la sfarsitul anului 2017 suma de

903.048 lei. In cursul anului 2018 s-au distribuit 136.000 lei ramanand de distribuit la sfarsitul anului 2018 suma de 767.048 lei.

Repartizarea profitului aferent anului 2017 ca dividend a fost aprobata de actionari prin AGOA din 22.03.2018 cand s-a hotarat distribuirea sumei de 16.583.255.06 lei. Din aceasta suma s-a platit impozitul aferent de 377.808,47 lei si s-a distribuit suma de 15.666.414 lei, ramanand de distribuit suma de 539.032 lei.

La aceasta data Societatea nu a stabilit o politica de dividend; repartizarea profitului net anual cu destinatia dividend sau cu alta/alte destinatii prevazute de lege se decide in fiecare an prin hotararea Adunarii Generale Ordinare a actionarilor societatii. Consiliul de Administratie a propus Adunarii Generale a Actionarilor ca profitul net aferent anului 2018 sa fie repartizat ca dividend, platibil la Data Platii catre actionarii inregistrati la Data de Inregistrare stabilita Adunare Generala, precum si constatarea prescriptiei dreptului la actiune pentru dividendele neridicate in termen de trei ani de la Data Platii catre actionarii inregistrati la Data de Inregistrare stabilita de Adunarea Generala.

3.3. Descrierea oricaror activitati ale societatii de achizitionare a propriilor actiuni

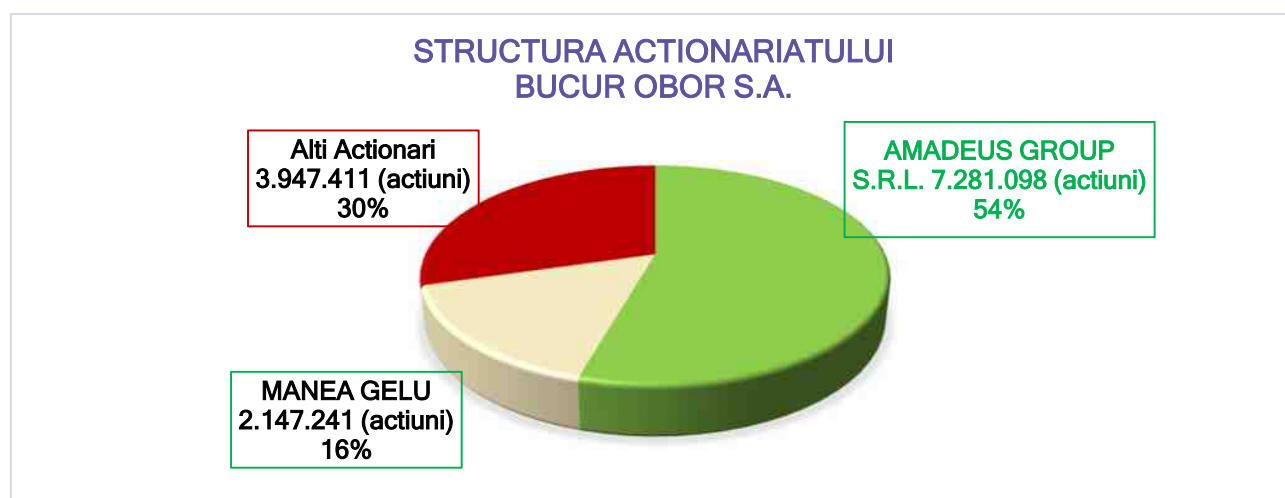
Adunarea Generala a Actionarilor BUCUR OBOR S.A. **nu a adoptat pana in prezent hotarari de achizitionare a propriilor actiuni.**

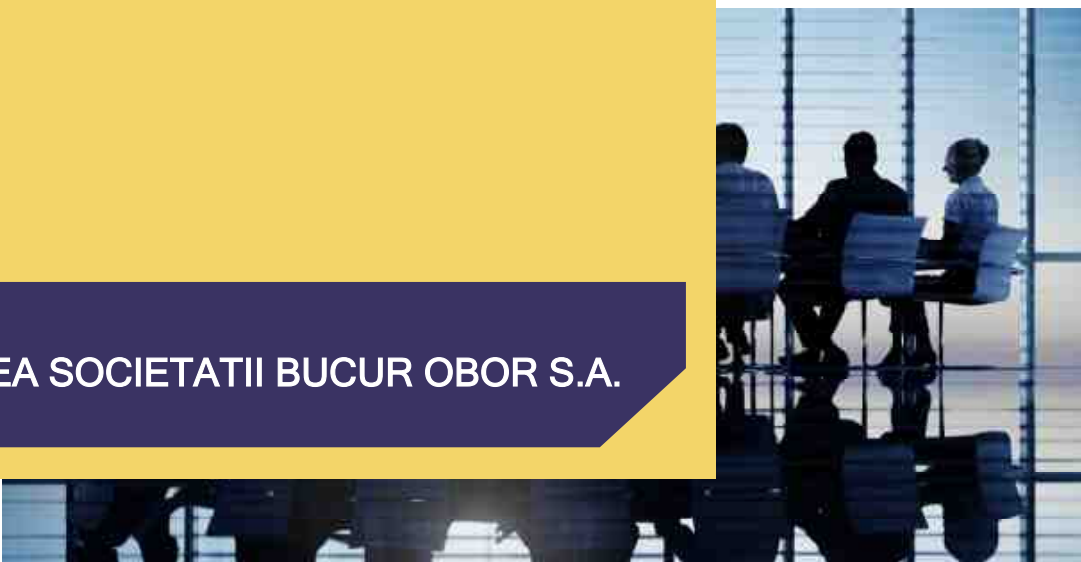
Societatea **nu detine actiuni proprii.**

BUCUR OBOR S.A. **nu are filiale.**

BUCUR OBOR S.A. **nu a emis obligatiuni sau alte titluri de creanta.**

Structura actionariatului Societatii la data de 31.12.2018 este urmatoarea:





4. CONDUCEREA SOCIETATII BUCUR OBOR S.A.

4.1. Guvernanta Corporativa

Prin aplicarea principiilor stipulate in Codul de Guvernanta Corporativa pentru Piata Aero emis de Bursa de Valori Bucuresti si intrat in vigoare in 2016 se creste transparenta procesului decizional, sporind astfel increderea actionarilor in companie. De asemenea, progresul societatii in conformarea cu acest Cod contribuie la protejarea drepturilor actionarilor, imbunatatind performanta generala a companiei. Bucur Obor isi adapteaza continuu practicile de guvernanta corporativa, astfel incat sa poata aplica cerintele Codului. Detalii in acest sens vor fi cuprinse in Declaratia Aplici sau Explici anexata Raportului financiar anual pentru exercitiul financiar 2018 care va fi disponibilizat actionarilor si investitorilor dupa aprobarea prezentului raport in Adunarea Generala Ordinara anuala.

4.2. Administratorii Societatii & participatiile administratorilor la capitalul Societatii

In cursul anului 2018, Societatea BUCUR OBOR S.A. a fost condusa de un Consiliu de Administratie format din trei membri, alesi de Adunarea Generala a actionarilor pentru un mandat de 4 ani, in data de 30.11.2016. Componenta Consiliului de Administratie este urmatoarea:

- Rotaru Cristinel-Ionel - Presedinte CA,
- Popescu-Cruceru Anca-Sorina – Administrator,
- Tiripa Gabriel-Ciprian – Administrator.

Domnul Rotaru Cristinel-Ionel, cetatean roman, nascut la data de 07.06.1968 in

Bacau, judetul Bacau, are 51 ani si este absolvent al Facultatii de Petrol si Gaze Ploiesti, absolvent master din cadrul Academiei de Studii Economice – Bucuresti, Facultatea Finante, Banci si Burse de Valori. Detine un numar de 1 actiune, reprezentand 0,000007% din capitalul social al Bucur Obor S.A., este membru al Consiliului de Administratie si indeplineste si functia de Presedinte al Consiliului de Administratie.

Domnul Tiripa Gabriel-Ciprian, cetatean roman, nascut la data de 16.10.1982 in Braila, judetul Braila, are 36 ani, este absolvent al Facultatii de Finante Banci din cadrul Academiei de Studii Economice – Bucuresti si detine un numar de 1 actiune, reprezentand 0,000007% din capitalul social al Bucur Obor S.A.

Doamna Popescu-Cruceru Anca-Sorina, cetatean roman, nascuta la data de 29.01.1970 in Bucuresti, are 49 ani si este absolventa a Facultatii de Drept, Universitatea Bucuresti si detine un numar de 215 actiuni, reprezentand 0,001607% din capitalul social al Bucur Obor S.A.

Nu exista niciun acord, intelegere sau legatura de familie intre vreun administrator si vreo alta persoana datorita careia persoana respectiva a fost numita administrator in societate.

4.3. Activitatea Consiliului de Administratie

Evaluarea activitatii Consiliului de Administratie in 2018 a fost facuta sub supravegherea Presedintelui Consiliului de Administratie, in persoana Domnului Rotaru Cristinel-Ionel. Atat Consiliul de Administratie, ca si organ colectiv statutar, cat si membrii Consiliului, si-au exercitat atributiile in conformitate cu prevederile Actului Constitutiv, legislatia aplicabila si hotararile Adunarii Generale.

In anul 2018, **consiliul s-a intrunit in conditiile legii de 11 ori** in componenta Rotaru Cristinel-Ionel, Popescu-Cruceru Anca-Sorina si Tiripa Gabriel-Ciprian.

4.4. Conducerea executiva & participatiile Directorilor la capitalul Societatii

Conducerea executiva a societatii a fost asigurata conform Hotararii Consiliului de Administratie nr. 944 din data de 23.05.2016 prin Rotaru Cristinel-Ionel (Director General) si Hau Mihai-Gabriel (Director Adjunct). Domnul Hau Mihai-Gabriel nu detine actiuni emise de Bucur Obor S.A.

4.5. Veniturile membrilor CA si ale Directorilor societatii Bucur Obor S.A. in 2018

In 2018 membrii Consiliului de Administratie au beneficiat de indemnizatii nete conform hotararilor AGOA, dupa cum urmeaza:

IMOBIL	Funcție	Indemnizație lunară medie netă (Lei)	Indemnizații totale nete încasate în 2018 (lei)
Rotaru Cristinel-Ionel	Membru al Consiliului de Administratie	4.892	58.700
Tiripa Gabriel-Ciprian	Membru al Consiliului de Administratie	4.892	58.700
Popescu-Cruceru Anca-Sorina	Membru al Consiliului de Administratie	4.892	58.700
TOTAL			176.100
Rotaru Cristinel-Ionel	Director General	19.150	229.800
Hau Mihai-Gabriel	Director Adjunct	12.978	155.730

In prezent, membrii Consiliului de Administratie si Directorul adjunct al Societatii sunt parte in calitate de parati in Dosarul nr. 41410/3/2017 format la Tribunalul Bucuresti, Sectia a VI-a Civila, avand ca obiect pretentii, in care reclamant este actionarul Manea Gelu. Dosarul se afla in stadiul procesual de „judecare pe fond”, iar judecata este suspendata pana la solutionarea definitiva a Dosarului nr. 39844/3/2016 al Tribunalului Bucuresti, Sectia a VI-a.

Cu exceptia litigiului mentionat mai sus, nu exista alte litigii sau proceduri administrative in care sa fi fost implicate, in ultimii 5 ani, administratorii si Directorii mentionati mai sus, referitoare la activitatea acestora in cadrul Societatii, sau care sa priveasca capacitatea respectivelor persoane de a-si indeplini atributiile in cadrul Societatii.

5. SITUATIA FINANCIAR-CONTABILA A BUCUR OBOR S.A.

5.1. Bilant

Active care reprezinta cel putin 10% din total active

Denumire activ	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Imobile	21.219.443	16.395.024	16.563.284	16.563.284	16.656.797	62.754.888	54.050.847
Numerar si alte disponibilitati lichide	45.050.051	52.718.317	62.420.870	15.057.127	30.575.448	23.642.664	24.135.021
Total Active	90.106.967	96.207.442	107.827.612	58.322.115	72.835.361	130.526.512	127.329.894
Datorii Totale	3.071.621	2.864.702	4.043.105	6.648.536	5.607.714	6.171.704	7.819.110

Valoarea imobilelor societatii a scazut fata de 2017, ca urmare a inregistrarii amortizarii din cursul anului 2018 in valoare de 8.704.041 lei.

Provizioane

Provizioanele constituite de Societate au urmatoarea structura la data de 31 decembrie 2018:

Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	Sold la 31.12.2017	Sold la 31.12.2018
Provizioane pentru litigii	109.465	0
Provizioane riscuri si cheltuieli	156.437	243.136
TOTAL	265.902	243.136

In cursul anului 2018 s-au constituit provizioane pentru riscuri si cheltuieli in valoare de 149.740 lei. Pe parcursul anului 2018 fost reluate la venituri provizioane pentru riscuri si

cheltuieli in valoare de 63.041 lei. Astfel, soldul la 31 decembrie 2018 al provizioanelor pentru riscuri si cheltuieli este de 243.136 lei.

5.2. Cont de Profit si Pierdere

Pozitie cont de Profit Pierdere	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Cifra de Afaceri	13.577.218	14.587.026	14.876.124	20.686.245	28.219.850	29.211.283	32.640.556
Venituri Brute	25.021.285	24.641.227	22.336.760	23.635.581	28.999.027	30.059.698	33.605.298

Cash-flow

Situatia disponibilitatilor banesti	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Numerar in casierie	111.170	130.313	20.850	1.821	0	0	0
Disponibilitati bancare si alt echivalent de numerar	44.938.846	52.588.004	62.400.020	15.055.306	30.575.448	23.642.664	24.135.021

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Situatia investitiilor	1.451.731	955.068	175.860	0	548.469	0	2.921.882

5.3. Indicatori financiari

5.3.1. Indicatori de gestiune

Viteza de rotatie a activelor imobilizate:

$$\frac{\text{Cifra de Afaceri}}{\text{Active Imobilizate}} = \frac{32.640.556}{99.518.348} = 0,32$$

Viteza de rotatie a activelor circulante:

$$\frac{\text{Cifra de Afaceri}}{\text{Active Circulante}} = \frac{32.640.556}{27.811.546} = 1,17$$

Viteza de rotatie a activului total:

$$\frac{\text{Cifra de Afaceri}}{\text{Activ Total}} = \frac{\text{Cifra de Afaceri}}{\text{Active Imobilizate} + \text{Active Circulante} + \text{Cheltuieli in Avans}} = \frac{32.640.556}{127.335.520} = 0,25$$

Indicatorii au valori foarte bune, reflectand capacitatea companiei de a-si rula intr-un an:

- 32% din Activele Imobilizate,
- 117% din Activele Circulante,
- 25% din Totalul Activelor.

5.3.2. Indicatori de lichiditate

Lichiditate curenta:

$$\frac{\text{Active Circulante}}{\text{Datorii Curente}} = \frac{27.811.546}{6.036.587} = 4,60$$

Lichiditate imediata (quick ratio) :

$$\frac{\text{Active Circulante} - \text{Stocuri}}{\text{Datorii Curente}} = \frac{27.811.546 - 223.578}{6.036.587} = \frac{27.587.968}{6.036.587} = 4,57$$

Lichiditatea reflecta capacitatea firmei de a-si onora obligatiile pe termen scurt prin transformarea activelor curente (stocuri, creante, investitii pe termen scurt) in numerar. In general, finantatorii considera bune valorile mai mari de 2, din motivele expuse mai sus. Valoarea indicatorilor de lichiditate de peste 4,5 in contextul mai sus analizat reprezinta siguranta ca societatea poate genera suficient cash din afacere, prin transformarea operatiunilor in cash, pentru a-si onora fara probleme platile curente exigibile.

5.3.3. Indicatori de solvabilitate

Rata de solvabilitate generala (Debt-to asset ratio):

$$\frac{\text{Datorii Totale}}{\text{Activ Total}} = \frac{\text{Datorii Curente} + \text{Datorii (>1an)} + \text{Provizioane} + \text{Venituri in Avans}}{\text{Active Imobilizate} + \text{Active Circulante} + \text{Cheltuieli in Avans}} = \frac{10.365.940}{127.335.520} = 0,081$$

Avand in vedere ca o solvabilitate de 70% reprezinta un nivel acceptabil, valoarea de 8,1% pe care o inregistreaza Bucur Obor S.A. reflecta o stare de fapt in care doar 8,1 % din activele societatii sunt finantate prin datorii. De asemenea, presiunea pe profitabilitatea si

lichiditatea firmei (pentru a genera volumul de cash necesar platii obligatiilor fata de furnizori/creditori) este foarte mica.

Gradul de indatorare generala (Debt-to-equity ratio):

$$\frac{\text{Datorii Totale}}{\text{Capitaluri proprii}} = \frac{\text{Datorii curente} + \text{Datorii(> 1an)} + \text{Provizioane} + \text{Venituri in avans}}{\text{Capitaluri Proprii}}$$
$$= \frac{10.365.940}{116.969.580} = 0,088$$

Societatea Bucur Obor nu are contractate credite bancare sau alte forme de finantare de la institutii financiare de credit.

Rotaru Cristinel Ionel
Presedinte al Consiliului de Administratie,



6. ANEXE

1. Situatia litigiilor la data de 31.12.2018;
2. Bilantul la 31.12.2018;
3. Note la situatiile financiare;
4. Cash-Flow la 31.12.2018;
5. Buget de venituri si cheltuieli pentru anul 2019 – proiect -/Programul de activitate pentru 2019;
6. Statutul Societatii Bucur Obor S.A.;
7. Declaratia de Guvernanta Corporativa „Aplici sau explici”;
8. Declaratia persoanelor responsabile pentru exercitiul financiar 2018;
9. Raportul Auditorului Independent ANB Consulting catre actionarii BUCUR OBOR





Societatea Bucur Obor S.A. este parte in urmatoarele litigii care au fost solutionate si/sau sunt sau au intrat pe rolul instantelor de judecata in semestrul II al anului 2018:

I. Litigii privind hotarari ale Adunarilor Generale ale Actionarilor societatii din anii 2014, 2015, 2016, 2017 si 2018

a) Litigii referitoare la Hotararile AGOA din 30.10.2014

1. Dosar nr. 1694/2/2018 (la fond Dosar nr. 40343/3/2014)

Instanta: Curtea de Apel Bucuresti, Sectia a V-a Civila

Parti: Apelant Reclamant - Manea Gelu, Manea Carmen; Apelant Parat - Bucur Obor S.A.; Intimat intervenient accesoriu: Amadeus Group S.R.L.; Postovaru Laurentiu

Obiect: Actiune in anularea Hotararilor AGOA din 30.10.2014

Stadiu dosar: ***Solutionat definitiv***. In apel, prin Hotararea definitiva nr. 2109/25.10.2018, instanta a respins ca nefondat apelul declarat de parata Bucur Obor S.A. impotriva incheierii din data de 02.11.2015, pronuntata de Tribunalul Bucuresti Sectia a VI-a Civila in Dosarul nr. 40343/3/2014. De asemenea, instanta a respins apelul incident ca nefondat si a admis apelul declarat de parata Bucur Obor S.A. impotriva Sentintei civile nr. 1051/28.03.2017, pronuntata de Tribunalul Bucuresti Sectia a VI-a Civila in Dosarul nr. 40343/3/2014. **Curtea de Apel a schimbat in tot sentinta apelata, in sensul ca a respins ca neintemeiate cererea principala formulata de reclamantul Manea Gelu si cererea de interventie in interes propriu formulata de Manea Carmen**, a admis cererile de interventie accesorii in interesul paratei Bucur Obor S.A. formulate de Amadeus Group S.R.L. si Postovaru Laurentiu.

Anterior, in fond, prin Hotararea nr. 1051/28.03.2017, Tribunalul Bucuresti, Sectia a VI-a Civila admisesese cererea de chemare in judecata formulata de reclamantul Manea Gelu in contradictoriu cu Bucur Obor S.A. A admis in parte cererea interventie principala formulata de intervenienta principala Manea Carmen. A constatat nulitatea absoluta a hotararii AGOA din data de 30.10.2014 si a dispus mentionarea in Registrul Comertului si publicarea in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a IV-a, a hotararii judecatoresti la data ramanerii sale definitive. A respins cererea de interventie accesorie in interesul paratei, formulata de intervenienta accesorie Amadeus Group S.R.L., ca neintemeiata. A respins cererea de interventie accesorie in interesul paratei, formulata de intervenientul accesoriu Postovaru Laurentiu, ca neintemeiata.

A obligat parata la plata catre reclamantul Manea Gelu a sumei de 5.740 de lei, cu titlu de cheltuieli de



judecata. A obligat parata la plata catre intervenienta principala Manea Carmen a sumei de 8.170 de lei, cu titlu de cheltuieli de judecata.

b) Litigii referitoare la Hotararile AGOA din 20.09.2015

2. Dosar nr. 5319/2/2018 (fond Dosar nr. 35935/3/2015)

Instanta: Curtea de Apel Bucuresti, Sectia a VI-a Civila

Parti: Apelant Reclamant - Manea Gelu; Intimat Parat - Bucur Obor S.A.; Apelanti Intervenienti - Manea Carmen, Ene Victoria

Obiect: Actiune in anularea Hotararilor AGOA din data de 20.09.2015

Stadiu dosar: **Apel**. Urmatorul termen de judecata **31.01.2019**.

c) Litigii referitoare la Hotararile AGOA din 26.04.2016

3. Dosar nr. 17800/3/2016

Instanta: Curtea de Apel Bucuresti, Sectia a VI-a Civila

Parti: Intimati-reclamanti - Manea Gelu, Manea Carmen, Tompea Razvan, Ene Victoria, Bogdan Maria, Rusu Elena Viorica, Ciocsan Marilena; Apelanta-parata - Bucur Obor S.A.

Obiect: Actiune in anularea Hotararilor AGOA din data de 26.04.2016

Stadiu dosar: **Solutionat definitiv**. In apel, prin Hotararea definitiva nr. 2121/29.10.2018, instanta a respins cererea de sesizare a Inaltei Curti de Casatie si Justitie cu privire la dezlegarea unei probleme de drept. **A admis apelul si a respins cererea de chemare in judecata ca neintemeiata.**

In *fond*, prin Hotararea nr. 25/12.01.2017, instanta a admis cererea si a constatat nulitatea Hotararii AGOA din data de 26.04.2016. Hotararea definitiva de anulare va fi mentionata in Registrul Comertului si publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a IV-a. A obligat parata sa plateasca reclamantului Manea Gelu suma de 1.200 lei cu titlu de cheltuieli de judecata si a respins cererea paratei de obligare a reclamantilor la plata cheltuielilor de judecata ca neintemeiata.

d) Litigii referitoare la Hotararile AGOA din 12.07.2016

4. Dosar nr. 29511/3/2016

Instanta: Curtea de Apel Bucuresti, Sectia a V-a Civila

Parti: Apelanti - reclamanti - Manea Gelu, Manea Carmen, Ene Victoria, Bogdan Maria, Rusu Elena, Ciocsan Marilena; Apelant - parat - Bucur Obor S.A.



Obiect: Actiune in anulara Hotararilor AGOA din data de 12.07.2016

Stadiu dosar: **Apel**. Urmatorul termen de judecata **23.01.2019**.

In *fond*, prin Hotararea nr. 1038/27.03.2017, instanta a admis actiunea si a constatat nulitatea absoluta a Hotararii AGOA din data de 12.07.2016. A obligat parata la plata catre reclamanti a sumei de 2.500 lei cu titlu de cheltuieli de judecata (onorariu de avocat).

e) Litigii referitoare la pretinse Hotarari AGOA din 20.10.2016

5. Dosar nr. 39849/3/2016

Instanta: Tribunalul Bucuresti, Sectia a VI-a Civila

Parti: Recl - Amadeus Group S.R.L.; Parata - Bucur Obor S.A.; Petent - Manea Gelu; Mircea Mihai

Obiect: Ordonanta presed. privind suspendarea efectelor Hotararilor AGEA din data de 20.10.2016

Stadiu dosar: **Solutionat definitiv**. Prin Hotararea nr. 154/20.01.2017, instanta a admis cererea si a dispus *suspendarea executarii Hotararii AGEA din data de 20.10.2016 pana la solutionarea definitiva a Dosarului nr. 39844/3/2016*. Cererile de interventie formulate de Manea Gelu si Mircea Mihai au fost respinse de Curtea de Apel Bucuresti, definitiv, prin Hotararea nr. 2109/13.12.2016.

6. Dosar nr. 39844/3/2016

Instanta: Tribunalul Bucuresti, Sectia a VI-a Civila

Parti: Reclamant – Amadeus Group S.R.L.; Parat – Bucur Obor S.A.; Intervenienti: Manea Gelu, Ciocsan Marilena

Obiect: Actiune in anulara Hotararilor AGEA din data de 20.10.2016

Stadiu dosar: **Fond (suspendat)**. Prin Incheierea de suspendare din 16.03.2018, instanta a admis cererile de suspendare a cauzei formulate de parata Bucur Obor S.A. si intervenientul Manea Gelu. In temeiul art. 413 alin. 1 pct. 2 NCPC *a suspendat judecata cauzei pana la solutionarea definitiva a cauzelor penale ce fac obiectul dosarului nr. 12153/P/2016 inregistrat la Serviciul de Investigare a Criminalitatii Economice – Politia Sector 2 Bucuresti si nr. 1326/P/2016 inregistrat la Parchetul de pe langa Curtea de Apel Bucuresti*.

Cu recurs pe durata suspendarii. La termenul din data de 27.10.2017, instanta a constatat suspendarea cererii principale si a cererii de interventie principala formulata de intervenienta Ciocsan Marilena pana la solutionarea apelului exercitat de intervenientul principal Manea Gelu impotriva Incheierii de respingere a cererii de interventie principala formulata de intervenientul principal Manea Gelu.

La termenul din 25.09.2017, instanta a respins exceptia lipsei calitatii procesuale active si exceptia lipsei de interes invocate de intervenienta principala Ciocsan Marilena cu privire la cererea principala,



ca neintemeiate. A admis exceptia inadmisibilitatii cu privire la cererea completatoare a cererii de chemare in judecata principale, exceptie invocata de intervenienta principala Ciocsan Marilena si a respins ca inadmisibila cererea de interventie formulata de intervenientul principal Manea Gelu, astfel cum a fost precizata (admisa ulterior in apel prin Hotararea nr. 2030/13.11.2017 pronuntata de Curtea de Apel Bucuresti).

7. Dosar nr. 39311/3/2016

Instanta: Curtea de Apel Bucuresti, Sectia a VI-a Civila

Parti: Apelant - petent – Bucur Obor S.A. prin Gelu Manea; Apelanti - intervenienti - Bucur Obor S.A. prin Rotaru Cristinel Ionel, Granzulea Gheorghe; Intimat - intervenient - Amadeus Group S.R.L.

Obiect: Cereri in baza O.U.G. nr. 116/2009 (Hotarari AGEA din data de 20.10.2016)

Stadiu dosar: **Apel (suspendat)**. Prin Hotararea nr. 198/18.11.2016, instanta de fond a admis cererile de interventie, a respins cererea de depunere si mentionare acte, ca neintemeiata. Manea Gelu a formulat apel in data de 25.11.2016, in numele Bucur Obor S.A., iar la termenul de judecata din data de 16.05.2017, in baza art. 413 (1) pct. 1 NCPC, instanta a dispus suspendarea judecarii cauzei pana la solutionarea definitiva a Dosarului nr. 39844/3/2016.

Manea Gelu a formulat **recurs** la Inalta Curte de Casatie si Justitie; la termenul din data de **26.09.2018** instanta a respins, ca nefondat, recursul declarat de recurenta BUCUR OBOR S.A. prin MANEA GELU impotriva incheierii de suspendare din 16.05.2017 pronuntata de Curtea de Apel Bucuresti – Sectia a V-a Civila. Definitiva.

f) Litigii referitoare la Hotararile AGOA din 28.11.2016

8. Dosar nr. 9013/2/2017 (in fond si apel Dosar nr. 45620/3/2016)

Instanta: Curtea de Apel Bucuresti, Sectia a VI-a Civila

Parti: Revizuenti – Manea Gelu, Manea Carmen, Banica Silvia, Ene Victoria, Tompea Razvan; Intimata - Bucur Obor S.A.

Obiect: Revizuire Dosar nr. 45620/3/2016 (Actiune in anulare a Hotararilor AGOA din data de 28.11.2016)

Stadiu dosar: **Solutionat definitiv**. In *revizuire*, prin Hotararea definitiva nr. 510/14.03.2018, instanta **a admis cererea de sesizare a Curtii Constitutionale obiect al Dosarului nr. 568D/2018 (in regularizare)**.

In temeiul art. 29 alin. 4 din Legea nr. 47/1992, a sesizat Curtea Constitutionala in vederea solutionarii exceptiei de neconstitutionalitate a dispozitiilor art. 509 alin. 1 pct. 8 din Legea nr. 134/2010 privind



Codul de procedura civila, prin raportare la dispozitiile art. 1 alin. 3 si alin. 4 si art. 126 alin. 1 din Constitutie, exceptie invocata de revizuenti.

A respins cererea de suspendare a judecatii pana la solutionarea exceptiei de neconstitutionalitate, a respins cererea de sesizare a Inaltei Curti de Casatie si Justitie in vederea pronuntarii unei hotarari prealabile si exceptia inadmisibilitatii revizuirii. Instanta a respins cererea de revizuire ca nefondata.

In *fond*, prin Hotararea nr. 1713/09.05.2017, instanta a respins cererea formulata de reclamantii Ene Victoria si Tompea Razvan Petru ca fiind formulata de persoane fara calitate procesuala activa. A admis cererea formulata de reclamantii Manea Gelu, Manea Carmen si Banica Silvia.

A constatat nulitatea absoluta a Hotararii AGOA din data de 28.11.2016. In *apel*, prin Hotararea nr. 1954/06.11.2017, instanta a admis apelul si a schimbat in parte sentinta apelata, in sensul ca a respins cererea ca neintemeiata. A mentinut solutia primei instante privind exceptia lipsei calitatii procesuale active.

g) Litigii referitoare la Hotararile AGOA din 30.11.2016

9. Dosar nr. 46246/3/2016

Instanta: Tribunalul Bucuresti, Sectia a VI-a Civila

Parti: Parat – Bucur Obor S.A.; Reclamanti - Manea Gelu, Manea Carmen, Ene Victoria, Tompea Razvan, Banica Silvia

Obiect: Actiune in anulare a Hotararilor AGOA din 30.11.2016

Stadiu dosar: **Fond (suspendat)**. Prin Incheierea din 27.06.2017, instanta, in temeiul art. 413 alin. 1 pct. 1 CPC, a suspendat judecata cauzei pana la solutionarea definitiva a Dosarului nr. 39844/3/2016 pe rolul Tribunalului Bucuresti - Sectia a VI-a Civila. Prin Hotararea nr. 377/08.12.2017, Curtea de Apel Bucuresti a respins ca nefondat recursul impotriva suspendarii cauzei formulat de reclamanti.

h) Litigii referitoare la Hotararile AGOA din 21.03.2017

10. Dosar nr. 12259/3/2017

Instanta: Curtea de Apel Bucuresti, Sectia a VI-a Civila

Parti: Apelant - parat – Bucur Obor S.A.; Intimati - reclamanti - Manea Gelu, Manea Carmen, Ene Victoria, Bogdan Maria, Rusu Elena Viorica, Mircea Mihai, Ciocsan Marilena

Obiect: Actiune in anularea Hotararilor AGOA din 21.03.2017

Stadiu dosar: **Apel**. Urmatorul termen de judecata in data de **23.01.2019**. In *fond*, prin Hotararea nr. 3413/29.09.2017, instanta a respins exceptia lipsei de interes invocata de parata, ca neintemeiata.

Societatea BUCUR OBOR S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, Sector 2
J40/365/1991, CUI RO19



A admis cererea de chemare in judecata si a constatat nulitatea absoluta partiala a Hotararii AGOA Bucur Obor S.A. adoptata la data de 21.03.2017, cu privire la punctele 1, 3-9.

i) Litigii referitoare la Hotararile AGOA din 22.03.2018

11. Dosar nr. 12168/3/2018

Instanta: Tribunalul Bucuresti, Sectia a VI-a Civila

Parti: Reclamanti - Manea Gelu, Manea Carmen, Ene Victoria, Ciocsan Marilena; Parat – Bucur Obor S.A.

Obiect: Constatate nulitate partiala hotarari AGOA din data de 22.03.2018

Stadiu dosar: **Fond**. Urmatorul termen de judecata in data de **18.01.2019**.

j) Alte litigii in legatura cu hotarari AGA Bucur Obor S.A.

12. Dosar nr. 32719/3/2014

Instanta: Tribunalul Bucuresti, Sectia a VI-a Civila

Parti: Reclamant - Bucur Obor S.A.; Parati - Gelu Manea, Gheorghe Pistol

Obiect: Actiunea in raspundere exercitata de Bucur Obor S.A. impotriva fostilor administratori Gelu Manea si Gheorghe Pistol

Stadiu dosar: **Fond**. Urmatorul termen de judecata in data de **15.01.2019**. La termenul din data de **02.10.2018**, prin Hotararea nr. 2878/2018, instanta a admis exceptia lipsei dovezii calitatii de reprezentant, invocata de paratul Pistol Gheorghe. A anulat cererea de chemare in judecata formulata de reclamanta Bucur Obor S.A. in contradictoriu cu paratii Manea Gelu si Pistol Gheorghe, pentru lipsa dovezii calitatii de reprezentant. Cu drept de apel in termen de 30 zile de la comunicare (**necomunicata**).

13. Dosar nr. 6530/2/2018 (Dosar fond nr. 38462/3/2014)

Instanta: Curtea de Apel Bucuresti, Sectia a VI-a Civila

Parti: Apelant-reclamant – Manea Gelu; Intimata-parata - Bucur Obor S.A.

Obiect: Apel sentinta respingere constatare nulitate absoluta partiala a actului constitutiv al Bucur Obor S.A.

Stadiu dosar: **Solutionat in apel**. Prin Hotararea nr. 2148/01.11.2018, instanta a respins apelul ca nefondat. Cu recurs in 30 zile de la comunicare (**necomunicata**).

In rejudecare in fond, prin Hotararea nr. 4019/31.10.2017, instanta a respins exceptiile invocate de



parata ca neintemeiate si a respins cererea de chemare in judecata ca neintemeiata. *Anterior*, la data de 02.04.2015, instanta de fond a respins cererea de chemare in judecata ca inadmisibila. In apel, prin Hotararea nr. 124/25.01.2016, instanta a respins exceptia lipsei de interes ca neintemeiata, a admis apelul, a anulat sentinta atacata si a trimis cauza spre rejudecare aceleiasi instante, aceasta hotarare fiind mentinuta si de instanta de recurs.

14. Dosar nr. 828/2/2018 (Dosar fond nr. 41961/3/2014)

Instanta: Curtea de Apel Bucuresti, Sectia a V-a Civila

Parti: Apelant parat –Bucur Obor S.A., Depozitarul Central S.A.; Apelanti - reclamanti – Manea Gelu, Manea Carmen; Intimati - intervenienti – Granzulea Gheorghe, Granzulea Hristu, Granzulea Cherata, Granzulea Cristian, Amadeus Group S.R.L., Postovaru Laurentiu

Obiect: Obligatia de a face (suspendare tinere AGA)

Stadiu dosar: ***Solutionat definitiv***. Prin Hotararea definitiva nr. 1568/03.07.2018, instanta a respins apelul principal ca nefondat, a respins apelul incident ca nefondat, a respins cererea de interventie accesorie in interesul apelantei - parate ca nefondata.

In fond, prin Sentinta civila nr. 4221/07.07.2016, instanta de fond a respins actiunea ca neintemeiata.

15. Dosar nr. 30936/3/2018

Instanta: Tribunalul Bucuresti, Sectia a VI-a Civila

Parti: Reclamant – Manea Gelu; Parata - Bucur Obor S.A.; Consiliul de Administratie al Bucur Obor SA

Obiect: Autorizare convocare AGA vot cumulativ

Stadiu dosar: ***Fond***. Dosarul se afla in procedura de regularizare.

II. Litigii referitoare la executarea/conexe sentintei penale nr. 172/25.02.2011

1. Dosar nr. 107182/299/2015 si Dosarul nr. 107182/299/2015*

Instanta: Tribunalul Bucuresti, Sectia a V-a Civila

Parti: Recurent -reclamant – Bogus Mihai; Intimat – parat - Bucur Obor S.A.; Intimat - chemat in garantie – Depozitarul Central S.A., Intimat - Autoritatea de Supraveghere Financiara

Obiect: Actiune in pretentii – amenda civila

Stadiu dosar: ***Solutionat definitiv***. Prin Hotararea definitiva nr. 233/19.07.2018, instanta a respins recursul ca nefondat. In *fond*, prin Hotararea nr. 9500/06.12.2017, instanta a admis exceptia perimarii. A constatat perimata cererea introductiva si a constatat perimata cererea de chemare in garantie. Solutia a fost atacata cu recurs de Bogus Mihai.



2. Dosar nr. 6411/300/2018

Instanta: Judecatoria Sectorului 2 Bucuresti

Parti: Parati - Bucur Obor S.A., Depozitarul Central S.A.; Reclamanti – Stamate Elena s.a.m.d.

Obiect: Actiune in raspundere delictuala (dividende actiuni Sentinta penala)

Stadiu dosar: **Fond.** Urmatorul termen de judecata in data de **08.02.2019.**

3. Dosar nr. 35793/3/2018

Instanta: Tribunalul Bucuresti, Sectia a VI-a Civila

Parti: Parati – Bucur Obor S.A.; Depozitarul Central S.A.; Reclamanti – Manea Gelu; Manea Carmen

Obiect: Constatare nulitate act – constatare nulitate Registre actionari

Stadiu dosar: **Fond.** Dosarul se afla in procedura de regularizare.

4. Dosar nr. 526/2018

Biroul Executorilor Judecatoresti Asociati „Olteanu, Haja si Ghinea”

Creditor: Alexe Nicolae, Alexe Liliana

Debitori urmariti: Bucur Obor S.A.; Depozitarul Central S.A.

Obiect: Punere in dreptul de proprietate si reinscriere in Registrul actionarilor

Stadiu dosar: Somatie.

III. Litigii de munca

1. Dosar nr. 72/90/2017

Instanta: Tribunalul Valcea

Parti: Revizuent - Contestator – Pandrea Silviu; Intimat - Bucur Obor S.A.; Intervenient – Manea Gelu

Obiect: Contestatie decizie de concediere revizuire Dosar nr. 35880/3/2014

Stadiu dosar: *Revizuire* – prin Hotararea nr. 1183/30.10.2017, instanta a respins cererea de revizuire ca inadmisibila. Cu drept de apel in termen de 10 zile de la comunicare (**necomunicata**).

2. Dosar nr. 17738/3/2016

Instanta: Tribunalul Bucuresti, Sectia a VIII-a pentru conflicte de munca si asigurari sociale

Parti: Contestator – Tompea Cristian; Parata – Bucur Obor S.A.

Obiect: Contestatie impotriva deciziei de sanctionare



Stadiu dosar: ***Solutionat fond.*** Prin Hotararea nr. 646/01.02.2017, instanta a respins contestatia, ca neintemeiata. Cu apel in 10 zile de la comunicare (***necomunicata***).

IV. Diverse actiuni in pretentii

1. Dosar nr. 11834/300/2015

Instanta: Tribunalul Bucuresti – Sectia a VI-a Civila

Parti: Intimat - reclamant – Krammer & Wagner; Apelant - parat – Bucur Obor S.A.

Obiect: Actiune in pretentii si cerere reconventionala pentru constatarea nulitatii contractului

Stadiu dosar: ***Solutionat definitiv.*** Prin Hotararea definitiva nr. 5439/04.12.2018, instanta a respins apelul ca nefondat.

In *fond*, prin Sentinta civila nr. 6023/05.05.2016, Judecatoria Sector 2 Bucuresti a admis cererea principala formulata de Krammer & Wagner si a respins cererea reconventionala formulata de Bucur Obor S.A. A obligat Bucur Obor S.A. la plata sumei de 109.464,72 lei debit restant si 3.294,3 lei cheltuieli de judecata reprezentand onorariu de aparator.

2. Dosar nr. 19330/3/2016

Instanta: Curtea de Apel Bucuresti, Sectia a VI-a Civila

Parti: Apelant - reclamant – Siliana Import Export S.R.L.; Intimat-parat – Bucur Obor S.A.

Obiect: Obligatie de a face privind modificarea contractului de inchiriere nr. 1853/03.11.2015

Stadiu dosar: ***Apel.*** Primul termen de judecata in data de **10.01.2019.**

Prin Hotararea nr. 3858/23.10.2017, instanta de fond a respins cererea ca neintemeiata.

3. Dosar nr. 22964/300/2017

Instanta: Judecatoria Sectorul 2 Bucuresti, Sectia Civila

Parti: Parat – Bucur Obor S.A.; Reclamant – Debut Eat And Go S.R.L.

Obiect: Imbogatirea fara justa cauza plata lucrului nedatorat, pretentii (daune interese)

Stadiu dosar: ***Solutionat in fond.*** Prin Hotararea nr. 9536/05.10.2018, instanta a respins cererea ca neintemeiata. A obligat reclamanta la plata catre parata a sumei de 4.165 lei, cu titlu de cheltuieli de judecata. Cheltuielile judiciare avansate de stat constand in ajutorul public acordat reclamantei sub forma reducerii taxei judiciare de timbru cu suma de 3.352,05 lei, raman in sarcina statului.

4. Dosar nr. 23261/300/2018

Instanta: Judecatoria Sectorul 2 Bucuresti, Sectia Civila



Parti: Parat –Manea Gelu, Manea Carmen; Reclamant – Bucur Obor S.A.

Obiect: Pretentii

Stadiu dosar: **Fond**. Dosarul se afla in procedura de regularizare.

V. Alte litigii

1. Dosar nr. 15501/3/2017

Instanta: Tribunalul Bucuresti, Sectia a VI-a Civila

Parti: Parat – Bucur Obor S.A.; Reclamanti – Manea Gelu, Pistol Gheorghe

Obiect: Obligatia de a face

Stadiu dosar: **Fond (suspendat)**. Prin Incheierea din data de 28.09.2018, in temeiul art. 413 pct. 2 Cpc, instanta a suspendat judecarea cauzei pana la solutionarea definitiva a cauzei penale inregistrate sub nr. 3881/P/2015 pe rolul Parchetului de pe langa Judecatoria Sectorului 2 Bucuresti.

Prin Incheierea din data de 03.11.2017, in temeiul art.64 alin.4 Cpc, instanta de fond a suspendat judecarea cauzei pana la solutionarea caii de atac formulata la data de 07.11.2017 de catre Amadeus Group S.R.L., Calaignu Steluta, Calaignu Tincuta, Duca Maria, Gravriz Bojiana s.a. In *apel*, prin Hotararea definitiva nr. 550/12.03.2018, instanta a admis apelul declarat, a schimbat hotararea apelata, in sensul ca a admis in principiu cererea de interventie principala formulata.

2. Dosar nr. 10932/300/2017

Instanta: Tribunalul Bucuresti, Sectia a III-a Civila

Parti: Apelant-parat – Bucur Obor S.A.; Intimat - reclamant – Manea Gelu

Obiect: Actiune in raspundere delictuala obligatia de a face

Stadiu dosar: **Solutionat definitiv**. In apel, la termenul din 09.11.2018 instanta **a admis apelul**, a schimbat sentinta apelata in sensul ca a respins actiunea ca neintemeiata.

In *fond*, prin Hotararea nr. 4323/25.04.2018, instanta admisese actiunea civila formulata de reclamant in contradictoriu cu parata si, in consecinta, obligase parata sa achite reclamantei suma de 10.000 de lei cu titlu daune morale. Obligase parata sa publice hotararea pe pagina online a acesteia, timp de 30 de zile dupa data ramanerii definitive a solutiei si sa achite reclamantului 4.000 de lei cu titlu cheltuieli de judecata reduse.

3. Dosar nr. 14666/300/2018

Instanta: Judecatoria Sectorului 2 Bucuresti

Parti: Petent – Bucur Obor S.A.; Intimat – Garda Nationala de Mediu



Obiect: Plangere contravenționala seria GNM, nr. 06198/14.06.2018

Stadiu dosar: **Fond**. Prin Hotararea nr. 10006/17.10.2018, instanta a respins plangerea formulata impotriva procesului verbal de contravenție seria GNM, nr. 06198/14.06.2018, ca neintemeiata.

VI. Stadiul proceselor avand ca obiect recuperarea creantelor societatii
in semestrul II 2018

1. In al doilea semestru al anului 2018 au continuat procedurile de insolventa pe rolul Tribunalului Bucuresti, Sectia a VII-a Civila, pentru urmatoarele societati debitoare: Como Prest Serv Com S.R.L., Nick&Bobo S.R.L. si Com Florinas Impex S.R.L.
2. De asemenea au continuat procedurile de executare silita pornite impotriva debitorului Chirita Constantin, in calitate de administrator al societatii A&C S.R.L., precum si impotriva urmatoarelor societati debitoare: Tama Tex S.R.L., Osman Cereale S.R.L., Corallo S.R.L., Luxury Collection S.R.L., Buinos Mih S.R.L., Baghi Group S.R.L., Bogvas S.R.L., Poni Com S.R.L., Parla 99 Imp Exp S.R.L., Olimp Interpret S.R.L., Maricos Marketing S.R.L., Mirena Prod S.R.L., Swiss Gold S.R.L., Virgomar S.R.L., Pronto Moda S.R.L., Tropical World SRL si Debut Eat And Go S.R.L.
Procedurile de executare silita incepute in al doilea semestru al anului 2018 au ca obiect recuperarea creantelor datorate de societatile DVD International Exim S.R.L., Giada 98 Impex S.R.L. Gemalina Impex S.R.L., New Star Generation S.R.L. si Danimax Silver S.R.L.
3. Au fost solutionate in fond actiunile in pretentii formulate impotriva debitorilor Actionz Activ S.R.L., Hellen Delice S.R.L., Valemy si Asociatii S.R.L., EWO Clean S.R.L., Firoscoso Impex S.R.L., Maneja Com Exim S.R.L. si Autocat Business S.R.L.
4. In procedura prealabila de recuperare a creantelor, au fost formulate somatii de plata impotriva societatilor Damiany Trans Activ S.R.L. si M.E.N. Import Export S.R.L.

Nu mai sunt alte evenimente importante de raportat.

Cristinel-Ionel ROTARU, Presedinte-Director General



Bifati numai
dacă
este cazul:

- ☐ Mari Contribuabili care depun bilanțul la București
☐ Sucursala
☐ GIE - grupuri de interes economic
☐ Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris

SI002_A1/0.0 01.02.2019 Tip situație financiară: BL

☒ An ☐ Semestru Anul 2018

Suma de control 1.337.575

Entitatea BUCUR OBOR SA

Adresa

Județ București Sector Sector 2 Localitate București
Strada Sos. Colentina Nr. 2 Bloc Scara Ap. Telefon 0212525935

Număr din registrul comerțului J40 365 1991

Cod unic de înregistrare 1 9

Forma de proprietate

34--Societăți pe acțiuni

Activitatea preponderantă (cod și denumire clasa CAEN)

4719 Comerț cu amănuntul în magazine nespecializate, cu vânzare predominantă de produse nealimentare

Activitatea preponderantă efectiv desfășurată (cod și denumire clasa CAEN)

6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Situații financiare anuale

(entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic)

Raportări anuale

☒ Entități mijlocii, mari și entități de
interes public

☐ Entități mici

☐ Microentități

☐ Entități de
interes
public

?

- ☐ 1. entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de
anul calendaristic, cf. art. 27 din Legea contabilității nr. 82/1991
☐ 2. persoane juridice aflate în lichidare, potrivit legii
☐ 3. subunitățile deschise în România de societăți rezidente în state
aparținând Spațiului Economic European

Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2018 de către entitățile de interes public și de entitățile prevăzute la pct.9 alin.(4) din Reglementările contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, al căror exercițiu financiar corespunde cu anul calendaristic

F10 - BILANT

F20 - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

F30 - DATE INFORMATIVE

F40 - SITUAȚIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

Indicatori :

Capitaluri - total	116.969.580
Capital subscris	1.337.575
Profit/ pierdere	11.766.855

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele și prenumele

Rotaru Cristinel Ionel

Numele și prenumele

EC. Scarlat Nicolae Alin

Calitatea

13--ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, POTRIVIT LEGII

Semnătura

Semnătura

Nr.de înregistrare în organismul profesional

SEMNAȚURA DEVINE VIZIBILĂ DUPĂ O
VALIDARE CORECTĂ

Entitatea are obligația legală de auditare a situațiilor financiare anuale? ☒ DA ☐ NU

Entitatea a optat voluntar pentru auditarea situațiilor financiare anuale? ☐ DA ☒ NU

Situațiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii ☒

AUDITOR

Nume și prenume auditor persoană fizică/ Denumire firmă de audit

ANB CONSULTING

Nr.de înregistrare în Registrul CAFR

10/2001

CIF/ CUI

7 2 8 9 2 0 9

Formular VALIDAT

BILANT
la data de 31.12.2018

Cod 10

- lei -

Denumirea elementului	Nr. rd.	Sold la:	
		01.01.2018	31.12.2018
A	B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE			
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE			
1.Celtuieli de constituire (ct.201-2801)	01	01	
2.Celtuielile de dezvoltare (ct.203-2803-2903)	02	02	
3. Concesiuni, brevete, licențe, mărci comerciale, drepturi și active similare și alte imobilizări necorporale (ct. 205 + 208 - 2805 - 2808 - 2905 - 2908)	03	03	13.254 10.036
4. Fond comercial (ct.2071-2807)	04	04	
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale (ct. 206-2806-2906)	05	05	
6. Avansuri (ct.4094)	06	06	
TOTAL (rd.01 la 06)	07	07	13.254 10.036
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE			
1. Terenuri și construcții (ct. 211 + 212 - 2811 - 2812 - 2911 - 2912)	08	08	
2. Instalații tehnice și mașini (ct. 213 + 223 - 2813 - 2913)	09	09	516.692 283.911
3. Alte instalații, utilaje și mobilier (ct. 214 + 224 - 2814 - 2914)	10	10	229.735 192.799
4. Investiții imobiliare (ct. 215 - 2815 - 2915)	11	11	104.359.916 95.655.875
5. Imobilizări corporale în curs de execuție (ct. 231-2931)	12	12	452.845 3.374.727
6.Investiții imobiliare în curs de execuție (ct. 235-2935)	13	13	
7.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale (ct. 216-2816-2916)	14	14	
8.Active biologice productive (ct.217+227-2817-2917)	15	15	
9. Avansuri (ct. 4093)	16	16	
TOTAL (rd. 08 la 16)	17	17	105.559.188 99.507.312
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE			
1. Acțiuni deținute la filiale (ct. 261 - 2961)	18	18	
2. Împrumuturi acordate entităților din grup (ct. 2671 + 2672 - 2964)	19	19	
3. Acțiunile deținute la entitățile asociate și la entitățile controlate în comun (ct. 262+263 - 2962)	20	20	
4. Împrumuturi acordate entităților asociate și entităților controlate în comun (ct. 2673 + 2674 - 2965)	21	21	
5. Alte titluri imobilizate (ct. 265 + 266 - 2963)	22	22	
6. Alte împrumuturi (ct. 2675* + 2676* + 2677 + 2678* + 2679* - 2966* - 2968*)	23	23	1.000 1.000
TOTAL (rd. 18 la 23)	24	24	1.000 1.000
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 07 + 17 + 24)	25	25	105.573.442 99.518.348
B. ACTIVE CIRCULANTE			
I. STOCURI			

1. Materii prime și materiale consumabile (ct. 301 + 302 + 303 +/- 308 + 321 + 322 + 323 + 328 + 351 + 358 + 381 +/- 388 - 391 - 392 - 3951 - 3958 - 398)	26	26	243.377	223.578
2. Producția în curs de execuție (ct. 331 + 332 + 341 +/- 348* - 393 - 3941 - 3952)	27	27		
3. Produse finite și mărfuri (ct. 345 + 346 + 347 +/- 348* + 354 + 356 + 357 + 361 + 326 +/- 368 + 371 + 327 +/- 378 - 3945 - 3946 - 3947 - 3953 - 3954 - 3955 - 3956 - 3957 - 396 - 397 - din ct. 4428)	28	28		
4. Avansuri (ct. 4091)	29	29		
TOTAL (rd. 26 la 29)	30	30	243.377	223.578
II. CREANȚE (Sumele care urmează să fie încasate după o perioadă mai mare de un an trebuie prezentate separat pentru fiecare element.)				
1. Creanțe comerciale 1) (ct. 2675* + 2676* + 2678* + 2679* - 2966* - 2968* + 4092 + 411 + 413 + 418 - 491)	31	31	718.987	2.659.332
2. Sume de încasat de la entitățile afiliate (ct. 451** - 495*)	32	32		
3. Sume de încasat de la entitățile asociate și entitățile controlate în comun (ct. 453** - 495*)	33	33		
4. Alte creanțe (ct. 425+4282+431**+436** + 437**+ 4382+ 441**+4424+ din ct.4428**+ 444**+445+446**+447**+4482+4582+4662+ 461 + 473** - 496 + 5187)	34	34	348.042	793.615
5. Capital subscris și nevărsat (ct. 456 - 495*)	35	35		
6. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	36	35a (301)		
TOTAL (rd. 31 la 35 +35a)	37	36	1.067.029	3.452.947
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT				
1. Acțiuni deținute la entitățile afiliate (ct. 501 - 591)	38	37		
2. Alte investiții pe termen scurt (ct. 505 + 506 + 507 + din ct. 508 - 595 - 596 - 598 + 5113 + 5114)	39	38	23.360.000	23.900.000
TOTAL (rd. 37 + 38)	40	39	23.360.000	23.900.000
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI				
(din ct. 508+ct. 5112 + 512 + 531 + 532 + 541 + 542)	41	40	282.664	235.021
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 30 + 36 + 39 + 40)	42	41	24.953.070	27.811.546
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.43+44)				
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 471*)	44	43	8.642	5.626
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 471*)	45	44		
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA 1 AN				
1. Împrumuturi din emisiunea de obligațiuni, prezentându-se separat Împrumuturile din emisiunea de obligațiuni convertibile (ct. 161 + 1681 - 169)	46	45		
2. Sume datorate instituțiilor de credit (ct. 1621 + 1622 + 1624 + 1625 + 1627 + 1682 + 5191 + 5192 + 5198)	47	46		
3. Avansuri încasate în contul comenzilor (ct. 419)	48	47		0
4. Datorii comerciale - furnizori (ct. 401 + 404 + 408)	49	48	307.314	1.947.118
5. Efecte de comerț de plătit (ct. 403 + 405)	50	49		
6. Sume datorate entităților din grup (ct. 1661 + 1685 + 2691 + 451***)	51	50		
7. Sume datorate entităților asociate și entităților controlate în comun (ct. 1663+1686+2692+2693+ 453***)	52	51		

8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale (ct. 1623 + 1626 + 167 + 1687 + 2695 + 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281 + 431*** + 436*** + 437*** + 4381 + 441*** + 4423 + 4428*** + 444*** + 446*** + 447*** + 4481 + 455 + 456*** + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 473*** + 509 + 5186 + 5193 + 5194 + 5195 + 5196 + 5197)	53	52	3.951.748	4.089.469
TOTAL (rd. 45 la 52)	54	53	4.259.062	6.036.587
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd. 41+43-53-70-73-76)	55	54	18.391.081	19.476.891
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 25+44+54)	56	55	123.964.523	118.995.239
G. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADA MAI MARE DE 1 AN				
1. Împrumuturi din emisiunea de obligațiuni, prezentându-se separat împrumuturile din emisiunea de obligațiuni convertibile (ct. 161 + 1681 - 169)	57	56		
2. Sume datorate instituțiilor de credit (ct. 1621 + 1622 + 1624 + 1625 + 1627 + 1682 + 5191 + 5192 + 5198)	58	57		
3. Avansuri încasate în contul comenzilor (ct. 419)	59	58		
4. Datorii comerciale - furnizori (ct. 401 + 404 + 408)	60	59		
5. Efecte de comerț de plătit (ct. 403 + 405)	61	60		
6. Sume datorate entităților din grup (ct. 1661 + 1685 + 2691 + 451***)	62	61		
7. Sume datorate entităților asociate și entităților controlate în comun (ct. 1663 + 1686 + 2692 + 2693 + 453***)	63	62		
8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale (ct. 1623 + 1626 + 167 + 1687 + 2695 + 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281 + 431*** + 436*** + 437*** + 4381 + 441*** + 4423 + 4428*** + 444*** + 446*** + 447*** + 4481 + 455 + 456*** + 4581 + 462 + 4661 + 473*** + 509 + 5186 + 5193 + 5194 + 5195 + 5196 + 5197)	64	63	1.912.642	1.782.523
TOTAL (rd.56 la 63)	65	64	1.912.642	1.782.523
H. PROVIZIOANE				
1. Provizioane pentru beneficiile angajaților (ct. 1515+1517)	66	65	156.437	243.136
2. Provizioane pentru impozite (ct. 1516)	67	66		
3. Alte provizioane (ct. 1511 + 1512 + 1513 + 1514 + 1518)	68	67	109.465	0
TOTAL (rd. 65 la 67)	69	68	265.902	243.136
I. VENITURI ÎN AVANS				
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475)(rd. 70+71)	70	69		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 475*)	71	70		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 475*)	72	71		
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.73 + 74)	73	72	2.311.569	2.303.694
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 472*)	74	73	2.311.569	2.303.694
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 472*)	75	74		
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)(rd.76+77)	76	75		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 478*)	77	76		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 478*)	78	77		
Fond comercial negativ (ct.2075)	79	78		
TOTAL (rd. 69 + 72 + 75 + 78)	80	79	2.311.569	2.303.694
J. CAPITAL ȘI REZERVE				
I. CAPITAL				
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	81	80	1.337.575	1.337.575

2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	82	81		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	83	82		
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	84	83		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (1031)	85	84		
TOTAL (rd. 80 la 84)	86	85	1.337.575	1.337.575
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	87	86		
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	88	87	103.597.622	95.519.373
IV. REZERVE				
1. Rezerve legale (ct. 1061)	89	88	267.515	267.515
2. Rezerve statutare sau contractuale (ct. 1063)	90	89		
3. Alte rezerve (ct. 1068)	91	90	0	
TOTAL (rd. 88 la 90)	92	91	267.515	267.515
Acțiuni proprii (ct. 109)	93	92		
Căștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	94	93		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	95	94		
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă) SOLD C (ct. 117)	96	95	0	8.078.262
SOLD D (ct. 117)	97	96	4.325	0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR				
SOLD C (ct. 121)	98	97	16.587.592	11.766.855
SOLD D (ct. 121)	99	98	0	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	100	99		
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 85+86+87+91-92+93-94+95-96+97-98-99)	101	100	121.785.979	116.969.580
Patrimoniul public (ct. 1016)	102	101		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 2)	103	102		
CAPITALURI - TOTAL (rd.100+101+102) (rd.25+41+42-53-64-68-79)	104	103	121.785.979	116.969.580

Suma de control F10 : 1816238803 / 3191699968

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

**) Solduri debitoare ale conturilor respective.

***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

1) Sumele înscrise la acest rând și preluate din contul 2675 la 2679 reprezintă creanțele aferente contractelor de leasing financiar și altor contracte asimilate, precum și alte creanțe imobilizate, scadente într-o perioadă mai mică de 12 luni.

2) Se va completa de către entitățile cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare

ADMINISTRATOR,**INTOCMIT,**

Numele și prenumele

Rotaru Cristinel Ionel

Numele și prenumele

EC. Scarlat Nicolae Alin

Semnătura _____

Calitatea

13--ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, POTRIVIT LEGII

Semnătura _____

Formular
VALIDAT

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 31.12.2018

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
		2017	2018
A	B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+05+06)	01	29.211.283	32.640.556
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	02	29.208.636	32.640.556
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	03	2.647	0
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	04		
Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general si care mai au in derulare contracte de leasing (ct.766*)	05		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	06		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)			
Sold C	07		
Sold D	08		
3. Venituri din producția de imobilizari necorporale si corporale (ct.721+ 722)	09		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	10		
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	11		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	12		
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	13	446.980	462.258
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	14		
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	15		
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+ 07 - 08 + 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	16	29.658.263	33.102.814
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	17	155.532	77.578
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18	12.726	15.351
b) Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)(ct.605)	19	1.473.968	1.649.453
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	20	2.857	0
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	21	4.280	0
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	22	3.443.650	3.319.915
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	23	2.786.991	3.245.678
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	24	656.659	74.237
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 26 - 27)	25	1.813.044	8.974.005
a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813+6817)	26	1.813.044	8.974.005
a.2) Venituri (ct.7813)	27		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	28	-8.849	127.918

b.1) Cheltuieli (ct.654+6814)	29	1.548.626	207.376
b.2) Venituri (ct.754+7814)	30	1.557.475	79.458
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32 la 38)	31	3.521.862	4.253.950
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	32	2.900.929	3.404.645
11.2. Cheltuieli cu alte Impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale(ct. 635 + 6586*)	33	390.008	475.509
11.3. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	34		
11.4 Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	35		
11.5. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	36		
11.6. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	37	230.925	373.796
Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666*)	38		
Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	39	-11.572	-22.766
- Cheltuieli (ct.6812)	40	102.769	149.740
- Venituri (ct.7812)	41	114.341	172.506
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17 la 20 - 21 +22 + 25 + 28 + 31 + 39)	42	10.398.938	18.395.404
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:			
- Profit (rd. 16 - 42)	43	19.259.325	14.707.410
- Pierdere (rd. 42 - 16)	44	0	0
12. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	45		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	46		
13. Venituri din dobânzi (ct. 766*)	47	401.435	499.902
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	48		
14. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	49		
15. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	50		2.582
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	51		
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)	52	401.435	502.484
16. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	53		
- Cheltuieli (ct.686)	54		
- Venituri (ct.786)	55		
17. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666*)	56		
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	57		
Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	58	5.219	29
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)	59	5.219	29
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):			
- Profit (rd. 52 - 59)	60	396.216	502.455
- Pierdere (rd. 59 - 52)	61	0	0

VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	62	30.059.698	33.605.298
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	63	10.404.157	18.395.433
18. PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):			
- Profit (rd. 62 - 63)	64	19.655.541	15.209.865
- Pierdere (rd. 63 - 62)	65	0	0
19. Impozitul pe profit (ct.691)	66	3.067.949	3.443.010
20. Impozitul specific unor activități (ct. 695)	67		
21. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	68		
22. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:			
- Profit (rd. 64 - 65 - 66 - 67 - 68)	69	16.587.592	11.766.855
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 67 + 68 - 64)	70	0	0

Suma de control F20 : 473109092 / 3191699968

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 23 - se cuprind și drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislației muncii, care se preiau din rulajul debitor al contului 621 „Cheltuieli cu colaborarii”, analitic „Colaboratori persoane fizice”.

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

Rotaru Cristinel Ionel

Numele si prenumele

EC. Scarlat Nicolae Alin

Semnătura _____

Calitatea

13--ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, POTRIVIT LEGII

Semnătura _____

Formular
VALIDAT

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

DATE INFORMATIVE

F30 - pag. 1

Cod 30

la data de 31.12.2018

- lei -

I. Date privind rezultatul înregistrat		Nr. rd. OMFP nr.10/ 01.01.19	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume	
A			B	1		2	
Unitați care au înregistrat profit		01	01	1		11.766.855	
Unitați care au înregistrat pierdere		02	02				
Unitați care nu au înregistrat nici profit nici pierdere		03	03				
II Date privind platile restante			Nr. rd.	Total, din care:	Pentru activitatea curenta	Pentru activitatea de investitii	
A			B	1=2+3	2	3	
Plati restante – total (rd.05 + 09 + 15 la 17 + 18)		04	04				
Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08)		05	05				
- peste 30 de zile		06	06				
- peste 90 de zile		07	07				
- peste 1 an		08	08				
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total(rd.10 la 14)		09	09				
- contributi pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariați și alte persoane asimilate		10	10				
- contributi pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate		11	11				
- contribuția pentru pensia suplimentară		12	12				
- contributi pentru bugetul asigurarilor pentru somaj		13	13				
- alte datorii sociale		14	14				
Obligatii restante fata de bugetele fondurilor speciale și alte fonduri		15	15				
Obligatii restante fata de alti creditorii		16	16				
Impozite, contributi și taxe neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:		17	17				
- contributia asiguratorie pentru munca		18	17a (301)				
Impozite și taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale		19	18				
III. Numar mediu de salariați			Nr. rd.	31.12.2017		31.12.2018	
A			B	1		2	
Numar mediu de salariați		20	19	50		42	
Numarul efectiv de salariați existenți la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie		21	20	51		39	
IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante					Nr. rd.	Sume (lei)	
A					B	1	
Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, primite în concesiune, din care:				22	21		
- redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat				23	22		
Redevență minieră plătită la bugetul de stat				24	23		

Redevență petrolieră plătită la bugetul de stat	25	24		
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri 1)	26	25		
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente, din care:	27	26		
- impozitul datorat la bugetul de stat	28	27		
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	29	28		
- impozitul datorat la bugetul de stat	30	29		
Subvenții încasate în cursul perioadei de raportare, din care:	31	30		
- subvenții încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor	32	31		
- subvenții aferente veniturilor, din care:	33	32		
- subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă *)	34	33		
Creanțe restante, care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, din care:	35	34		
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	36	35		
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	37	36		
V. Tichete acordate salariaților		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	1	
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	38	37	128.926	
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații	39	37a (302)		
VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)		Nr. rd.	31.12.2017	31.12.2018
A		B	1	2
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :	40	38		
- după surse de finanțare (rd. 40+41)	41	39	0	0
- din fonduri publice	42	40		
- din fonduri private	43	41		
- după natura cheltuielilor (rd. 43+44)	44	42	0	0
- cheltuieli curente	45	43		
- cheltuieli de capital	46	44		
VII. Cheltuieli de inovare ***)		Nr. rd.	31.12.2017	31.12.2018
A		B	1	2
Cheltuieli de inovare	47	45		
VIII. Alte informații		Nr. rd.	31.12.2017	31.12.2018
A		B	1	2
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094), din care:	48	46		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	49	46a (303)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	50	46b (304)		
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093), din care:	51	47		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	52	47a (305)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	53	47b (306)		
Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)	54	48		

Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50 + 51 + 52 + 53)	55	49		
- acțiuni necotate emise de rezidenți	56	50		
- părți sociale emise de rezidenți	57	51		
- acțiuni și părți sociale emise de nerezidenți, din care:	58	52		
- dețineri de cel puțin 10%	59	52a (307)		
- obligațiuni emise de nerezidenți	60	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	61	54		
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	62	55		
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	63	56		
Creanțe comerciale, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 4091 + 4092 + 411 + 413 + 418), din care:	64	57	2.127.128	4.182.576
- creanțe comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	65	58		
- creanțe comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	66	58a (308)		
Creanțe neincasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	67	59	1.039.448	1.154.551
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	68	60	11.607	123.627
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului (din ct. 431+436+437+4382+ 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482) , (rd.62 la 66)	69	61	166.792	169.877
- creante in legatura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4382)	70	62	166.414	169.470
- creante fiscale in legatura cu bugetul statului (ct.436+441+4424+4428+444+446)	71	63	378	407
- subventii de incasat(ct.445)	72	64		
- fonduri speciale - taxe si varsaminte asimilate (ct.447)	73	65		
- alte creante in legatura cu bugetul statului(ct.4482)	74	66		
Creanțele entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	75	67		
- creanțe cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451), din care:	76	68		
- creanțe comerciale cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451)	77	69		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului neincasate la termenul stabilit (din ct. 431+ din ct. 436 + din ct. 437 + din ct. 4382 + din ct. 441 + din ct. 4424 + din ct. 4428 + din ct. 444 + din ct. 445 + din ct. 446 + din ct. 447 + din ct. 4482)	78	70		

Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), (rd.72 la 74)	79	71	20.003	257.439
- decontari privind interesele de participare ,decontari cu actionarii/ asociatii privind capitalul ,decontari din operatiuni in participatie (ct.453+456+4582)	80	72	595	0
- alte creante în legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat creantele in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) (din ct. 461 + din ct. 471 + din ct.473+4662)	81	73	19.408	257.439
- sumele preluate din contul 542 'Avansuri de trezorerie' reprezentând avansurile de trezorerie, acordate potrivit legii și nedecontate până la data de raportare (din ct. 461)	82	74		
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	83	75	149.640	242.672
- de la nerezidenti	84	76		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici ****)	85	77		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), (rd.79 la 82)	86	78		
- acțiuni necotate emise de rezidenti	87	79		
- părți sociale emise de rezidenti	88	80		
- actiuni emise de nerezidenti	89	81		
- obligatiuni emise de nerezidenti	90	82		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	91	83		
Casa în lei și în valută (rd.85+86)	92	84	0	0
- în lei (ct. 5311)	93	85	0	0
- în valută (ct. 5314)	94	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	95	87	23.642.664	24.135.021
- în lei (ct. 5121), din care:	96	88	23.642.664	24.135.021
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	97	89		
- în valută (ct. 5124), din care:	98	90		
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	99	91		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.93+94)	100	92		
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	101	93		
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	102	94		
Datorii (rd. 96 + 99 + 102 + 103 + 106 + 108 + 110 + 111 + 116 + 119 + 122 + 128)	103	95	6.171.704	7.819.110
Credite bancare externe pe termen lung (credite primite de la instituții financiare pentru care durata contractului de credit este mai mare sau egală cu 1 an) (din ct. 162), (rd .97+98)	104	96		
- în lei	105	97		
- în valută	106	98		
Credite bancare externe pe termen lung (ct. 1623 + 1624 + 1625) (rd.100+101)	107	99		
- în lei	108	100		
- în valută	109	101		
Credite de la trezoreria statului si dobanzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	110	102		

Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 104+105)	111	103	1.912.642	1.782.523
- în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute	112	104	1.912.642	1.782.523
- în valută	113	105		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	114	106		
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	115	107		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	116	108	307.314	1.947.118
- datorii comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	117	109		
- datorii comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	118	109a (309)		
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	119	110	64.835	6.569
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului (ct. 431+436 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.112 la 115)	120	111	1.220.043	1.032.343
- datorii în legătura cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4381)	121	112	89.717	95.574
- datorii fiscale în legătura cu bugetul statului(ct.436 +441+4423+4428+444+446)	122	113	1.130.326	936.769
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	123	114		
- alte datorii în legătura cu bugetul statului (ct.4481)	124	115		
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	125	116		
- datorii cu entități afiliate nerezidente 2) (din ct. 451), din care:	126	117		
- cu scadența inițială mai mare de un an	127	118		
- datorii comerciale cu entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct. 451)	128	118a (310)		
Sume datorate acționarilor / asociaților (ct.455), din care:	129	119		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.fizice	130	120		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.juridice	131	121		
Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 4661 + 462 + 472 + 473 + 478 + 509) (rd.123 la 127)	132	122	2.666.870	3.050.557
-decontări privind interesele de participare , decontări cu acționarii /asociații privind capitalul, decontări din operații în participatie (ct.453+456+457+4581)	133	123	2.666.870	2.940.792
-alte datorii în legătura cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datoriile în legătura cu instituțiile publice (instituțiile statului) 3) (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473)	134	124		109.765
- subvenții nereluate la venituri (din ct. 472)	135	125		
- varsăminte de efectuat pentru imobilizări financiare și investiții pe termen scurt (ct.269+509)	136	126		

- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)	137	127		
Dobânzi de plătit (ct. 5186), din care:	138	128		
- către nerezidenți	139	128a (311)		
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici ****)	140	129		
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	141	130		
- acțiuni cotate 4)	142	131		
- acțiuni necotate 5)	143	132		
- părți sociale	144	133		
- capital subscris vărsat de nerezidenți (din ct. 1012)	145	134		
Brevete și licențe (din ct.205)	146	135		
IX. Informații privind cheltuielile cu colaboratorii		Nr. rd.	31.12.2017	31.12.2018
A		B	1	2
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	147	136	240.660	301.049
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului		Nr. rd.	31.12.2017	31.12.2018
A		B	1	2
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare	148	137		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune	149	138		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate	150	139		
XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii cf. OMFP nr. 668/2014		Nr. rd.	31.12.2017	31.12.2018
A		B	1	2
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	151	140		
XII. Capital social vărsat		Nr. rd.	31.12.2017	31.12.2018
			Suma (lei)	% 7)
A		B	Col.1	Col.2
Capital social vărsat (ct. 1012) 7), (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)	152	141		X
- deținut de instituții publice, (rd. 143+144)	153	142		
- deținut de instituții publice de subord. centrală	154	143		
- deținut de instituții publice de subord. locală	155	144		
- deținut de societățile cu capital de stat, din care:	156	145		
- cu capital integral de stat	157	146		
- cu capital majoritar de stat	158	147		
- cu capital minoritar de stat	159	148		
- deținut de regii autonome	160	149		
- deținut de societăți cu capital privat	161	150		
- deținut de persoane fizice	162	151		
- deținut de alte entități	163	152		

		Nr. rd.	Sume	
A	B		2017	2018
XIII. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local, de repartizat din profitul exercițiului financiar de către companiile naționale, societățile naționale, societățile și regiile autonome, din care:	164	153		
- către instituții publice centrale;	165	154		
- către instituții publice locale;	166	155		
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale/instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	167	156		
		Nr. rd.	Sume	
A	B		2017	2018
XIV. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local, virate în perioada de raportare din profitul companiilor naționale, societăților naționale, societăților și al regiilor autonome, din care:	168	157		
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiului financiar al anului precedent, din care virate:	169	158		
- către instituții publice centrale	170	159		
- către instituții publice locale	171	160		
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	172	161		
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:	173	162		
- către instituții publice centrale	174	163		
- către instituții publice locale	175	164		
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora	176	165		
XV. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018		Nr. rd.	Sume (lei)	
A	B		2017	2018
- dividendele interimare repartizate 8)	177	165a (312)		
XVI. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)		Nr. rd.	Sume (lei)	
A	B		2017	2018
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:	178	166		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	179	167		
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:	180	168		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	181	169		
XVII. Venituri obținute din activități agricole *****)		Nr. rd.	Sume (lei)	
A	B		2017	2018
Venituri obținute din activități agricole	182	170		

ADMINISTRATOR,**INTOCMIT,**

Numele si prenumele

Numele si prenumele

Rotaru Cristinel Ionel

EC. Scarlat Nicolae Alin

Semnatura

Calitatea

13-ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, POTRIVIT LEGII

**Formular
VALIDAT**

Semnatura

Nr.de Inregistrare in organismul profesional:

*) Subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă (transferuri de la bugetul statului către angajator) – reprezintă sumele acordate angajatorilor pentru plata absolvenților instituțiilor de învățământ, stimularea șomerilor care se încadrează în muncă înainte de expirarea perioadelor de șomaj, stimularea angajatorilor care încadrează în muncă pe perioadă nedeterminată șomeri în vârstă de peste 45 ani, șomeri întreținători unici de familie sau șomeri care în termen de 3 ani de la data angajării îndeplinesc condițiile pentru a solicita pensia anticipată parțială sau de acordare a pensiei pentru limita de vârstă, ori pentru alte situații prevăzute prin legislația în vigoare privind sistemul asigurărilor pentru șomaj și stimularea ocupării forței de muncă.

**) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de cercetare-dezvoltare, respectiv cercetarea fundamentală, cercetarea aplicativă, dezvoltarea tehnologică și inovarea, stabilite potrivit prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 57/2002 privind cercetarea științifică și dezvoltarea tehnologică, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 324/2003, cu modificările și completările ulterioare. Cheltuielile se vor completa conform Regulamentului de punere în aplicare (UE) nr. 995/2012 al Comisiei din 26 octombrie 2012 de stabilire a normelor de punere în aplicare a Deciziei nr. 1.608/2003/CE a Parlamentului European și a Consiliului privind producția și dezvoltarea statisticilor comunitare în domeniul științei și al tehnologiei, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 299/27.10.2012.

***) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de inovare conform Regulamentului de punere în aplicare (UE) nr. 995/2012 al Comisiei din 26 octombrie 2012 de stabilire a normelor de punere în aplicare a Deciziei nr. 1.608/2003/CE a Parlamentului European și a Consiliului privind producția și dezvoltarea statisticilor comunitare în domeniul științei și al tehnologiei, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 299/27.10.2012.

****) În categoria operatorilor economici nu se cuprind entitățile reglementate și supravegheate de Banca Națională a României, respectiv Autoritatea de Supraveghere Financiară, societățile reclassificate în sectorul administrației publice și instituțiile fără scop lucrativ în serviciul gospodăriilor populației.

*****) Pentru creanțele preluate prin cesionare de la persoane juridice se vor completa atât valoarea nominală a acestora, cât și costul lor de achiziție.

Pentru statutul de "persoane juridice afiliate" se vor avea în vedere prevederile art. 7 pct. 26 lit. c) și d) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

*****) Conform art. 11 din Regulamentul Delegat (UE) nr. 639/2014 al Comisiei din 11 martie 2014 de completare a Regulamentului (UE) nr. 1307/2013 al Parlamentului European și al Consiliului de stabilire a unor norme privind plățile directe acordate fermierilor prin scheme de sprijin în cadrul politicii agricole comune și de modificare a anexei X la regulamentul menționat, "(1) ... veniturile obținute din activitățile agricole sunt veniturile care au fost obținute de un fermier din activitatea sa agricolă în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (c) din regulamentul menționat (R (UE) 1307/2013), în cadrul exploatației sale, inclusiv sprijinul din partea Uniunii din Fondul european de garantare agricolă (FEGA) și din Fondul european agricol pentru dezvoltare rurală (FEADR), precum și orice ajutor național acordat pentru activități agricole, cu excepția plăților directe naționale complementare în temeiul articolelor 18 și 19 din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

Veniturile obținute din prelucrarea produselor agricole în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013 ale exploatației sunt considerate venituri din activități agricole cu condiția ca produsele prelucrate să rămână proprietatea fermierului și ca o astfel de prelucrare să aibă ca rezultat un alt produs agricol în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

(2) În sensul alineatului (1), "venituri" înseamnă veniturile brute, înainte de deducerea costurilor și impozitelor aferente....

1) Se vor include chiriile plătite pentru terenuri ocupate (culturi agricole, pășuni, fânețe etc.) și aferente spațiilor comerciale (terase etc.) aparținând proprietarilor privați sau unor unități ale administrației publice, inclusiv chiriile pentru folosirea luciului de apă în scop recreativ sau în alte scopuri (pescuit etc.).

2) Valoarea înscrisă la rândul datoriei cu entități afiliate nerezidente (din ct.451), din care NU se calculează prin însumarea valorilor de la rândurile „cu scadența inițială mai mare de un an” și datorii comerciale cu entități afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct.451).

3) În categoria "Alte datorii în legătură cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datorii în legătură cu instituțiile publice (instituțiile statului)" nu se vor înscrie subvențiile aferente veniturilor existente în soldul contului 472.

4) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care sunt negociabile și tranzacționate, potrivit legii.

5) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care nu sunt tranzacționate.

6) Se va completa de către operatorii economici cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Predărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare.

7) La secțiunea "XII Capital social vărsat" la rd. 153 - 163 în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrie procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat înscris la rd. 152.

8) La acest rând se cuprind dividendele repartizate potrivit Legii nr. 163/2018 pentru modificarea și completarea Legii contabilității nr. 82/1991, modificarea și completarea Legii societăților nr. 31/1990, precum și modificarea Legii nr. 1/2005 privind organizarea și funcționarea cooperăției. Nu se raportează dividendele prezentate la rd. 164.

SITUATIA ACTIVEI IMOBILIZATE
la data de 31.12.2018

Cod 40

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				
		Sold initial	Cresteri	Reducari		Sold final (col.5=1+2-3)
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
I.Imobilizari necorporale						
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	01	37.830			X	37.830
Alte imobilizari	02				X	
Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	03				X	
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	04				X	
TOTAL (rd. 01 la 04)	05	37.830			X	37.830
II.Imobilizari corporale						
Terenuri	06				X	
Constructii	07					
Instalatii tehnice si masini	08	3.408.050	12.549	109.113	109.113	3.311.486
Alte instalatii , utilaje si mobilier	09	503.234	12.116	8.474	8.474	506.876
Investitii imobiliare	10	104.359.916				104.359.916
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	11					
Active biologice productive	12					
Imobilizari corporale in curs de executie	13	523.575	2.921.882			3.445.457
Investitii imobiliare in curs de executie	14					
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	15					
TOTAL (rd. 06 la 15)	16	108.794.775	2.946.547	117.587	117.587	111.623.735
III.Imobilizari financiare	17	1.000			X	1.000
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.05+16+17)	18	108.833.605	2.946.547	117.587	117.587	111.662.565

SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului	Amortizare aferenta imobilizarilor scoase din evidenta	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
I.Imobilizari necorporale					
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	19				
Alte Imobilizari	20	24.576	3.218		27.794
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	21				
TOTAL (rd.19+20+21)	22	24.576	3.218		27.794
II.Imobilizari corporale					
Terenuri	23				
Constructii	24				
Instalatii tehnice si masini	25	2.891.358	224.113	87.896	3.027.575
Alte instalatii ,utilaje si mobilier	26	273.499	45.345	4.767	314.077
Investitii imobiliare	27	0	8.704.041		8.704.041
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	28				
Active biologice productive	29				
TOTAL (rd.23 la 29)	30	3.164.857	8.973.499	92.663	12.045.693
AMORTIZARI - TOTAL (rd.22 +30)	31	3.189.433	8.976.717	92.663	12.073.487

SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Ajustari constituite in cursul anului	Ajustari reluate la venituri	Sold final (col. 13=10+11-12)
A	B	10	11	12	13
I.Imobilizari necorporale					
Cheltulele de constituire si cheltulele de dezvoltare	32				
Alte imobilizari	33				
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	34				
TOTAL (rd.32 la 34)	35				
II.Imobilizari corporale					
Terenuri	36				
Constructii	37				
Instalatii tehnice si masini	38				
Alte instalatii, utilaje si mobilier	39				
Investitii imobiliare	40				
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	41				
Active biologice productive	42				
Imobilizari corporale in curs de executie	43	70.730			70.730
Investitii imobiliare in curs de executie	44				
TOTAL (rd. 36 la 44)	45	70.730			70.730
III.Imobilizari financiare	46				
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.35+45+46)	47	70.730			70.730

Suma de control F40 : 744452953 / 3191699968

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

Rotaru Cristinel Ionel

Numele si prenumele

EC. Scarlat Nicolae Alin

Semnătura _____

Calitatea

13-ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, POTRIVIT LEGII

Semnătura _____

Nr.de Inregistrare in organismul profesional:

Formular
VALIDAT



NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE PENTRU ANUL 2018

BUCUR OBOR S.A.

ANEXA 3 la „Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru 2018”



Anexa 3 la Raportul Anual al Consiliului de Administratie pentru 2018

NOTA 1: ACTIVE IMOBILIZATE

	Valoare bruta				Ajustari de valoare				Valoare contabila neta	
Denumirea activului imobilizat					(amortizari si ajustari pentru depreciere sau pierdere de valoare)					
	Sold la	Cresteri	Cedari, transferuri si alte reduceri	Sold la	Sold la	Ajustari inregistrate in cursul perioadei de raportare	Reduceri sau reluari	Sold la	Sold la	Sold la
	31.dec.17			31.dec	31.dec			31.dec.18	31.dec.17	31.dec.18
				2018	2017					
0	1	2		4 = 1+ 2-3	5	6	7	8 = 5 + 6 -7	9=1-5	10=4-8
a) Imobilizari necorporale										
Cheltuieli de constituire si dezvoltare, brevete, concesiuni, fond comercial										
Alte imobilizari necorporale	37.830		0	37.830	24.576	3.218	0	27.794	13.254	10.036
Avansuri si imobilizari necorporale in curs								0		0
Total imobilizari necorporale	37.830		0	37.830	24.576	3.218	0	27.794	13.254	10.036
b) Imobilizari corporale										
Terenuri si amenajari teren	0		0						0	
Investitii imobiliare	104.359.916			104.359.916	0	8.704.041	0	8.704.041	104.359.916	95.655.875
Echipamente tehnologice si masini	3.408.050	12.549	109.113	3.311.486	2.891.358	224.113	87.896	3.027.575	516.692	283.911
Alte imobilizari corporale	503.234	12.116	8.474	506.876	273.499	45.345	4.767	314.077	229.735	192.799
Imobilizari in curs	523.575	2.921.882		3.445.457	70.730			70.730	452.845	3.374.727
Total imobilizari corporale	108.794.775	2.946.547	117.587	111.623.735	3.235.587	8.973.499	92.663	12.116.423	105.559.188	99.507.312
				0				0		0
c) Imobilizari financiare	1.000			1.000	0			0	1.000	1.000
Total	108.833.605	2.946.547	117.587	111.662.565	3.260.163	8.976.717	92.663	12.144.217	105.573.442	99.518.348

NOTA 1: ACTIVE IMOBILIZATE (continuare)

1.a. Imobilizari necorporale

La **31 decembrie 2018**, valoarea neta contabila a grupei de imobilizari necorporale este de 10.036 RON (31 decembrie 2017: 13.254 RON), reprezentand in principal programe informatice.

1.b. Imobilizari corporale

Societatea a procedat la reevaluarea investitiilor imobiliare existente **la sfarsitul exercitiului financiar 2017**, astfel incat acestea sa fie prezentate in contabilitate la valoarea justa, cu reflectarea rezultatelor acestei reevaluari in situatiile financiare intocmite pentru acel exercitiu.

Amortizarea calculata pentru imobilizarile corporale astfel reevaluate a inceput sa **se inregistreze in contabilitate incepand cu data de 1 ianuarie 2018**.

Conform pct. 109 din Reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare consolidate, aprobate prin OMFP 1802/2014, surplusul din reevaluare inclus in rezerva din reevaluare este capitalizat prin transferul direct in rezultatul reportat (contul 1175 "Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare"), atunci cand acest surplus reprezinta un castig realizat. O parte din castig poate fi realizat pe masura ce activul este folosit de entitate. In acest caz, valoarea rezervei transferate este diferenta dintre amortizarea calculata pe baza valorii contabile reevaluate si valoarea amortizarii calculate pe baza costului initial al activului.

Astfel cum prevede pct. 112, nicio parte din rezerva din reevaluare nu poate fi distribuita, direct sau indirect, cu exceptia cazului in care reprezinta un castig efectiv realizat. Cu exceptia cazurilor prevazute la pct. 109 – 112 din reglementari, rezerva din reevaluare nu poate fi reduisa.

In conformitate cu prevederile pct. 418 alin. (4), rezervele din reevaluarea imobilizarilor corporale au caracter nedistribubil. Diminuarea rezervelor din reevaluare se poate efectua numai cu respectarea prevederilor subsectiunii 3.4.1 "Reevaluarea imobilizarilor corporale" din reglementari.

Asadar, rezerverele din reevaluare au caracter nedistribubil. In ceea ce priveste sumele transferate in contul 1175 - "Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare" reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare consolidate, aprobate prin OMFP 1802/2014 nu prevad restrictii cu privire la repartizare.

Astfel, **exista modificari ale rezervei din reevaluare pe parcursul exercitiului financiar 2018:**

	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2017	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2018
Rezerve din reevaluare		
Rezerva din reevaluare la inceputul exercitiului financiar	37.536.626	103.597.623
Diferente din reevaluare inregistrate in cursul exercitiului financiar	66.060.997	0
Sume transferate din rezerva din reevaluare in cursul anului la Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve de reevaluare	0	8.078.250
Rezerva din reevaluare la finalul exercitiului financiar	103.597.623	95.519.373

1.c. Active detinute in leasing financiar sau achizitionate in rate

La 31 decembrie 2018 societatea nu are inregistrate mijloace fixe in cadrul unor contracte de leasing financiar.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2018

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

1.d. Imobilizari corporale vandute.

Societatea nu a vandut in cursul anului 2018 imobilizari corporale.

1.e. Active grevate/ipotecate de garantii

Nu exista active corporale grevate de sarcini.

1.f. Altele

Pe parcursul anului 2018, in categoria imobilizarilor au avut loc „Cresteri”, precum si „Descresteri” prezentate in tabelul Active Imobilizate.

In cursul anului 2018 au fost date in folosinta/achizitionate imobilizari noi in valoare de 24.665 lei:

Imobilizari	Valoare (Lei)
Aparate si instalatii de masura si control	8.939
Echipamente tehnologice	3.610
Aparatura de birotica si alte active corporale	12.116
Total	24.665

Dezafectarile parțiale sau casarile au fost generate de:

- investitia in curs ca o necesitatea de adaptare a echipamentelor de protectie a valorilor umane si materiale existente la cerintele ISU, efectuate in cursul anului 2018;

-investitia efectuata de Auchan Romania pentru modernizarea unor echipamente tehnologice existente, pentru adaptarea acestora la nevoile si cerintele legale actuale de functionare

Totalul este de 117.588 lei:

Imobilizari	Valoare (Lei)
Echipamente de protectie a valorilor umane si materiale	8.475
Echipamente tehnologice	109.113
Total	117.588

Achizitia acestor imobilizari noi a fost facuta din sursele proprii ale societatii, in scopul asigurarii bunei desfasurari a activitatii societatii, implicat a functionarii Complexului Comercial Bucur Obor.

In luna decembrie 2018, in conformitate cu legislatia fiscala in vigoare, ca urmare a investitiilor in curs efectuate pentru obtinerea autorizatiei ISU, precum si a investitiei efectuata de Auchan Romania receptionata si declarata la DVBL

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2018

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Sector 2, a fost efectuata reevaluarea in scop fiscal a activelor imobilizate din soseaua Colentina nr. 2 din patrimoniul Societatii de catre un evaluator autorizat ANEVAR, Savaliuc Roxana, cu legitimatia nr. 15972. Astfel, noile valori de inventar au fost armonizate la valoarea justa, de piata, a imobilelor si a terenurilor din proprietatea societatii. Noile valori de inventar genereaza anual o cheltuiala cu amortizarea, fara cash out-flow de circa 8.000.000 lei.

1.g. Imobilizari financiare

Imobilizarile financiare au urmatoarea structura la data de 31 decembrie 2018:

Imobilizari financiare	Sold la 31 decembrie 2017	Sold la 31 decembrie 2018
Alte imobilizari financiare (garantii)	1.000	1.000
Total	1.000	1.000

Imobilizarile financiare reprezinta cautiuni consemnate la judecator.

La 31 decembrie 2017, valoarea Imobilizarilor financiare era in valoare de 1.000 RON. La 31 decembrie 2018 au ramas la aceeasi valoare de 1.000 RON deoarece nu s-au restituit cautiuni constituite pentru litigiile aflate pe rolul instantelor de judecata si nici nu s-au constituit altele noi.

1.h. Subventii

Societatea nu a beneficiat de subventii pe parcursul anilor 2018 si 2017.

NOTA 2: PROVIZIOANE

Provizioanele constituite de Societate au urmatoarea structura la data de 31 decembrie 2018:

Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	Sold la 31 decembrie 2017	Sold la 31 decembrie 2018
Provizioane pentru litigii	109.465	0
Provizioane riscuri si cheltuieli	156.437	243.136
Total	265.902	243.136

In cursul anului 2018 s-au constituit provizioane pentru riscuri si cheltuieli in valoare de 149.740 lei. Pe parcursul anului 2018 fost reluate la venituri provizioane pentru riscuri si cheltuieli in valoare de 63.041 lei. Astfel, soldul la 31 decembrie 2018 al provizioanelor pentru riscuri si cheltuieli este de 243.136 lei.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2018

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

NOTA 3: REPARTIZAREA PROFITULUI

Repartizarea profitului	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2017	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2018
Rezultat reportat de repartizat la inceputul perioadei de raportare		
Profit net de repartizat:	16.587.592	11.766.855
- rezerva legala	0	0
- alte rezerve	0	0
- acoperirea pierderii contabile	0	0
- altele	4.325	0
Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve de reevaluare		8.078.250
Profit realizat nerepartizat/rezultat reportat nerepartizat la sfarsitul perioadei de raportare	16.583.267	19.845.105

Repartizarea profitului aferent anului 2017 ca dividend a fost aprobata de actionari prin AGOA din 22.03.2018 cand s-a hotarat distribuirea sumei de 16.583.255.06 lei. Din aceasta suma s-a platit impozitul aferent de 377.808, 47 lei si s-a distribuit suma de 15.666.414 lei, ramanand de distribuit la sfarsitul anului 2018 suma de 539.032 lei.

Profitul nerepartizat aferent anului 2018, posibil de repartizat, este de 19.845.105 lei.

NOTA 4: ANALIZA REZULTATULUI DIN EXPLOATARE

	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2017	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2018
1. Cifra de afaceri neta	29.211.283	32.640.556
2. Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate, din care (3 + 4 + 5)	7.498.009	14.990.759
3. Cheltuielile activitatii de baza	7.498.009	14.990.759
4. Cheltuielile activitatilor auxiliare	0	0
5. Cheltuieli indirecte	0	0
6. Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete (1 - 2)	21.713.274	17.649.797

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2018

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

7. Cheltuieli de desfacere	0	0
8. Cheltuieli generale si de administratie	2.900.929	3.404.645
9. Alte venituri din exploatare	446.980	462.258
10. Rezultatul din exploatare (6 - 7 - 8 + 9)	19.259.325	14.707.410

NOTA 5: SITUATIA CREANTELOR SI DATORIILOR

Creante

	Creante	Sold la 31 decembrie 2017	Sold la 31 decembrie 2018	Termen de lichiditate pentru soldul de la 31 decembrie 2018	
				Sub 1 an	Peste 1 an
	Creante comerciale				
1	Creante comerciale - cu entitatile afiliate/alte parti legate	-	-	-	-
2	Creante comerciale - terti	2.127.128	4.182.576	4.182.576	-
3=1+2	Total creante comerciale	2.127.128	4.182.576	4.182.576	-
4	Ajustari de valoare pentru creante comerciale	1.408.141	1.523.244	1.523.244	-
5=3-4	Creante comerciale, net	718.987	2.659.332	2.659.332	-
	Alte creante si debite				
6	Sume de incasat de la entitatile afiliate	-	-	-	-
7	Sume de incasat de la entitati cu interese de participare si alte parti legate	-	-	-	-
8	Alte creante	348.042	793.615	793.615	-
9	Ajustari de valoare pentru alte creante	-	-	-	-
10=8-9	Alte creante, net	348.042	793.615	793.615	-
11=5+10	Total creante comerciale si alte creante	1.067.029	3.452.947	3.452.947	-

Pentru conditii si termene privind creantele de la partile afiliate/legate, a se vedea Nota 14.

Creantele comerciale (chirii) sunt purtatoare de dobanda penalizatoare si au in general, un termen de plata intre 30-90 de zile.

Linia de "Alte creante" este detaliata in tabelul urmator:

Creante	Sold la 31 decembrie 2017	Sold la 31 decembrie 2018	Termen de lichiditate pentru soldul de la 31 decembrie 2018	
			Sub 1 an	Peste 1 an
Alte datorii si creante cu personalul	11.607	11.607	11.607	-
Avansuri acordate personalului	-	112.020	112.020	-
Asigurari sociale	166.414	169.470	169.470	-
Taxa pe valoarea adaugata neexigibila	378	407	407	-
Decontari din operatii in participatie	595	0	0	-
Debitori diversi	19.408	257.439	257.439	-
Dobanzi de incasat	149.640	242.672	242.672	-

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2018

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Total alte creante	348.042	793.615	793.615	-
Ajustari de valoare pentru alte creante	-	-	-	-
Alte creante, net	348.042	793.615	793.615	-

In cadrul sumelor incluse pe linia „Alte creante” nu exista sume care se refera la tranzactii inregistrate cu alte parti legate (ex: directori), a se vedea Nota 14.

NOTA 5: SITUATIA CREANTELOR SI DATORIILOR (continuare)

La 31 decembrie 2018, societatea a ajustat pentru depreciere toate creantele considerate ca ar avea un potential risc de incertitudine la incasare, avand o valoare de 1.523.244 RON (2017: 1.408.141 RON). Miscarile in ajustarile pentru depreciere a creantelor au fost urmatoarele:

	Sold la 31 decembrie 2017	Sold la 31 decembrie 2018
La 1 ianuarie	1.926.168	1.408.141
Cresteri in timpul anului	1.039.448	194.561
Reversari in timpul anului	1.557.475	79.458
La 31 decembrie	1.408.141	1.523.244

Datorii

	Datorii	Sold la 31 decembrie 2017	Sold la 31 decembrie 2018	Termen de exigibilitate pentru soldul de la 31 decembrie 2018		
				Sub 1 an	1 - 5 ani	Peste 5 ani
1	Sume datorate institutiilor de credit	-	-	-	-	-
2	Avansuri incasate in contul comenzilor	-	-	-	-	-
3	Datorii comerciale - furnizori entitati afiliate si alte parti legate	-	-	-	-	-
4	Datorii comerciale - furnizori terti	307.314	1.947.118	1.947.118	0	0
5=2+3+4	Total datorii comerciale	307.314	1.947.118	1.947.118	0	0
6	Efecte de comert de platit	-	-	-	-	-
7	Sume datorate entitatilor afiliate	-	-	-	-	-
8	Sume datorate entitatilor cu interese de participare si alte parti legate	-	-	-	-	-
9	Alte sume de plata, inclusiv datorii fiscale	5.864.390	5.871.992	4.089.469	1.782.523	0
10=5+...+9	Total	6.171.704	7.819.110	6.036.587	1.782.523	0

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2018

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Linia de alte sume de plata este detaliata in tabelul urmator:

Datorii	Sold la 31 decembrie 2017	Sold la 31 decembrie 2018	Termen de exigibilitate		
			Sub 1 an	1 - 5 ani	Peste 5 ani
Datorii fata de personal	64.835	6.569	6.569	0	0
Datorii fata de bugetul asig sociale si bugetul de stat	1.220.043	1.032.343	1.032.343	0	0
Dividende de platit	2.666.870	2.940.792	2.940.792	0	0
Creditori diversi	0	109.765	109.765	0	0
Garantii primite terti	1.912.642	1.782.523	0	1.782.523	0
Garantii primite parti afiliate	0	0	0	0	0
TOTAL	5.864.390	5.871.992	4.089.469	1.782.523	0

NOTA 6: PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE

A. Bazele intocmirii situatiilor financiare

A.1. Informatii generale

Acestea sunt situatiile financiare individuale ale Societatii BUCUR OBOR S.A. intocmite in conformitate cu:

- Legea contabilitatii nr. 82/1991 (republicata 2009)
- Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 („OMF 1802/2014”), cu modificarile ulterioare.

Situatiile financiare se refera doar la societatea comerciala BUCUR OBOR S.A.

Societatea nu are filiale care sa faca necesara consolidarea situatiilor financiare.

Inregistrările contabile pe baza carora au fost intocmite aceste situatii financiare sunt efectuate in lei ("RON") la cost istoric, cu exceptia situatiilor in care a fost utilizata valoarea justa, conform politicilor contabile ale Societatii si conform OMF 1802/2014.

Aceste situatii financiare sunt prezentate in lei ("RON") cu exceptia cazurilor in care nu este mentionata specific o alta moneda utilizata.

A.2. Utilizarea estimarilor contabile

Intocmirea situatiilor financiare ale Societatii in conformitate cu prevederile OMF 1802/2014, cu modificarile ulterioare, solicita conducerii Societatii realizarea de estimari si ipoteze care afecteaza valorile raportate pentru venituri, cheltuieli, active si pasive, ca si prezentarea datoriilor si activelor contingente la sfarsitul perioadei. Totusi, inerenta incertitudine existenta in legatura cu aceste estimari si ipoteze ar putea rezulta intr-o ajustare viitoare semnificativa asupra valorii contabile a activelor si pasivelor inregistrate.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2018

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Aceste estimari se refera in principal la:

- (a) clientii incerti;
- (b) duratele de viata utile ale activelor amortizabile;
- (c) uzura morala a imobilizarilor si a stocurilor;
- (d) provizioanele pentru riscuri si cheltuieli.

Utilizarea estimarilor rezonabile este o parte esentiala a intocmirii situatiilor financiare si nu le afecteaza fiabilitatea. O estimare poate necesita o revizuire daca au avut loc schimbari privind circumstantele pe care s-a bazat aceasta estimare, sau ca urmare a unor informatii noi sau evenimente ulterioare. Prin natura ei, revizuirea unei estimari nu are legatura cu perioadele anterioare si nu reprezinta corectarea unor erori.

A.3. Continuitatea activitatii

Conducerea Societatii a analizat problema oportunitatii intocmirii situatiilor financiare avand la baza principiul continuitatii activitatii. In cursul anului 2018, Societatea a inregistrat o crestere a afacerilor, aceasta crestere a cifrei de afaceri este cu 11,74 % mai mare fata de anul 2017.

La 31 decembrie 2018, Societatea inregistreaza capitaluri proprii de 116.969.580 RON. La 31 decembrie 2018, Societatea a inregistrat profit net in valoare de 11.766.855 RON si un rezultat net realizat de **19.845.105 RON** (2017: 16.587.592 RON). Activul net al societatii la 31 decembrie 2018 este de 116.969.580 RON (2017: 121.785.979 RON).

NOTA 6: PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE (continuare)

Conducerea Societatii considera ca activitatea comerciala curenta este suficienta pentru a permite continuarea activitatii si achitarea datoriilor in cursul normal al activitatii de exploatare, fara a fi nevoie de restructurari, vanzari substantiale de active, intrerupere fortata determinata de factori externi a operatiunilor sale sau alte actiuni similare.

B. Conversii valutare

Tranzactiile realizate in valuta sunt transformate in lei la rata de schimb valabila la data tranzactiei.

Ratele de schimb folosite pentru conversia soldurilor exprimate in valuta la 31 decembrie 2018 a fost de 1 EUR = 4,6639 RON (31 decembrie 2017: 1 EUR = 4,6597 RON), respectiv 1 USD = 4,0763 RON (31 decembrie 2017: 1 USD = 3,8915 RON).

Activele si pasivele monetare exprimate in valuta (disponibilitati si alte elemente asimilate, cum sunt depozitele bancare, creante si datorii in valuta) trebuie evaluate si raportate utilizand cursul de schimb comunicat de Banca Nationala a Romaniei valabil la data incheierii perioadei de raportare. Diferentele de curs valutar, favorabile sau nefavorabile, intre cursul de la data inregistrarii creantelor sau datoriilor in valuta sau cursul la care au fost raportate in situatiile financiare

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2018

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

anterioare si cursul de schimb de la data incheierii perioadei de raportare, se inregistreaza la venituri sau cheltuieli financiare, dupa caz.

C. Situatii comparative

In cazul in care valorile aferente perioadei precedente nu sunt comparabile cu cele aferente perioadei curente, acest aspect este prezentat si argumentat in notele explicative, fara a modifica cifrele comparative aferente anului precedent.

D. Active imobilizate

Activele imobilizate sunt active generatoare de beneficii economice viitoare si detinute pe o perioada mai mare de un an. Aceste active sunt inregistrate initial la costul de achizitie/costul de productie.

D.1. Imobilizari necorporale

Cheltuieli de constituire

Cheltuielile de constituire sunt inregistrate ca o cheltuiala in contul de profit si pierdere in momentul in care au fost realizate.

Programe informatice

Costurile aferente achizitionarii de softuri informatice sunt capitalizate si amortizate pe baza metodei liniare pe durata de 3 – 5 ani de durata utila de viata.

Concesiuni, brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare

Concesiunile, brevetele, licentele, marcele comerciale, drepturile si activele similare se inregistreaza in conturile de imobilizari necorporale la valoarea de aport sau costul de achizitie, dupa caz. In aceasta situatie, valoarea de aport se asimileaza valorii juste.

Brevetele, licentele si alte imobilizari necorporale sunt amortizate folosind metoda liniara pe o perioada de 1 an.

D.2. Mijloace fixe

Costul/Evaluarea

Costul initial al imobilizarilor corporale consta in pretul de achizitie, incluzand taxele de import sau taxele de achizitie nerecuperabile, cheltuielile de transport, manipulare, comisioanele, taxele notariale, cheltuielile cu obtinerea de autorizatii si alte cheltuieli nerecuperabile atribuibile direct imobilizarii corporale si orice costuri directe atribuibile aducerii activului la locul si in conditiile de functionare. Cheltuielile survenite dupa ce mijlocul fix a fost pus in functiune, cum ar fi reparatiile, intretinerea si costurile administrative, sunt in mod normal inregistrate in cheltuielile din perioada in

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2018

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

care au survenit. In situatia in care poate fi demonstrat ca aceste cheltuieli au avut ca rezultat o crestere in beneficiile economice viitoare asteptate a fi obtinute din utilizarea unui element de mijloace fixe peste standardele de performanta initial evaluate, cheltuiala este capitalizata ca si cost aditional in valoarea activului.

Imobilizarile in curs includ costul constructiei, al imobilizarilor corporale si orice alte cheltuieli directe. Acestea nu se amortizeaza pe perioada de timp pana cand activele relevante sunt finalizate si puse in functiune.

Cheltuielile cu intretinerea si reparatia mijloacelor fixe sunt incluse in situatia veniturilor si cheltuielilor pe masura ce au fost efectuate. Sunt recunoscute ca o componenta a activului investitiile efectuate la imobilizarile corporale. Pentru a fi capitalizate trebuie sa aiba ca efect imbunatatirea parametrilor tehnici initiali ai acestora si sa conduca la obtinerea de beneficii economice viitoare, suplimentare fata de cele estimate initial.

In costul initial al unei imobilizari corporale pot fi incluse si costurile estimate initial cu demontarea si mutarea acesteia la scoaterea din evidenta, precum si cu restaurarea amplasamentului pe care este pozitionata imobilizarea, atunci cand aceste sume pot fi estimate credibil si Societatea are o obligatie legata de demontare, mutare a imobilizarii corporale si de refacere a amplasamentului. Costurile estimate cu demontarea si mutarea imobilizarii corporale, precum si cele cu restaurarea amplasamentului, se recunosc in valoarea activului imobilizat, in corespondenta cu un cont de provizioane.

Cheltuielile cu modernizarea unor active pe termen lung luate in chirie sunt capitalizate in contabilitatea locatarului si sunt amortizate pe durata contractului de chirie sau sunt recunoscute drept cheltuieli in perioada in care au fost efectuate, in functie de beneficiile economice care ar putea rezulta din modernizare. La expirarea contractului de chirie, daca aceste active au fost capitalizate ele sunt transferate locatorului (vanzare sau alt mod de cedare).

In cazul inlocuirii unei componente a unui activ pe termen lung, Societatea recunoaste costul inlocuirii partiale, valoarea contabila a partii inlocuite fiind scoasa din evidenta, cu amortizarea aferenta, daca informatiile necesare sunt disponibile.

Cand Societatea stabileste ca o imobilizare corporala este destinata vanzarii sau se efectueaza imbunatatiri ale acesteia in perspectiva vanzarii, la momentul luarii deciziei privind modificarea destinatiei, activul este transferat din categoria imobilizarilor corporale in cea de stocuri. Valoarea de transfer este valoarea neamortizata la data transferului. Totusi, transferul poate fi efectuat daca si numai daca exista o modificare a utilizarii imobilizarii, evidentiata de inceperea modernizarii, in vederea vanzarii. Ca urmare, daca o entitate decide sa cedeze o imobilizare corporala fara a fi modernizata, ea continua sa o trateze ca o imobilizare corporala pana la scoaterea sa din evidenta, si nu ca element de stoc.

Societatea a inregistrat la data de 31 decembrie 2018 imobilizarile corporale la costul de achizitie sau valoarea reevaluată, mai putin amortizarea cumulata si pierderi cumulate de valoare.

NOTA 6: PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE (continuare)**Masuri ulterioare recunoasterii initiale**

Imobilizarile sunt inregistrate la valoarea reevaluată, care este pretul pietei la data reevaluării. Reevaluarile sunt facute regulat, astfel incat sa nu existe diferente între valoarea de pe piata si valoarea contabila la data bilantului. Daca un activ este reevaluat, atunci întreaga clasa de care apartine este reevaluată.

Daca rezultatul reevaluării este o crestere, aceasta este reflectata in "rezerve din reevaluare". Descresterea care rezulta din reevaluare este recunoscuta ca o cheltuiala.

Amortizarea

Durata de utilizare economica este perioada in care un activ este prevazut a fi disponibil pentru utilizare de catre o entitate.

Amortizarea este calculata folosind metoda amortizării liniare pe întreaga durata de viata a activelor. Terenul nu se amortizeaza.

Duratele de viata pentru principalele categorii de imobilizari corporale sunt prezentate in tabelul de mai jos.

Categorie	Ani
Cladiri	20-48
Echipamente si instalatii	8-15
Vehicule de transport	4-6

Durata de viata si metoda de amortizare sunt revizuite periodic, astfel incat sa existe o concordanta între metoda, perioada de depreciere si estimările privind beneficiile economice aduse de respectivele active.

Investitii imobiliare

In cazul imobilizarilor corporale din grupa „Investitii imobiliare” Societatea BUCUR OBOR S.A. a optat pentru inregistrarea valorii acestora la valoarea lor justa, pe baza reevaluarilor, in conformitate cu reglementările legale emise in acest scop, evaluari efectuate, de regula, de profesionisti calificati in evaluare, membri ai unui organism profesional in domeniu recunoscut national si international. Metoda de reevaluare adoptata este cea bazata pe valori nete, respectiv la fiecare reevaluare amortizata cumulata la data reevaluării este eliminata din valoarea bruta a activului, si valoarea neta, determinata in urma corectării cu ajustările de valoare, este recalculata la valoarea reevaluată a activului (evaluarea este facuta la valoarea de piata).

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2018

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Plusul sau minusul rezultat din reevaluare este reflectat in debitul sau creditul contului „Rezerve din reevaluare”, dupa caz. Cu toate acestea, majorarea constatata din reevaluare trebuie recunoscuta ca venit in masura in care aceasta compenseaza o descrestere din reevaluarea aceluiasi activ, recunoscuta anterior ca o cheltuiala.

In cazul in care valoarea contabila a unui activ este diminuată ca rezultat al reevaluării, aceasta diminuare trebuie recunoscuta ca o cheltuiala. Cu toate acestea, o diminuare rezultata din reevaluare trebuie scazuta direct din orice surplus din reevaluare corespunzator, in masura in care diminuarea nu depaseste valoarea inregistrata anterior ca surplus din reevaluare pentru acelasi activ.

La sfarsitul anului 2018 a fost efectuata reevaluarea in scop fiscal a unei parti din „Investitiile Imobiliare” respectiv cladirile care formeaza Complexul Comercial din sos. Colentina nr. 2 , de catre un evaluator autorizat ANEVAR, Savaliuc Roxana, cu numarul legitimatiei 15972, si a avut ca deziderat determinarea valorii in scop fiscal in urma investitiilor realizate in anul 2018 de Auchan Romania, si declarate de Bucur Obor la D.I.T.L.

D.3. Imobilizari financiare

Imobilizarile financiare cuprind actiunile detinute la entitatile afiliate, imprumuturile acordate entitatilor afiliate, interesele de participare, imprumuturile acordate entitatilor de care compania este legata in virtutea intereselor de participare, precum si alte investitii detinute ca imobilizari si alte imprumuturi.

Imobilizarile financiare se inregistreaza initial la costul de achizitie sau valoarea determinata prin contractul de dobandire a acestora. Imobilizarile financiare se inregistreaza ulterior la valoarea de intrare, mai putin ajustarile cumulate pentru pierdere de valoare.

E. Deprecierea activelor imobilizate

Pentru elementele de activ, diferentele constatate in minus intre valoarea de inventar si valoarea contabila neta a elementelor de activ se inregistreaza in contabilitate pe seama unei amortizari suplimentare, in cazul activelor amortizabile pentru care deprecierea este ireversibila.

Valoarea contabila a activelor imobilizate este reprezentata de costul de achizitie/costul de productie diminuat cu amortizarea cumulata pana la acea data, precum si cu pierderile cumulate de valoare.

F. Stocuri

Principalele categorii de stocuri sunt materiile prime, productia in curs de executie, semifabricatele, produsele finite, marfurile, piesele de schimb, materialele consumabile si ambalajele.

Stocurile sunt evaluate conform metodei FIFO.



NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2018

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Costul stocurilor cuprinde toate costurile aferente achizitiei si prelucrarii, precum si alte costuri suportate pentru a aduce stocurile in forma si in locul in care se gasesc.

G. Creante comerciale

Creantele comerciale sunt recunoscute si inregistrate la suma initiala a facturilor minus ajustarile pentru depreciere pentru sumele necollectabile. Ajustarile pentru depreciere sunt constituite cand exista dovezi conform carora Societatea nu va putea incasa creantele la scadenta initial agreata. Creantele neincasabile sunt inregistrate pe cheltuieli atunci cand sunt identificate.

H. Investitii financiare pe termen scurt

Investitiile financiare pe termen scurt sunt active detinute de catre Societate in vederea realizarii unui profit intr-o perioada de timp mai mica decat un an. Acestea sunt depozite pe termen scurt, obligatiuni ca si valori mobiliare achizitionate pentru a fi revandute intr-o perioada scurta de timp. Investitiile pe termen scurt in titluri de participare admise la tranzactionare pe o piata reglementata sunt evaluate la valoarea de cotation din ultima zi de tranzactionare, in timp ce cele netranzactionate sunt inregistrate la valoarea de achizitie mai putin eventualele ajustari pentru pierdere in valoare.

I. Numerar si echivalente numerar

Disponibilitatile banesti sunt formate din numerar, conturi la banci, depozite bancare pe termen scurt, cecuri si efecte comerciale depuse la banci. Descoperitul de cont este inclus in situatia activelor, datoriilor si capitalurilor proprii in cadrul sumelor datorate institutiilor de credit ce trebuie platite intr-o perioada de un an.

J. Imprumuturi

Imprumuturile pe termen scurt si lung sunt inregistrate la suma primita, net de costurile aferente obtinerii imprumuturilor.

Portiunea pe termen scurt a imprumuturilor pe termen lung este clasificata in „Datorii: Sumele care trebuie platite intr-o perioada de pana la un an” si inclusa impreuna cu dobanda preliminara la data situatiilor financiare in „Sume datorate institutiilor de credit” din cadrul datoriilor curente.

Societatea nu are initiate imprumuturi.

K. Datorii

Obligatiile comerciale sunt inregistrate la cost, care reprezinta valoarea obligatiei ce va fi platita in viitor pentru bunurile si serviciile primite, indiferent daca au fost sau nu facturate catre Societate.



NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2018

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

L. Provizioane

Provizioanele sunt recunoscute atunci cand Societatea are o obligatie curenta (legala sau implicita) generata de un eveniment anterior, este probabil ca o iesire de resurse sa fie necesara pentru a onora obligatia, iar datoria poate fi estimata in mod credibil.

Societatea recunoaste in contabilitate un provizion pentru restructurare in masura in care urmatoarele conditii sunt indeplinite cumulativ:

- a) Societatea dispune de un plan oficial detaliat de restructurare care stipuleaza activitatea sau partea de activitate la care se refera, principalele locatii afectate de planul de restructurare, numarul aproximativ de angajati care vor primi compensatii pentru incetarea activitatii, distributia si posturile acestora, cheltuielile implicate si data de la care se va implementa planul de restructurare;
- b) Societatea a determinat aparitia unei asteptari privind realizarea restructurarii prin inceperea implementarii acelui plan sau prin anuntarea principalelor sale caracteristici celor afectati de acesta.

Un provizion aferent restructurarii va include numai costurile directe generate de restructurare, si anume cele care sunt generate in mod necesar de procesul de restructurare si nu sunt legate de continuarea activitatii entitatii.

Provizioanele pentru impozite se constituie pentru sumele de plata datorate bugetului de stat, in conditiile in care sumele respective nu apar reflectate ca datorie in relatia cu statul.

Provizioanele sunt revizuite la data situatiilor financiare si ajustate pentru a reflecta cea mai buna estimare curenta a Conducerii in aceasta privinta. In cazul in care pentru stingerea unei obligatii nu mai este probabila o iesire de resurse, provizionul trebuie anulat prin reluare la venituri.

M. Pensii si beneficii ulterioare angajarii

In cadrul activitatii curente pe care o desfasoara, Societatea efectueaza plati catre statul roman in beneficiul angajatilor sai, potrivit legii. Toti salariatii societatii sunt inclusi in planul de pensii al Statului Roman. Societatea nu opereaza nici o alta schema de pensii sau plan de beneficii post-pensionare si, in consecinta, nu are nicio obligatie in ceea ce priveste pensiile. In plus, Societatea nu are obligatia de a furniza beneficii suplimentare fostilor sau actualilor salariatii.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2018

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

N. Subventii

Subventiile pentru active, inclusiv subventiile nemonetare la valoarea justa, se inregistreaza in contabilitate ca subventii pentru investitii si se recunosc in situatia activelor, datoriilor si capitalurilor proprii ca venit amanat. Venitul amanat se inregistreaza in situatia veniturilor pe masura inregistrarii cheltuielilor cu amortizarea sau la casarea ori cedarea activelor.

Subventiile aferente veniturilor cuprind toate subventiile, altele decat cele pentru active. Subventiile se recunosc, pe o baza sistematica, in perioada in care au fost recunoscute cheltuielile corespunzatoare acestor subventii.

O. Capital social

Capitalul social compus din parti sociale (actiuni) si este inregistrat la valoarea stabilita pe baza actelor de constituire si a actelor aditionale, dupa caz, ca si a documentelor justificative privind varsamintele de capital.

Castigurile sau pierderile legate de emiterea, rascumpararea, vanzarea, cedarea cu titlu gratuit sau anularea instrumentelor de capitaluri proprii ale entitatii (actiuni) sunt recunoscute direct in capitalurile proprii in liniile de „Castiguri/Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii”.

P. Rezultat reportat

Pierdere contabilă reportată este acoperită din profitul perioadelor viitoare de raportare, cât și din rezerve, prime de capital și capital social, potrivit hotărârii adunării generale a acționarilor.

Profitul contabil rămas după repartizarea cotei de rezervă legală realizată, în limita a 20% din capitalul social se preia în cadrul rezultatului reportat la începutul perioadei de raportare următoare celei pentru care se întocmesc situațiile financiare anuale, de unde urmează a fi repartizat pe celelalte destinații legale, în funcție de hotărârea adunării generale a acționarilor.

Evidențierea în contabilitate a destinațiilor profitului contabil se efectuează în anul următor după adunarea generală a asociaților care a aprobat repartizarea profitului, reprezentând dividende cuvenite asociaților, rezerve și alte destinații, potrivit legii.

R. Instrumente financiare

Instrumentele financiare folosite de Societate sunt formate în principal din numerar, depozite la termen, creanțe, datorii și sumele datorate instituțiilor de credit. Instrumentele de acest tip sunt evaluate în conformitate cu politicile contabile specifice prezentate în cadrul Notei 6 „Principii, politici și metode contabile”.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2018

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

In conformitate cu OMF 1802/2014, instrumentele financiare pot fi inregistrate la valoarea justa numai in situatiile financiare consolidate.

S. Venituri

Veniturile sunt inregistrate in momentul in care riscurile semnificative si avantajele detinerii proprietatii asupra bunurilor sunt transferate clientului. Sumele reprezentand veniturile nu includ taxele de vanzare (TVA), dar includ discounturile comerciale acordate. Reducerile financiare acordate clientilor (sconturile) sunt inregistrate drept cheltuieli financiare ale perioadei fara a altera valoarea veniturilor Societatii.

Veniturile din prestarea de servicii sunt recunoscute in perioada in care au fost prestate si in corespondenta cu stadiul de executie al lucrarilor aflate in curs de executie.

Veniturile din dobanzi se recunosc periodic, pe masura generarii venitului respectiv, pe baza contabilitatii de angajamente.

Veniturile din incasarea de chirii si/sau drepturi de utilizare a activelor se recunosc pe baza contabilitatii de angajament, conform contractului.

Dividendele repartizate detinatorilor de actiuni, propuse sau declarate dupa data situatiilor financiare, sunt recunoscute ca venituri din dividende atunci cand este stabilit dreptul actionarului de a le incasa.

T. Impozite si taxe

Societatea inregistreaza impozit pe profit curent in conformitate cu legislatia romana in vigoare la data situatiilor financiare. Datoriile legate de impozite si taxe sunt inregistrate in perioada la care se refera.

U. Costurile indatorarii

Cheltuieli cu dobanzile sunt recunoscute in situatia veniturilor si cheltuielilor in perioada la care se refera.

V. Erori contabile

Corectarea erorilor semnificative aferente perioadelor de raportare precedente nu determina modificarea situatiilor financiare ale acelor perioade. In cazul erorilor aferente perioadelor de raportare precedente, corectarea acestora nu presupune ajustarea informatiilor comparative prezentate in situatiile financiare. Orice impact asupra informatiilor comparative referitoare la pozitia financiara si performanta financiara, respectiv modificarea pozitiei financiare, este prezentat in notele explicative si ajustat in rezultatul reportat in timpul anului.

X. Parti afiliate si alte parti legate

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2018

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

In conformitate cu OMF 1802/2014, o entitate este afiliata unei societati daca se afla sub controlul acelei societati.

Controlul exista atunci cand entitatea respectiva indeplineste unul din urmatoarele criterii:

- a) detine majoritatea drepturilor de vot asupra unei societati;
- b) este actionar sau asociat al unei societati iar majoritatea membrilor organelor de administratie, conducere si de supraveghere ale societatii in cauza, care au indeplinit aceste functii in cursul perioadei de raportare, in cursul perioadei de raportare precedenta si pana in momentul intocmirii situatiilor financiare anuale, au fost numiti doar ca rezultat al exercitarii drepturilor sale de vot;
- c) este actionar sau asociat al societatii si detine singura controlul asupra majoritatii drepturilor de vot ale actionarilor sau asociatilor, ca urmare a unui acord incheiat cu alti actionari sau asociati;
- d) este actionar sau asociat al unei societati si are dreptul de a exercita o influenta dominanta asupra acelei societati, in temeiul unui contract incheiat cu entitatea in cauza sau al unei clauze din actul constitutiv sau statut, daca legislatia aplicabila societatii permite astfel de contracte sau clauze;
- e) Societatea-mama detine puterea de a exercita sau exercita efectiv, o influenta dominanta sau control asupra Societatii;
- f) este actionar sau asociat al societatii si are dreptul de a numi sau revoca majoritatea membrilor organelor de administratie, de conducere si de supraveghere ale Societatii;
- g) Societatea-mama si entitatea afiliata sunt conduse pe o baza unificata de catre Societatea-mama.

O entitate este „legata” de o alta entitate daca:

- a) direct sau indirect, prin una sau mai multe entitati:
 - controleaza sau este controlata de cealalta entitate ori se afla sub controlul comun al celeilalte entitati (aceasta include societatile-mama, filialele sau filialele membre);
 - are un interes in respectiva entitate, care ii ofera influenta semnificativa asupra acesteia; sau
 - detine controlul comun asupra celeilalte entitati;
- b) reprezinta o entitate asociata a celeilalte entitati;
- c) reprezinta o asociere in participatie in care cealalta entitate este asociat;
- d) reprezinta un membru al personalului-cheie din conducere al entitatii sau al societatii-mama a acesteia;
- e) reprezinta un membru apropiat al familiei persoanei mentionate la lit. a) sau d);
- f) reprezinta o entitate care este controlata, controlata in comun sau influentata semnificativ ori pentru care puterea semnificativa de vot intr-o asemenea entitate este data, direct sau indirect, de orice persoana mentionata la lit. d) sau e); sau
- g) entitatea reprezinta un plan de beneficii postangajare pentru beneficiul angajatilor celeilalte entitati sau pentru angajatii oricarei entitati legata de o asemenea societate.

NOTA 7: PARTICIPATII SI SURSE DE FINANTARE

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2018

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Capital social

	Sold la 31 decembrie 2017	Sold la 30 decembrie 2018
Numar de actiuni	13.375.750	13.375.750
	RON	RON
Valoare nominala actiuni ordinare	0,10	0,10
Valoare nominala actiuni preferentiale	N/A	N/A
	RON	RON
Valoare capital social	1.337.575	1.337.575

Capitalul social al Societatii este integral varsat la 31 decembrie 2018.

Structura actionariatului

	Sold la 31 decembrie 2017 (RON)	%	Sold la 31 decembrie 2018	%
Amadeus Group Srl	7.281.098	54,4351	7.281.098	54,4351
Manea Gelu	2.147.241	16,0532	2.147.241	16,0532
Alti Actionari	3.947.411	29,5117	3.947.411	29,5117
Total	13.375.750	100,0000	13.375.750	100,0000

NOTA 8: INFORMATII PRIVIND SALARIATII, MEMBRII ORGANELOR DE ADMINISTRATIE, CONDUCERE SI SUPRAVEGHERE

8.a. Administratorii, directorii si comisia de supraveghere

In timpul anului 2018, Societatea a fost administrata de Consiliul de Administratie format din 3 membri:

	Exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2017 (Functia)	Exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2018 (Functia)
Rotaru Cristinel - Ionel	Presedinte CA	Presedinte CA
Tiripa Gabriel - Ciprian	Administrator	Administrator
Popescu - Cruceru Anca - Sorina	Administrator	Administrator

În cursul anului 2018 structura Consiliului de Administratie al Societatii BUCUR OBOR S.A. nu s-a schimbat. Incepand cu data de 12.07.2016 si pana in prezent componenta Consiliului de Administratie este urmatoarea:

1. Rotaru Cristinel – Ionel - Presedinte CA
2. Popescu - Cruceru Anca - Sorina – Administrator
3. Tiripa Gabriel – Ciprian – Administrator.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2018

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

In perioada de raportare functia de Director General a fost detinuta de Rotaru Cristinel-Ionel, iar functia de Director Adjunct de Hau Mihai Gabriel.

8.b. Salariati

Numarul mediu al salariatilor a evoluat dupa cum urmeaza:

	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2017	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2018
Directori	2	2
Personal administrativ	19	13
Personal auxiliar	26	24
Departament informatic	-	-
Auditori interni	3	3
TOTAL	50	42

Cheltuielile cu salariile si taxele aferente inregistrate in cursul anilor 2017 si 2018 sunt urmatoarele:

	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2017	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2018
Cheltuieli cu salariile	2.645.887	3.116.752
Cheltuieli cu tichetele de masa	141.105	128.926
Contributia unitatii la asigurarile sociale	459.063	0
Contributia unitatii pentru ajutorul de somaj si fond garantare	16.957	0
Contributia unitatii la asigurarile sociale de sanatate	172.807	0
Contributia unitatii la fondul de risc si accidente	4.081	0
Alte chelt.privind asigurarile sociale	3.750	807
Contributie asiguratorie pentru munca	0	73.430
Total	3.443.650	3.319.914

In timpul anului 2018, societatea a platit urmatoarele indemnizatii nete membrilor Consiliului de Administratie („C.A.”) si conducerii executive:

	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2017	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2018
Membrii C.A.	169.800	176.100
Directori	451.777	385.530
Total	621.577	561.630

La sfarsitul anului 2018, societatea nu avea inregistrate avansuri spre decontare catre membrii conducerii executive si nu exista garantii sau obligatii viitoare preluate de societate in numele administratorilor sau directorilor.

NOTA 9: ANALIZA PRINCIPALILOR INDICATORI ECONOMICO-FINANCIARI

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2018

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

	31 decembrie 2017	31 decembrie 2018
1. Indicatori de lichiditate		
Indicatorul lichiditatii curente	5,85	4,60
Indicatorul lichiditatii imediate	5,80	4,57
2. Indicatori de risc		
Indicatorul gradului de indatorare generala	0,0718	0,088
Indicatorul privind acoperirea dobanzilor		
3. Indicatori de activitate		
Viteza de rotatie a stocurilor	-	-
Numarul de zile de stocare	-	-
Viteza de rotatie a debitelor clienti	16,46	18,78
Viteza de rotatie a creditelor furnizori	2,88	2,95
Viteza de rotatie a activelor imobilizate	0,27	0,32
Viteza de rotatie a activelor totale	0,22	0,25
4. Indicatori de profitabilitate		
Rentabilitatea capitalului angajat	0,16	0,19
5. Indicatori privind rezultatul pe actiune		
Rezultatul pe actiune	1,24	1,48

Indicatorii prezentati mai sus sunt detalati in OMF 1802/2014.

NOTA 10: ALTE INFORMATII

a) Informatii despre Societate

Societatea BUCUR OBOR S.A. a fost infiintata in anul 1991, in temeiul Legii nr. 15/1990 si a Legii nr. 31/1990 si in conformitate cu H.G. nr. 1224/1990 si este inmatriculata la Registrul Comertului tinut de Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti sub nr.J40/365/1991.

Sediul social al Societatii este in localitatea Bucuresti, Sos. Colentina nr. 2, sector 2.

In exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2018, Societatea a inregistrat un profit de 11.766.855 RON si un **Rezultat net realizat distribuibil de 19.845.105 RON.**

b) Auditori

Costurile contractuale pentru servicii de audit si consultanta platite auditorului financiar pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2018 sunt de 74.592 RON (2017: 62.211 RON). Mentionam ca in valoarea costurilor contractuale cu serviciile de audit ale anului 2018 sunt cuprinse atat auditarea situatiilor financiare semestriale, cat si auditarea celor anuale.

c) Evenimente ulterioare



NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2018

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Nu este cazul.

d) Elemente extraordinare

Societatea nu a inregistrat in cursul anului 2018 elemente de venituri si cheltuieli extraordinare.

e) Angajamente acordate

Nu este cazul.

f) Angajamente primite

Nu este cazul.

g) Contingente

Taxare

Toate sumele datorate Statului pentru taxe si impozite au fost platite sau inregistrate la data situatiilor financiare. Sistemul fiscal din Romania este in curs de consolidare si armonizare cu legislatia europeana, putand exista interpretari diferite ale autoritatilor in legatura cu legislatia fiscala, care pot da nastere la impozite, taxe si penalitati suplimentare. In cazul in care autoritatile statului descopera incalcare ale prevederilor legale din Romania, acestea pot determina dupa caz: confiscarea sumelor in cauza, impunerea obligatiilor fiscale suplimentare, aplicarea unor amenzi, aplicarea unor majorari de intarziere (aplicate la sumele de plata efectiv ramase). Prin urmare, sanctiunile fiscale rezultate din incalcare ale prevederilor legale pot ajunge la sume importante de platit catre Stat.

Societatea considera ca si-a achitat la timp si in totalitate toate taxele, impozitele, penalitatile si dobanzile penalizatoare, in masura in care a fost cazul.

Autoritatile fiscale romane au efectuat controale referitor la calculul impozitului pe profit pana la data de 31.12.2004.

In Romania, exercitiul fiscal ramane deschis pentru verificari o perioada de 5 ani.

Pretul de transfer

In conformitate cu legislatia fiscala relevanta, evaluarea fiscala a unei tranzactii realizate cu partile afiliate are la baza conceptul de pret de piata aferent respectivei tranzactii. In baza acestui concept, preturile de transfer trebuie sa fie ajustate astfel incat sa reflecte preturile de piata care ar fi fost stabilite intre entitati intre care nu exista o relatie de afiliere si care actioneaza independent, pe baza „conditiilor normale de piata”.

Este probabil ca verificari ale preturilor de transfer sa fie realizate in viitor de catre autoritatile fiscale, pentru a determina daca respectivele preturi respecta principiul „conditiilor normale de piata” si ca baza impozabila a contribuabilului roman nu este distorsionata.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2018

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

In anul 2018, Societatea nu a derulat operatiuni cu parti afiliate.

Riscuri financiare**Riscul variatiilor de curs valutar**

Societatea are tranzactii stabilite intr-o alta moneda decat moneda functionala (RON). Cele mai multe astfel de tranzactii se refera la contractele de inchiriere cu clientii Societatii, care sunt stabilite in EUR.

Riscul de credit

Societatea desfasoara relatii comerciale cu un numar mare de clienti. Politica Societatii este ca toti clientii care doresc sa desfasoare relatii comerciale in conditii de creditare fac obiectul procedurilor de verificare. Soldurile de creante sunt monitorizate permanent, avand ca rezultat o reducere a expunerii Societatii la riscul unor creante neincasabile. Cu toate acestea, exista o incertitudine legata de mediul economic dificil, care poate afecta negativ capacitatea clientilor de a-si onora obligatiile de plata. Societatea constituie provizioane pentru deprecierea creantelor incerte.

h) Informatii despre impozitul pe profit

		Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2017	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2018
Profit (pierdere) contabil(a)	1	19.655.541	15.209.865
Elemente similare veniturilor	2	868.536	8.077.143
Rezerva legala	3	0	0
Total venituri neimpozabile	4=2+3	1.605.735	251.713
Cheltuieli nedeductibile	5	1.416.781	672.663
Profit impozabil/Pierdere fiscala pentru anul de raportare	6=1-4+5	20.335.124	23.707.958
Pierdere fiscala din anii precedenti	7	-	-
Pierdere fiscala de recuperat in anii urmasori	8=6-7	-	-
Impozit pe profit curent	8*16%	3.253.619	3.793.273
Alte elemente -scutire 5% Split TVA	9	40.670	189.663
Impozit pe profit datorat	10=8-9	3.212.949	
Reducere impozit pe profit	11	145.000	160.600
Impozit pe profit datorat la sfarsitul perioadei	12=10-11	3.067.949	3.443.010

f) Cheltuieli de audit

Costurile contractuale pentru servicii de audit si consultanta platite auditorului financiar pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2017 si la 31 decembrie 2018 sunt prezentate in tabelul urmasor. Sumele platite cuprind:

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2018

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

	31 decembrie 2017	31 decembrie 2018
Auditul situatiilor financiare individuale intocmite in conformitate cu OMF 1802/2014 (anual si semestrial)	62.211	74.592
Alte servicii de asigurare	-	-
Consultanta fiscala	-	-
Alte servicii	-	-

NOTA 11: STOCURI

	31 decembrie 2017	31 decembrie 2018
Materiale consumabile	240.835	221.132
Obiecte de inventar	2.542	2.446
Marfuri	-	-
Total	243.377	223.578

NOTA 12: CASA SI CONTURI LA BANCII

	Sold la 31 decembrie 2017	Sold la 31 decembrie 2018
Conturi la banci in lei	282.664	235.021
Conturi depozit	23.360.000	23.900.000
Numerar in casierie	-	-
Alte echivalente de numerar	-	-
Total	23.642.664	24.135.021

NOTA 13: LITIGII

Pretentii de natura juridica

Societatea are pe rol la instantele judecatoresti diverse litigii cu actionari, clienti debitori si alti debitori/creditori. Conducerea Societatii considera ca aceste litigii nu vor avea un impact semnificativ asupra operatiunilor si pozitiei financiare a Societatii.

NOTA 14: PARTI AFILIATE

Nu este cazul.

Urmeaza pagina cu semnături

BUCUR OBOR S.A.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2018

(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Situatiile financiare au fost aprobate la data de 7 februarie 2019 de catre:

Director General,

Rotaru Cristinel Ionel



Sef Departament financiar – contabil si comercial

Scariat Nicolae Alin





SITUATIA FLUXURILOR DE NUMERAR Pentru anul 2018

Metoda directa

BUCUR OBOR S.A.

ANEXA 4 la „Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru 2018”

SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE	2017	2018
I. Fluxuri de numerar din activitati de exploatare		
1. Incasari in numerar din vanzarea de bunuri, chirii, redevente, onorarii, comisioane, prestarea de servicii si alte venituri	35.345.072	37.079.382
2. Plati in numerar catre furnizori de bunuri si servicii	6.181.465	7.881.853
3. Plati in numerar catre si in numele angajatilor, plati efectuate de angajator in legatura cu personalul	3.134.162	3.635.941
4. Taxa pe valoarea adaugata	4.689.838	4.969.473
5. Alte impozite si varsaminte asimilate	1.384.579	1.193.598
6. Numerar generat de exploatare(1-2-3-4-5)	19.955.028	19.398.516
7. Dobanzi incasate	360.125	406.870
8. Dobanzi platite		
9. Impozit pe profit platit	3.047.937	3.378.616
10. Fluxuri de numerar nete din activitati de exploatare (6+7-8-9)	17.267.216	16.426.771
II. Fluxuri de numerar din activitati de investitii		
11. Incasari in numerar din vanzarea de terenuri si cladiri, instalatii, active necorporale si alte active pe termen lung		
12. Incasari si plati in numerar din alte activitati de investitii		
13. Plati in numerar pentru achizitionarea de terenuri si mijloace fixe, active necorporale si alte active pe termen lung		
14. Dividende incasate		
15. Fluxuri de numerar nete din activitati de investitii (11+12-13-14)	0	0
III. Fluxuri de numerar din activitatea de finantare		
16. Incasari din imprumuturi pe termen lung/rambursari depozite bancare		
17. Incasari din imprumuturi pe termen scurt/rambursari		
18. Plati pentru operatiuni de leasing financiar		
19. Achizitionare de actiuni		
20. Dividende platite	24.200.000	15.934.414
21. Fluxuri de numerar nete din activitati de finantare (+/-16+/-17-18-19-20)	-24.200.000	-15.934.414
22. Efectele variatiei ratei de schimb aferente numerarului		
23. Fluxuri de numerar TOTAL (10+15+21+22)	-6.932.784	492.357
24. Numerar si echivalente de numerar la inceputul perioade	30.575.448	23.642.664
25. Numerar si echivalente de numerar la finele perioadei (23+24)	23.642.664	24.135.021



BUGET DE VENITURI SI CHELTUIELI **2019** **-PROIECT-**

BUCUR OBOR S.A.

ANEXA 5 la „Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru 2018”

CUPRINS

1. PROIECTII PENTRU ZONA EURO SI U.E. IN ANUL 2019	3
1.1. Principalii indicatori macroeconomici folositi de M.E.F. in constructia bugetara pe 2019	4
2. PROIECTII ALE PRINCIPALILOR INDICATORI FINANCIARI PENTRU 2018;	5
2.1. Venituri totale	6
2.2. Venituri din exploatare	6
2.3. Venituri financiare	7
2.4. Cheltuielile totale ale societatii Bucur Obor S.A.	7
2.5. Cheltuielile cu utilitatile	7
2.6. Cheltuielile cu prestarile servicii	7
2.7. Cheltuielile cu salariile si contributi si impozite aferente salariilor	7
2.8. Alte impozite si taxe (taxe locale etc)	7
2.9. Analiza patrimoniala a BUCUR OBOR S.A.	8
2.10. Contul de profit si pierdere	11
2.11. Rate de rentabilitate	13
2.12. Rate de rentabilitate estimate pentru 2019	13
3. TABLOU BVC	14

1. PROIECTII PENTRU ZONA EURO SI U.E. IN ANUL 2019¹

Conform previziunilor Comisiei Europene din 08.11.2018, perspectiva creșterii economice globale se mentine în general robustă pe termen scurt pentru țările dezvoltate (S.U.A., țările din Asia, deși activitatea economică a Chinei s-a deteriorat urmare a măsurilor comerciale impuse de S.U.A.) și se situează sub așteptările din primăvara pentru economiile emergente, ca urmare a înăsprii condițiilor de finanțare, instabilității valutare și creșterii tensiunilor geopolitice.

Astfel, creșterea globală este prevăzută să se mentina la 3,8% în 2019 și 2020. Gradul ridicat de incertitudine care planează asupra zonei EURO, a atras previziuni de temperare a creșterii economice. Dacă în 2018 avansul a fost 2% în zona EURO și de 2,2% în UE-27, proiecțiile arată pentru 2019 și 2020 creșteri de 1,9% și 1,7% pentru zona EURO și de 2%, respectiv 1,9% în UE-27.

Se estimează că factorii de creștere economică vor fi din ce în ce mai mult de natură internă. În unele state membre UE, consumul privat ar trebui să fie stimulat de creșterea salariilor și de anumite măsuri bugetare, în timp ce condițiile de finanțare ar urma, la rândul lor, să rămână favorabile investițiilor. Pentru prima dată din 2007, Comisia Europeană preconizează că în 2019 investițiile vor crește în toate statele membre.

Crearea de locuri de muncă va continua să beneficieze de creșterea continuă și de punerea în aplicare a reformelor structurale, creșterea ocupării forței de muncă rămânând constantă, chiar și în condițiile diminuării creșterii economice. Pentru zona euro se prevede o scădere a șomajului de la 8,4% în 2018, la 7,9% în 2019 și la 7,5% în 2020.

Conform „Raportului M.F.P. privind situația macroeconomică pe anul 2019 și proiecția acestuia pe anii 2020 - 2022”, *„România a înregistrat în ultimii ani progrese considerabile în*

¹ Prognoza de toamnă a C.E. 2017;

direcția reducerii dezechilibrelor macroeconomice, care împreună cu politicile monetare și reformele structurale implementate sau în curs de implementare, au contribuit la menținerea stabilității macroeconomice și financiare. Evoluțiile macroeconomice interne au consolidat baza pentru continuarea aplicării măsurilor de politică economică.”

În anul 2018 au fost implementate o serie de masuri fiscale care s-au dorit a stimula și consolida creșterea consumului. Reducerea cotei impozitului pe venit de la 16% la 10%, creșterea salariului minim brut pe economie (de la 1450 lei la 1900 lei, începând cu 1 ianuarie 2018), majorarea cu 25% a salariilor personalului plătit din fonduri publice, majorarea salariilor medicilor și asistentelor medicale la nivelul salariului de bază stabilit pentru anul 2022, majorarea punctului de pensie la 1100.

„La estimarea cheltuielilor pentru bugetul de stat din 2019, se menține politica menită a consolida creșterea consumului:

- *începând cu 1 septembrie 2019, valoarea punctului de pensie se majorează cu 15%, respectiv de la 1.100 lei la 1.265 lei;*
- *începând cu 1 septembrie 2019, indemnizația socială pentru pensionari garantată se majorează cu 10%, respectiv de la 640 lei la 704 lei;*
- *începând cu data de 1 ianuarie 2019, salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, prevăzut la art. 164 alin. (1) din Legea nr. 53/2003 - Codul muncii, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se stabilește în bani, fără a include sporuri și alte adaosuri, la suma de 2.080 lei lunar;”*

Managementul Bucur Obor, analizând evenimentele care au marcat încheierea anului 2018 și începutul lui 2019, rămâne rezervat în privința îmbunătățirii climatului economic, în special în sectorul de retail, elaborând proiectul de buget pentru anul 2019 în consecință.

1.1. Principalii indicatori macroeconomici folosiți de M.E.F. în construcția bugetară pe 2019

INDICATOR	VALOARE
PIB - milioane lei	1.022.472
Creștere economică %	5,5
Inflația medie anuală %	2.8
Curs mediu lei/euro	4,55
Venituri BGC - milioane lei	342.765
Ponderea veniturilor totale în PIB	33,51
Cheltuieli BGC - milioane lei	368.793

Ponderea cheltuielilor totale în PIB	36,07
Deficit - milioane lei	-26.118
Deficit - pondere în PIB	-2,55
Șomeri (număr total persoane)	287.000
Câștig salarial mediu net lei lunar	3.085

2. PROIECTII ALE PRINCIPALILOR INDICATORI FINANCIARI PENTRU 2019

În 2019 Bucur Obor își va continua proiectele demarate pentru îmbunătățirea confortului partenerilor de afaceri și al vizitatorilor, respectiv consolidarea suportului pentru asigurarea unei creșteri economice sustenabile.

În conceperea bugetului pentru anul 2019 s-au luat în considerare toți factorii mai sus expuși. Principalii indicatori financiari bugetați pentru 2019 sunt prezentați în tabelul de mai jos:

Nr. Crt.	INDICATOR	Realizat 2018 (mii lei)	Bugetat 2019 (mii lei)
A	TOTAL VENITURI, din care:	33.605	35.072
1	Venituri din exploatare	33.103	34.551
2	Venituri financiare	502	521
3	Venituri extraordinare	0	0
B	TOTAL CHELTUIELI, din care:	18.396	18.804
1	Cheltuieli operationale, din care:	18.290	18.674

a.	Mat. prime, marf., energ., apa etc.	1.742	1.875
b.	Prestari servicii	3.405	4.035
c.	Salarii personal	3.246	3.045
d.	Contributii si impozite salarii	73	69
e.	Alte cheltuieli de exploatare	374	362
f.	Cheltuieli cu amortizarea	8974	8.881
g.	Alte impozite si taxe (imp. cladiri; imp. teren..etc)	476	407
2	Cheltuieli financiare	0	0
3	Cheltuieli extraordinare		0
4	Ajustari de valoare privind activele circulante	128	130
5	Ajustari privind provizioanele	-23	0
C	PROFIT BRUT	15.210	16.268
D	Cheltuieli cu impozitul pe profit	3.443	3.683
C-D	PROFIT NET	11.767	12.585
E	REZULTATUL REPORTAT REPREZENTAND SURPLUSUL REALIZAT DIN REEVALUARE	8.078	8.078
F	Investitii curente din surse proprii	0	1.536

2.1. Veniturile totale ale societatii Bucur Obor S.A. sunt realizate in principal din inchirierea spatiilor comerciale din proprietatea sa exclusiva. Pentru anul 2019 se estimeaza o crestere a suprafetei inchiriate, care va avea ca si consecinta o crestere a veniturilor totale.

2.2. Veniturile din exploatare

In bugetul anului 2019 se estimeaza o crestere a veniturilor din exploatare cu 4,37% fata de cele realizate in anul 2018. Aceasta estimare se fundamenteaza pe contractele de inchiriere semnate care au devinit operationale incepand cu luna ianuarie 2019.

2.3. Veniturile financiare

Se preconizeaza o crestere a acestor venituri fata de cele realizate in anul 2018 cu 3,73%. Aceste venituri sunt estimate a se realiza din depozitele la termen deja constituite, scadente in anul curent, cat si din constituirea altor depozite din veniturile din exploatare obtinute in anul 2019.

2.4. Cheltuielile totale ale societății Bucur Obor S.A.

În 2019, cheltuielile totale sunt estimate în uşoară creştere cu aproximativ 2%.

Proгноzele privind celelalte cheltuieli sunt fundamentate pe de o parte de creşterea preţurilor la utilităţi în ultima parte a exercitiului financiar încheiat, iar pe de altă parte de implementarea politicilor de creştere a veniturilor populaţiei, transpuse prin majorările succesive ale salariului minim pe economie.

2.5. Cheltuielile cu utilităţile

Se estimează o creştere în bugetul anului 2019 a cheltuielilor cu materiile prime, materialele auxiliare, energia şi apă, cu 7,61% faţă de realizatul anului 2018.

2.6. Cheltuielile cu preţurile servicii îşi menţin ponderea semnificativă în totalul cheltuielilor societăţii, estimându-se o creştere cu 18.51%. Fundamentul îl constituie majorarea a valorii contractelor pentru serviciile externalizate, ca rezultat indirect al majorării salariului minim pe economie.

2.7. Cheltuielile cu salariile şi contribuţii şi impozite aferente salariilor

Se estimează o scădere a acestui tip de cheltuială cu 6,21% faţă de 2018, ca efect al restructurărilor de personal aplicate.

2.8. Alte impozite şi taxe (taxe locale etc)

Se preconizează o scădere cu 14,48% a cuantumului impozitelor şi taxelor locale datorate de Societate în anul 2019.

2.9. Analiza patrimonială a BUCUR OBOR S.A.

Activele imobilizate

Poziţie Bilant	31.12.2016 (Lei)	31.12.2017 (Lei)	31.12.2018 (Lei)
Active imobilizate - Total	40.843.796	105.573.442	99.518.348
Active circulante - Total	31.990.565	24.953.070	27.811.546
Datorii ce trebuie plătite într-o perioadă de un an - Total	3.682.089	4.259.062	6.036.587

Active circulante, respectiv datorii curente nete	26.085.978	18.391.081	19.476.891
Total active minus datorii curente	66.930.774	123.964.523	118.995.239
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an - Total	1.925.625	1.912.642	1.782.523
Total capitaluri proprii	64.727.675	121.785.979	116.969.580
Creante - Total	1.195.117	1.067.029	3.452.947
Datorii - Total	5.607.714	6.171.704	7.819.110

IMOBIL	Valoare de inventar (Lei)
Imobil ALMO 1 COLENTINA 2	11.109.040
Imobil ALMO 2 COLENTINA 2	5.006.106
Imobil ALMO 3 COLENTINA 2	10.133.246
Imobil ALMO 4 COLENTINA 2	1.797.294
Imobil ALMO 5 COLENTINA 2	1.862.626
Imobil ZONA CENTRALA COLENTINA 2	28.530.160
Imobil MIRAJ MIHAI BRAVU 2	3.210.946
Imobil COLENTINA 6 A	1.105.470
TOTAL	62.754.888

TEREN (Localizare)	Teren (Suprafata m ²)	Valoare de inventar (Lei)
Sos. Colentina nr. 2, sector 2, Bucuresti	14.695 din care: - 12.790 proprietate exclusiva - 1.905 proprietate in cota parte indiviza cu asociatiile de proprietari	40.460.652
Sos. Mihai Bravu nr. 2, sector 2, Bucuresti	17,85	
Sos. Colentina nr. 6A, sector 2, Bucuresti	431	1.145.376
TOTAL		41.606.028

Valoarea imobilelor Societatii a crescut fata de 2016 ca urmare a inregistrarii rapoartelor de evaluare din 04.12.2017, intocmite de un evaluator autorizat ANEVAR, la



solicitarea Societatii, pentru armonizarea valorilor de inventar cu valoarea justa, de piata, a imobilelor si conformarea cu Ordinul ministrului finantelor publice nr. 1802/2014, cu modificarile si completarile ulterioare.

Evaluările sunt întocmite folosind cel puțin „abordare prin cost” și „abordarea prin piață”.

Din analiza documentelor de atestare a dreptului de proprietate asupra imobilelor societății reiese următoarea situație privind gradul lor de uzură:

- **Imobilul ALMO 1** are numărul de inventar 1001 și ocupă latura dinspre Sos. Colentina, fiind constituit din subsolul, parterul și mezaninul blocului, ce are un regim de înălțime de P+10 și P+12. Imobilul a fost pus în funcțiune în luna mai 1977. Durata de amortizare conform prevederilor legale este de 48 de ani, cu 8 ani durată rămasă de amortizare. Având în aceste condiții un grad de uzură de 83%, valoarea de inventar a imobilului este de 11.109.040 lei.
- **Imobilul ALMO 2** are numărul de inventar 1002 și ocupă latura dinspre Sos. Mihai Bravu, fiind constituit din subsolul, parterul și mezaninul blocului, ce are un regim de înălțime de P+14, P+15 și P+16. Imobilul a fost pus în funcțiune în luna august 1975. Durata de amortizare conform prevederilor legale este de 48 de ani, iar durată rămasă de amortizat este de 6 ani. Având în aceste condiții un grad de uzură de 88%, valoarea de inventar a imobilului este de 5.006.106 lei.
- **Imobilul ALMO 3** are numărul de inventar 1003 și ocupă latura dinspre parcaj și Primaria Sector 2, fiind constituit din subsolul, parterul și mezaninul blocului, ce are un regim de înălțime de P+10, P+11 și P+12. Imobilul a fost pus în funcțiune în luna iunie 1976. Durata de amortizare conform prevederilor legale este de 48 de ani, iar durată rămasă de amortizat este de 7 ani. Având în aceste condiții un grad de uzură de 85%, valoarea de inventar a imobilului este de 10.133.246 lei.
- **Imobilul ALMO 4** are numărul de inventar 1004 și ocupă latura dinspre Aleea Campul Mosilor, fiind constituit din subsolul, parterul și mezaninul blocului, ce are un regim de înălțime de P+12. Imobilul a fost pus în funcțiune în luna aprilie 1977. ALMO 4 a beneficiat de lucrări de modernizare în anul 2003, prin refacerea completă a spațiilor vechi și crearea de noi spații comerciale (mezanin-complexul OMNIA). Durata normată rămasă de amortizat este de 8 de ani, având în aceste condiții un grad de uzură de 83%. Valoarea de inventar a imobilului este de 1.797.294 lei.
- **ALMO 5** are numărul de inventar 1008 și ocupă latura dinspre Aleea Campul Mosilor, fiind constituit din subsolul, parterul și mezaninul blocului, ce are un regim de înălțime

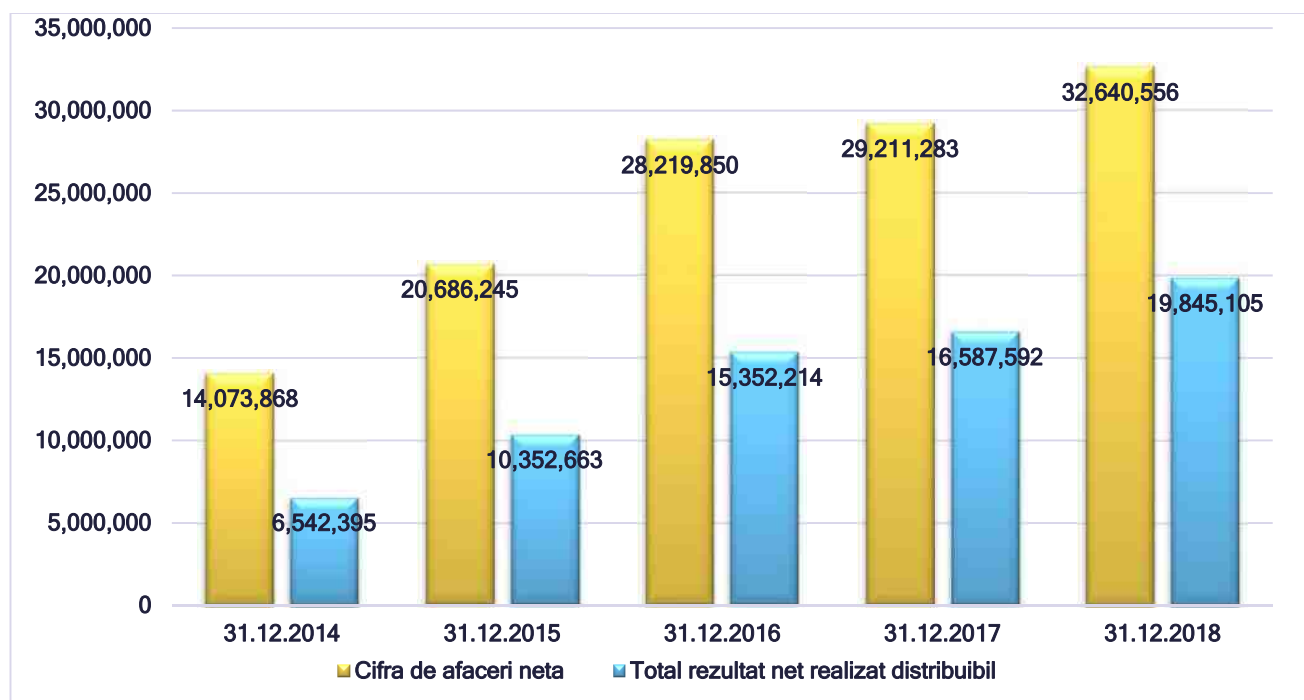
de P+12. Imobilul a fost dat in folosinta in luna aprilie 1977. Acest imobil are durata normata de functionare de 48 de ani, rezultand astfel o durata ramasa de amortizat de 8 ani, avand in aceste conditii un grad de uzura de 83%. Valoarea de inventar a imobilului este de 1.862.626 lei.

- **Imobilul Zona Centrala** are numarul de inventar 1005 si este marginit de imobilele ALMO 1 - 5, fiind constituit din subsol, parter si partial mezanin, fara bloc de locuinte deasupra. Imobilul Zona Centrala a fost pus in functiune in luna aprilie 1977. Durata de amortizare conform prevederilor legale de 48 de ani, iar durata ramasa de amortizat este de 8 ani, avand in aceste conditii un grad de uzura de 83%. Valoarea de inventar a imobilului este de 28.530.160 lei.
- **Imobilul Miraj** are numarul de inventar 1006 si face parte din lantul de magazine aflat la parterul blocului de locuinte din Sos. Mihai Bravu nr. 2. Imobilul a fost pus in functiune in luna noiembrie 1979 si are o durata de amortizare conform prevederilor legale de 48 de ani. Cu 10 ani durata ramasa de amortizare si grad de uzura de 79%, imobilul are valoarea de inventar de 3.210.946 lei.
- **Imobilul din Sos. Colentina nr. 6A** are numarul de inventar 1007 si este compus din demisol, parter, etaj si mansarda partiala, fiind pus in functiune in luna noiembrie 1915. Valoarea de inventar a imobilului in urma reevaluarii este de 1.105.470 lei. Acest imobil a fost amortizat integral.

2.10. Contul de profit si pierdere

Pozitie Cont Profit Pierdere	31.12.2016 (Lei)	31.12.2017 (Lei)	31.12.2018 (Lei)
Cifra de afaceri neta	28.219.850	29.211.283	32.640.556
Venituri totale	28.999.027	30.059.698	33.605.298
Cheltuieli totale	10.723.834	10.404.157	18.395.433
Rezultat din exploatare(profit)	18.023.575	19.259.325	14.707.410
Rezultat financiar (profit)	251.618	396.216	502.455
Rezultat curent	18.275.193	19.655.541	15.209.865

EBITDA ²	20.450.469	21.849.744	24.787.297
Rezultat brut	18.275.193	19.655.541	15.209.865
Rezultat net	15.352.214	16.587.592	11.766.855
Total rezultat net realizat distribuibil	15.352.214	16.587.592	19.845.105



Indicator	2015 (Lei)	2016 (Lei)	2017 (Lei)	2018 (Lei)
Cifra de afaceri neta	20.686.25	28.219.850	29.211.283	32.640.556
Profit Net	10.352.66	15.352.214	16.587.592	11.766.855
Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerva din reevaluare	0	0	0	8.078.250
Total rezultat net realizat distribuibil	10.352.663	15.352.214	16.587.592	19.845.105
EBITDA	14.183.517	20.450.469	21.849.744	24.787.297
Cheltuieli operationale	11.523.712	10.733.515	10.419.359	18.290.283
Lichiditate (numerar si echivalent in numerar)	15.057.127	30.575.448	23.642.664	24.135.021

²Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization - Profitul înainte de dobanzi, impozite, depreciere si amortizare EBITDA permite analistilor sa se concentreze pe rezultatele provenite din operatiuni, excluzand efectele deciziilor non-operationale, cum sunt de exemplu cele legate de finantare, de taxare sau costuri non -cash, ex. amortizarea.



Momentan, societatea plaseaza lichiditatile in depozite la termen, cu un randament de aproximativ 2%. Media randamentului acestor plasamente in 2018 a fost:

$$\text{Randament mediu plasamente financiare} = \frac{\text{Rezultat financiar}}{\text{Lichiditati}} \times 100 = \frac{502.455}{24.135.021} = 2.08\% \text{ (randament in crestere fata de 2018 cand a fost de 1,7\%)}$$

2.11. Rate de rentabilitate

2.11.1. ROA (Rentabilitatea activelor)

$$ROA = \frac{\text{Profit net (Active Totale)}}{\text{Active Totale}} \times 100 = \frac{11.766.855}{127.329.894} = 9,24\%$$

2.11.2. Rotatia activelor imobilizate

$$FAT = \frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active Imobilizate}} = \frac{32.640.556}{99.518.348} = 0,32\%$$

Societatea isi exploateaza activele totale cu un randament de 9,24% pe an. Activele imobilizate au un randament in exploatare de 11,9% pe an si sunt rulate cate o data la 3,1 ani.

2.12. Rate de rentabilitate estimate pentru 2019

2.12.1. *ROA estimat 2019 (Rentabilitatea activelor)

$$ROA = \frac{\text{Rezultat net realizat distribuibil}}{\text{Active Totale}} \times 100 = \frac{12.585.000}{118.448.894} = 10,62\%$$

In crestere cu 14% fata de 2018.

Vezi detalii in Programul de activitate pentru 2019.

*Nota

Cheltuiala cu amortizarea nu genereaza cash out-flow, fiind doar calculata si nu efectiva.

PROIECT BUGET DE VENITURI SI CHELTUIELI ANUL 2019

Nr. crt.	Indicator	Realizat 2017 (mii lei)	Realizat 2018 (mii lei)	Variatie %	TOTAL Bugetat 2019 (mii lei)	BUGETAT 2019/Realizat 2018 Variatie %	T1 2019				T2 2019				T3 2019				T4 2019			
				2018/2017			ianuarie (mii lei)	februarie (mii lei)	martie (mii lei)	I (mii lei)	aprile (mii lei)	mai (mii lei)	iunie (mii lei)	II (mii lei)	iulie (mii lei)	august (mii lei)	septembrie (mii lei)	III (mii lei)	octombrie (mii lei)	noiembrie (mii lei)	decembrie (mii lei)	IV (mii lei)
A	TOTAL VENITURI, din care:	30.060	33.605	12	35.072	4,36	2.741	2.781	3.025	8.547	2.862	2.826	2.978	8.666	2.853	2.876	3.078	8.807	2.931	2.954	3.167	9.052
1	Venituri din exploatare	29.658	33.103	12	34.551	4,37	2.728	2.781	2.863	8.372	2.806	2.819	2.972	8.596	2.837	2.850	3.042	8.729	2.875	2.888	3.091	8.854
2	Venituri financiare	401	502	25	521	3,73	13		162	175	56	7	6	70	16	26	36	78	56	66	76	198
3	Venituri extraordinare	0	0	0	0	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B	TOTAL CHELTUIELI, din care:	10.404	18.396	77	18.804	2,22	1.500	1.530	2.102	5.131	1.494	1.467	1.473	4.434	1.488	1.488	1.675	4.650	1.458	1.473	1.659	4.589
1	Cheltuieli operationale, din care:	10.419	18.290	76	18.674	2,10	1.500	1.530	2.102	5.131	1.494	1.467	1.473	4.434	1.488	1.488	1.675	4.650	1.458	1.473	1.529	4.459
a	Mat. prime, marf., energ., apa etc.	1.641	1.742	6	1.875	7,61	210	230	170	610	125	125	130	380	140	140	130	410	145	160	170	475
b	Prestari servicii din care	2.901	3.405	17	4.035	18,51	270	280	715	1.265	300	320	320	940	320	320	320	960	290	290	290	870
b.1	Remuneratie CA	241	301	25	295	-1,90	25	25	25	74	25	25	25	74	25	25	25	74	25	25	25	74
c	Salarii personal din care	2.787	3.246	16	3.045	-6,21	245	245	245	735	290	245	245	780	250	250	250	750	245	245	290	780
c.1	Director General	293	394	34	394	0,00	33	33	33	98	33	33	33	98	33	33	33	98	33	33	33	98
d	Contributii si impozite salarii	657	73	-89	69	-6,21	6	6	6	17	7	6	6	18	6	6	6	17	6	6	7	18
e	Alte cheltuieli de exploatare	231	374	62	362	-3,03	28	28	28	84	31	31	31	93	31	31	31	93	31	31	31	93
f	Cheltuieli cu amortizarea	1.813	8.974	395	8.881	-1,03	740	740	740	2.220	740	740	740	2.220	740	740	740	2.220	740	740	740	2.220
g	Alte impozite si taxe (imp. cladiri; imp. teren..etc)	390	476	22	407	-14,48	1	1	198	200	1	1	1	3	1	1	198	200	1	1	1	3
2	Cheltuieli financiare	5	0	-99	0	-100,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	Cheltuieli extraordinare				0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	Ajustari de valoare privind activele circulante	-9	128	-1.548	130	1,43	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	130	130
5	Ajustari privind provizioanele	-12	-23	97	0	-100,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C	PROFIT BRUT	19.656	15.210	-23	16.268	6,96	1.241	1.251	923	3.415	1.368	1.359	1.505	4.232	1.366	1.388	1.404	4.158	1.474	1.481	1.508	4.463
D	<i>Cheltuieli cu impozitul pe profit</i>	3.068	3.443	12	3.683	6,96	0	0	859	859			964	964			960	960			900	900
C-D	<i>Profit net</i>	16.588	11.767	-29	12.585	6,95	1.241	1.251	64	2.556	1.368	1.359	541	3.269	1.366	1.388	443	3.197	1.474	1.481	608	3.563
E	REZULTATUL REPORTAT REPREZENTAND SURPLUSUL REALIZAT DIN REZERVE DIN REEVALUARE	0	8.078		8.078	0,00	673	673	673	2.020	673	673	673	2.020	673	673	673	2.020	673	673	673	2.020
F	TOTAL REZULTAT NET REALIZAT DISTRIBUTIBIL	16.584	19.845	20	20.663	4,12																
G	Investitii din surse proprii				1.536		128	128	128	384	128	128	128	384	128	128	128	384	128	128	128	384

Programul de activitate pentru 2019

1. Analiza patrimoniala a BUCUR OBOR S.A.

1.1. Activele imobilizate

Pozitie Bilant	31.12.2016 (Lei)	31.12.2017 (Lei)	31.12.2018 (Lei)
Active imobilizate - Total	40.843.796	105.573.442	99.518.348
Active circulante - Total	31.990.565	24.953.070	27.811.546
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada de un an - Total	3.682.089	4.259.062	6.036.587
Active circulante, respectiv datorii curente nete	26.085.978	18.391.081	19.476.891
Total active minus datorii curente	66.930.774	123.964.523	118.995.239
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an - Total	1.925.625	1.912.642	1.782.523
Total capitaluri proprii	64.727.675	121.785.979	116.969.580
Creante - Total	1.195.117	1.067.029	3.452.947
Datorii - Total	5.607.714	6.171.704	7.819.110

IMOBIL	Valoare de inventar (Lei)
Imobil ALMO 1 COLENTINA 2	11.109.040
Imobil ALMO 2 COLENTINA 2	5.006.106
Imobil ALMO 3 COLENTINA 2	10.133.246
Imobil ALMO 4 COLENTINA 2	1.797.294
Imobil ALMO 5 COLENTINA 2	1.862.626
Imobil ZONA CENTRALA COLENTINA 2	28.530.160
Imobil MIRAJ MIHAI BRAVU 2	3.210.946
Imobil COLENTINA 6 A	1.105.470
TOTAL	62.754.888

TEREN (Localizare)	Teren (Suprafata m ²)	Valoare de inventar (Lei)
Sos. Colentina nr. 2, sector 2, Bucuresti	14.695 din care: - 12.790 proprietate exclusiva - 1.905 proprietate in cota parte indiviza cu asociatiile de proprietari	40.460.652
Sos. Mihai Bravu nr. 2, sector 2, Bucuresti	17,85	
Sos. Colentina nr. 6A, sector 2, Bucuresti	431	1.145.376
TOTAL		41.606.028

Din analiza documentelor de atestare a dreptului de proprietate asupra imobilelor societatii reiese urmatoarea situatie privind gradul lor de uzura:

- **Imobilul ALMO 1** are numarul de inventar 1001 si ocupa latura dinspre Sos. Colentina, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+10 si P+12. Imobilul a fost pus in functiune in luna mai 1977. Durata de amortizare conform prevederilor legale este de 48 de ani, cu 7 ani durata ramasa de amortizare. Avand in aceste conditii un grad de uzura de 85%, valoarea de inventar a imobilului este de 11.109.040 lei.
- **Imobilul ALMO 2** are numarul de inventar 1002 si ocupa latura dinspre Sos. Mihai Bravu, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+14, P+15 si P+16. Imobilul a fost pus in functiune in luna august 1975. Durata de amortizare conform prevederilor legale este de 48 de ani, iar durata ramasa de amortizat este de 5 ani. Avand in aceste conditii un grad de uzura de 90%, valoarea de inventar a imobilului este de 5.006.106 lei.
- **Imobilul ALMO 3** are numarul de inventar 1003 si ocupa latura dinspre parcaj si Primaria Sector 2, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+10, P+11 si P+12. Imobilul a fost pus in functiune in luna iunie 1976. Durata de amortizare conform prevederilor legale este de 48 de ani, iar durata ramasa de amortizat este de 6 ani. Avand in aceste conditii un grad de uzura de 88%, valoarea de inventar a imobilului este de 10.133.246 lei.
- **Imobilul ALMO 4** are numarul de inventar 1004 si ocupa latura dinspre Aleea Campul Mosilor, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+12. Imobilul a fost pus in functiune in luna aprilie 1977. ALMO 4 a beneficiat de lucrari de modernizare in anul 2003, prin refacerea completa a spatiilor

vechi si crearea de noi spatii comerciale (mezanin-complexul OMNIA). Durata normata ramasa de amortizat este de 7 de ani, avand in aceste conditii un grad de uzura de 85%. Valoarea de inventar a imobilului este de 1.797.294 lei.

- **ALMO 5** are numarul de inventar 1008 si ocupa latura dinspre Aleea Campul Mosilor, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+12. Imobilul a fost dat in folosinta in luna aprilie 1977. Acest imobil are durata normata de functionare de 48 de ani, rezultand astfel o durata ramasa de amortizat de 7 ani, avand in aceste conditii un grad de uzura de 85%. Valoarea de inventar a imobilului este de 1.862.626 lei.
- **Imobilul Zona Centrala** are numarul de inventar 1005 si este marginit de imobilele ALMO 1 – 5, fiind constituit din subsol, parter si partial mezanin, fara bloc de locuinte deasupra. Imobilul Zona Centrala a fost pus in functiune in luna aprilie 1977. Durata de amortizare conform prevederilor legale de 48 de ani, iar durata ramasa de amortizat este de 7 ani, avand in aceste conditii un grad de uzura de 85%. Valoarea de inventar a imobilului este de 28.530.160 lei.
- **Imobilul Miraj** are numarul de inventar 1006 si face parte din lantul de magazine aflat la parterul blocului de locuinte din Sos. Mihai Bravu nr. 2. Imobilul a fost pus in functiune in luna noiembrie 1979 si are o durata de amortizare conform prevederilor legale de 48 de ani. Cu 9 ani durata ramasa de amortizare si grad de uzura de 81%, imobilul are valoarea de inventar de 3.210.946 lei.
- **Imobilul din Sos. Colentina nr. 6A** are numarul de inventar 1007 si este compus din demisol, parter, etaj si mansarda partiala, fiind pus in functiune in luna noiembrie 1915. Valoarea de inventar a imobilului in urma reevaluarii este de 1.105.470 lei. Acest imobil a fost amortizat integral.

1.2. Contul de profit si pierdere al societatii

Pozitie Cont Profit Pierdere	31.12.2016 (Lei)	31.12.2017 (Lei)	31.12.2018 (Lei)
Cifra de afaceri neta	28.219.850	29.211.283	32.640.556
Venituri totale	28.999.027	30.059.698	33.605.298
Cheltuieli totale	10.723.834	10.404.157	18.395.433
Rezultat din exploatare(profit)	18.023.575	19.259.325	14.707.410
Rezultat financiar (profit)	251.618	396.216	502.455
Rezultat curent	18.275.193	19.655.541	15.209.865
EBITDA	20.450.469	21.849.744	24.787.297
Rezultat brut	18.275.193	19.655.541	15.209.865
Rezultat net	15.352.214	16.587.592	11.766.855
TOTAL REZULTAT NET REALIZAT DISTRIBUIBIL	15.352.214	16.587.592	19.845.105

Indicator	2016 (Lei)	2017 (Lei)	2018 (Lei)
Cifra de afaceri neta	28.219.850	29.211.283	32.640.556
Profit Net	15.352.214	16.587.592	11.766.855
TOTAL REZULTAT NET REALIZAT DISTRIBUIBIL	15.352.214	16.587.592	19.845.105
EBITDA	20.450.469	21.849.744	24.787.297
Cheltuieli operationale	10.733.515	10.419.359	18.290.283
Lichiditate (numerar si echivalent in numerar)	30.575.448	23.642.664	24.135.021

Momentan, societatea plaseaza lichiditatile in depozite la termen, cu un randament de aproximativ 2%. Media randamentului acestor plasamente in 2018 a fost:

$$\text{Randament mediu plasamente financiare} = \frac{\text{Rezultat financiar}}{\text{Lichiditati}} \times 100 = \frac{502.455}{24.135.021} = 2,08\% \text{ (randament in crestere fata de 2018 cand a fost de 1.7\%)}$$

2. Rate de rentabilitate ale activelor societatii la 31.12.2018

2.1. ROA (Rentabilitatea activelor)

$$ROA = \frac{\text{Profit net}}{\text{Active Totale}} \times 100 = \frac{11.766.855}{127.329.894} = 9,24\%$$

2.2. Rotatia activelor imobilizate

$$AT = \frac{Cifra\ de\ afaceri}{Active\ Imobilizate} = \frac{32.640.556}{99.518.348} = 0,32\%$$

Societatea isi exploateaza activele totale cu un randament de 9,2% pe an. Activele imobilizate au un randament in exploatare de 11,9% pe an si sunt rulate cate o data la 3,1 ani.

3. Proiectia activitatii in anul 2019

Conform proiectiei de Buget de venituri si cheltuieli pentru anul 2019, managementul Bucur Obor urmareste optimizarea indicatorilor mai sus reliefati, avand ca fundament principal surplusul de in-flow generat de:

1. Contractele de inchiriere semnate, care au devenit operationale incepand cu luna ianuarie 2019, precum si
2. Contractele de inchiriere ale caror termeni au fost deja negociati in perioada anterioara si care isi vor produce efectele in acest exercitiu financiar.

Echipa de conducere a Societatii Bucur Obor va continua sa acorde si in 2019 o atentie deosebita riscurilor legate de siguranta in situatii de urgenta, si da asigurari ca va mentine eforturile sustinute pentru armonizarea activitatii societatii si a sistemelor PSI cu noua legislatie ISU. Pentru conformarea sistemelor PSI la noile normativele ISU, in urma analizelor efectuate si a consilierii primite din partea expertilor in domeniu, managementul estimeaza un cost total de aproximativ 330.000 Euro.

Cresterea estimata a ratelor de rentabilitate in 2019

1.1. *ROA estimat 2019 (Rentabilitatea activelor)

$$RROA = \frac{Profit\ net}{Active\ Totale} \times 100 = \frac{12.585.000}{118.448\ 894} = 10,62\%$$

1.2. *Rotatia activelor imobilizate (estimat 2019)

$$FAT = \frac{Cifra\ de\ afaceri}{Active\ Imobilizate} \times 100 = \frac{33.027.000}{105.573.442} = 31,28\%$$

*Nota

Cheltuiala cu amortizarea, nu genereaza cash out-flow, fiind doar calculata si nu una efectiva.

Atat Cifra de Afaceri, cat si Veniturile din exploatare, sunt estimate a creste in 2019, ambele cu aproximativ 4,4% fata de exercitiul financiar anterior. Cresterile sunt progresive, pornind de la 2,74 milioane lei venituri din exploatare in luna ianuarie 2019, pana la 3,1 milioane lei in decembrie 2019.

ACT CONSTITUTIV

AI

Societatii Comerciale pe Actiuni "BUCUR OBOR"

CAPITOLUL I

DENUMIREA, FORMA JURIDICA, SEDIUL, DURATA

Art. 1. Denumirea societatii

- (1) Denumirea societatii este Societatea Comerciala "BUCUR OBOR" S.A.
- (2) In toate actele, facturile, anunturile, publicatiile, emanand de la societate, denumirea societatii va fi urmata de cuvintele "Societate pe actiuni" sau initialele S.A., de capitalul social, sediul societatii numarul de inregistrare din registrul comertului.

Art. 2. Forma juridica a societatii

Societatea comerciala "BUCUR OBOR" S.A. este persoana juridica romana, avand forma juridical de societate pe actiuni. Ea isi desfasoara activitatea in conformitate cu legile romane si cu prevederile prezentului act constitutive, in conditiile prevazute de lege pentru societatile deschise, privatizate in cadrul procesului de privatizare in masa.

Art. 3. Sediul societatii

- (1) Sediul societatii este in Romania, Bucuresti, Sos. Colentina nr. 2, sector 2.
- (2) Societatea isi poate schimba sediul, poate infiinta filiale, sucursale, reprezentante, agentii etc., in tara si strainatate, cu respectarea legii.

Art. 4. Durata

- (1) Durata societatii este nelimitata.
- (2) Constituirea ei s-a facut prin Hotararea Guvernului nr. 1040, la data de 25.09.1990.

CAPITOLUL II

OBIECTUL DE ACTIVITATE AL SOCIETATII

Art. 5. (1) Domeniul principal de activitate al societatii este:

521 – Comertul cu amanuntul in magazine nespecializate

Obiectul principal de activitate al societatii este:

5212 – Comert cu amanuntul in magazine nespecializate, cu vanzare predominanta de produse nealimentare

(2)Obiectul de activitate al societatii este urmatorul:

- 1039** Prelucrarea si conservarea fructelor si legumelor;
- 1072** Fabricarea biscuitilor si piscoturilor, fabricarea prajiturilor si a produselor conservate de patiserie;
- 1075** Fabricarea painii; fabricarea prajiturilor si a produselor proaspete de patiserie;
- 1082** Fabricarea produselor din cacao, a ciocolatei si a produselor zaharoase;
- 1083** Prelucrarea ceaiului si cafelei;
- 1085** Fabricarea de mancaruri preparate;
- 1089** Fabricarea altor produse alimentare n.c.a.;
- 1107** Productia de bauturi racoritoare, nealcoolice; productia de ape minerale si alte ape imbuteliate;
- 1330** Finisarea materialelor textile;
- 1419** Fabricarea altor articole de imbracaminte si accesorii n.c.a.;
- 1723** Fabricarea articolelor de papetarie;
- 1811** Tiparirea ziarelor;
- 1812** Alte activitati de tiparire n.c.a.;
- 1813** Servicii pregatitoare pentru pretiparire;
- 1814** Legatorie si servicii conexe;
- 1820** Reproducerea inregistrarilor;
- 2222** Fabricarea articolelor de ambalaj din material plastic;
- 2223** Fabricarea articolelor din material plastic pentru constructii;
- 2229** Fabricarea altor produse din material plastic;
- 2620** Fabricarea calculatoarelor si a echipamentelor periferice;
- 2733** Fabricarea dispozitivelor de conexiune pentru fire si cabluri electrice si electronice;
- 2740** Fabricarea de echipamente electrice de iluminat;
- 3299** Fabricarea altor produse manufacturiere n.c.a.;
- 3312** Repararea masinilor;
- 3319** Repararea altor echipamente;
- 3530** Furnizarea de abur si aer conditionat;
- 3831** Demontarea (dezasamblarea) masinilor si echipamentelor scoase din uz pentru recuperarea materialelor;

3832 Recuperarea materialelor reciclabile sortate;

4110 Dezvoltare (promovare) imobiliara;

4120 Lucrari de constructii a cladirilor rezidentiale si nerezidentiale;

4321 Lucrari de instalatii electrice;

4329 Alte lucrari de instalatii pentru constructii;

4331 Lucrari de ipsoserie;

4332 Lucrari de tamplarie si dulgherie;

4333 Lucrari de pardosire si placare a peretilor;

4334 Lucrari de vopsitorie, zugraveli si montari de geamuri;

4339 Alte lucrari de finisare;

4399 Alte lucrari speciale de constructii n.c.a.;

4511 Comert cu autoturisme si autovehicule usoare (sub 3,5 tone);

4519 Comert cu alte autovehicule;

4520 Intretinerea si repararea autovehiculelor;

4531 Comert cu ridicata de piese si accesorii pentru autovehicule;

4532 Comert cu amanuntul de piese si accesorii pentru autovehicule;

4540 Comert cu motociclete, piese si accesorii aferente; intretinerea si repararea motocicletelor;

4611 Intermedieri in comertul cu materii prime agricole, animale vii, materii prime textile si cu bunuri semifinite;

4612 Intermedieri in comertul cu combustibili, minereuri, metale si produse chimice pentru industrie;

4613 Intermedieri in comertul cu material lemnos si materiale de constructii;

4614 Intermedieri in comertul masini, echipamente industriale, nave si avioane;

4615 Intermedieri in comertul cu mobila, articole de menaj si de fierarie;

4616 Intermedieri in comertul cu textile, confectii din blana, incaltaminte si articole din piele;

4617 Intermedieri in comertul cu produse alimentare, bauturi si tutun;

4618 Intermedieri in comertul specializat in vanzarea produselor cu caracter specific n.c.a.;

4619 Intermedieri in comertul cu produse diverse;

4631 Comert cu ridicata al fructelor si legumelor;

4632 Comert cu ridicata al carnii si produselor din carne;

4633 Comert cu ridicata al produselor lactate, oualor, uleiurilor si grasimilor comestibile;

4634 Comert cu ridicata al bauturilor;

4635 Comert cu ridicata al produselor din tutun;

4636 Comert cu ridicata al zaharului, ciocolatei si produselor zaharoase;

4637 Comert cu ridicata cu cafea, ceai, cacao si condimente;

4638 Comert cu ridicata specializat al altor alimente, inclusiv peste, crustacee si moluste;

4639 Comert cu ridicata nespecializat de produse alimentare, bauturi si tutun;

4641 Comert cu ridicata al produselor textile;

4642 Comert cu ridicata al imbracamintei si incaltamintei;

4643 Comert cu ridicata al aparatelor electrice de uz gospodaresc, al aparatelor de radio si televizoarelor;

4644 Comert cu ridicata al produselor din ceramica, sticlarii si al produselor de intretinere;

4645 Comert cu ridicata al produselor cosmetice si de parfumerie;

4647 Comert cu ridicata al mobilei, covoarelor si a articolelor de iluminat;

4648 Comert cu ridicata al ceasurilor si bijuteriilor;

4649 Comert cu ridicata al altor bunuri de uz gospodaresc;

4651 Comert cu ridicata al calculatoarelor, echipamentelor periferice si software-ului;

4652 Comert cu ridicata de componente si echipamente electronice si de telecomunicatii;

4665 Comert cu ridicata al mobilei de birou;

4666 Comert cu ridicata al altor masini si echipamente de birou;

4669 Comert cu ridicata al altor masini si echipamente;

4671 Comert cu ridicata al combustibililor solizi, lichizi si gazei, al produselor derivate;

4673 Comert cu ridicata al materialului lemnos si al materialelor de constructii si echipamentelor sanitare si de incalzire;

4674 Comert cu ridicata al echipamentelor si furniturilor de fierarie pentru instalatii sanitare si de incalzire;

4675 Comert cu ridicata al produselor chimice;

4676 Comert cu ridicata al altor produse intermediare;

4677 Comertul cu ridicata al deseurilor si resturilor;

4690 Comert cu ridicata nespecializat;

4711 Comert cu amanuntul in magazine nespecializate, cu vanzare predominanta de produse alimentare, bauturi si tutun;

4721 Comert cu amanuntul al fructelor si legumelor proaspete, in magazine specializate;

4722 Comert cu amanuntul al carnii si al produselor din carne, in magazine specializate;

4723 Comert cu amanuntul al pestelui, crustaceelor si molustelor, in magazine specializate;

4724 Comert cu amanuntul al painii, produselor de patiserie si produselor zaharoase, in magazine specializate;

4725 Comert cu amanuntul al bauturilor, in magazine specializate;

4726 Comert cu amanuntul al produselor din tutun, in magazine specializate;

4729 Comert cu amanuntul al altor produse alimentare, in magazine specializate;

4730 Comert cu amanuntul al carburantilor pentru autovehicule, in magazine specializate;

4741 Comert cu amanuntul al calculatoarelor, unitatilor periferice si software-ului in magazine specializate;

4742 Comert cu amanuntul al echipamentului pentru telecomunicatii in magazine specializate;

4743 Comert cu amanuntul al echipamentului audio/video, in magazine specializate;

4751 Comert cu amanuntul al textilelor, in magazine specializate;

4752 Comert cu amanuntul al articolelor de fierarie, al articolelor din sticla si al celor pentru vopsit, in magazine specializate;

4753 Comert cu amanuntul al covoarelor, carpetelor, tapetelor si a altor acoperitoare de podea, in magazine specializate;

4754 Comert cu amanuntul al articolelor si aparatelor electrocasnice;

4759 Comert cu amanuntul al mobilei, al articolelor de iluminat si al articolelor de uz casnic n.c.a., in magazine specializate;

4761 Comert cu amanuntul al cartilor, in magazine specializate;

4762 Comert cu amanuntul al ziarelor si articolelor de papetarie, in magazine specializate;

4763 Comert cu amanuntul al discurilor si benzilor magnetice cu sau fara inregistrari audio/video, in magazine specializate;

4764 Comert cu amanuntul al echipamentelor sportive, in magazine specializate;

4765 Comert cu amanuntul al jocurilor si jucariilor, in magazine specializate;

4771 Comert cu amanuntul al imbracamintei, in magazine specializate;

4772 Comert cu amanuntul al incaltamintei si articolelor din piele, in magazine specializate;

4773 Comert cu amanuntul al produselor farmaceutice, in magazine specializate;

4774 Comert cu amanuntul al articolelor medicale si ortopedice, in magazine specializate;

4775 Comert cu amanuntul al produselor cosmetice si de parfumerie, in magazine specializate;

4776 Comert cu amanuntul al florilor, plantelor si semintelor; comert cu amanuntul al animalelor de companie si a hranei pentru acestea, in magazine specializate;

4777 Comert cu amanuntul al ceasurilor si bijuteriilor, in magazine specializate;

4778 Comert cu amanuntul al altor bunuri noi, in magazine specializate;

4779 Comert cu amanuntul al bunurilor de ocazie vandute prin magazine;

4781 Comert cu amanuntul al produselor alimentare, bauturilor si produselor din tutun efectuat prin standuri, chioscuri si piete;

4782 Comert cu amanuntul al textilelor, imbracamintei si incaltamintei efectuat prin standuri, chioscuri si piete;

4789 Comert cu amanuntul prin standuri, chioscuri si piete al altor produse;

4791 Comert cu amanuntul prin intermediul caselor de comenzi sau prin internet;

4799 Comert cu amanuntul efectuat in afara magazinelor, standurilor, chioscurilor si pietelor;

4931 Transporturi urbane, suburbane si metropolitane de calatori;

4932 Transporturi cu taxiuri;

4939 Alte transporturi terestre de calatori n.c.a.;

4941 Transporturi rutiere de marfuri;

4942 Servicii de mutare;

5210 Depozitari;

5221 Activitati de servicii anexe pentru transporturi terestre;

5224 Manipulari;

5229 Alte activitati anexe transporturilor;

5320 Alte activitati postale si de curier;

5510 Hoteluri si alte facilitati de cazare similare;

5520 Facilitati de cazare pentru vacante si perioade de scurta durata;

5610 Restaurante;

5621 Activitati de alimentatie (catering) pentru evenimente;

5629 Alte activitati de alimentatie n.c.a.;

5630 Baruri si alte activitati de servire a bauturilor;

5811 Activitati de editare a cartilor;

5812 Activitati de editare de ghiduri, compendii, liste de adrese si similare;

5813 Activitati de editare a ziarelor;

5814 Activitati de editare a revistelor si periodicelor;

5819 Alte activitati de editare;

5821 Activitati de editare a jocurilor de calculator;

5829 Activitati de editare a altor produse software;

5911 Activitati de productie cinematografica, video si de programe de televiziune;

5912 Activitati de post productie cinematografica, video si de programe de televiziune;

5913 Activitati de distributie a filmelor cinematografice, video si a programelor de televiziune;

5914 Proiectia de filme cinematografice;

5920 Activitati de realizare a inregistrarilor audio si activitati de editare muzicala;

6010 Activitati de difuzare a programelor de radio;

6020 Activitati de difuzare a programelor de televiziune;

6110 Activitati de telecomunicatii prin retele cu cablu;

6120 Activitati de telecomunicatii prin retele fara cablu (exclusiv prin satelit);

6130 Activitati de telecomunicatii prin satelit;

6190 Alte activitati de telecomunicatii;

6201 Activitati de realizare a soft-ului la comanda (software orientat client);

6202 Activitati de consultanta in tehnologia informatiei;

6203 Activitati de management (gestiune si exploatare) al mijloacelor de calcul;

6209 Alte activitati de servicii privind tehnologia informatiei;

6311 Prelucrarea datelor, administrarea paginilor web si activitati conexe;

6312 Activitati ale portalurilor web;

6399 Alte activitati de servicii informationale n.c.a.;

6420 Activitati ale holdingurilor;

6612 Activitati de intermediere a tranzactiilor financiare;

6619 Activitati auxiliare intermediarilor financiare, exclusive activitati de asigurari si fonduri de pensii;

6810 Cumpararea si vanzarea de bunuri imobiliare proprii;

6820 Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate;

6831 Agentii imobiliare;

6832 Administrarea imobilelor pe baza de comision sau contract;

6920 Activitati de contabilitate si audit financiar; consultanta in domeniul fiscal;

7010 Activitati ale directiilor (centralelor), birourilor administrative centralizate;

7021 Activitati de consultanta in domeniul relatiilor publice si al comunicarii;

7022 Activitati de consultanta pentru afaceri si management;

7111 Activitati de arhitectura;

7112 Activitati de inginerie si consultanta tehnica legate de acestea;

7311 Activitati ale agentilor de publicitate;

7312 Servicii de reprezentare media;

7320 Activitati de studiere a pietei si de sondare a opiniei publice;

7410 Activitati de design specializat;

7420 Activitati fotografice;

7490 Alte activitati profesionale, stiintifice si tehnice n.c.a.;

7711 Activitati de inchiriere si leasing cu autoturisme si autovehicule rutiere usoare;

7712 Activitati de inchiriere si leasing cu autoturisme si autovehicule rutiere grele;

7721 Activitati de inchiriere si leasing cu bunuri recreationale si echipament sportiv;

7722 Inchirierea de casete video si discuri (cd-uri, dvd-uri);

7729 Activitati de inchiriere si leasing cu alte bunuri personale si gospodaresti n.c.a.;

7732 Activitati de inchiriere si leasing cu masini si echipamente pentru constructii;

7733 Activitati de inchiriere si leasing cu masini si echipamente de birou (inclusiv calculatoare);

7734 Activitati de inchiriere si leasing cu masini si echipamente de transport pe apa;

7739 Activitati de inchiriere si leasing cu alte masini, echipamente si bunuri tangibile;

7740 Leasing cu bunuri intangibile (exclusiv financiare);

7911 Activitati ale agentilor turistice;

7912 Activitati ale tur-operatorilor;

7990 Alte servicii de rezervare si asistenta turistica;

8121 Activitati generale (nespecializate) de curatenie interioara a cladirilor;

8122 Activitati specializate de curatenie a cladirilor, mijloacelor de transport, masinilor si utilajelor;

8129 Alte activitati de curatenie n.c.a.;

8130 Activitati de intretinere peisagistica;

8211 Activitati combinate de secretariat;

8219 Activitati de fotocopiere, de pregatire a documentelor si alte activitati specializate de secretariat;

8220 Activitati ale centrelor de intermediere telefonica (call center);

8230 Activitati de organizare a expozitiilor, targurilor si congreselor;

8291 Activitati ale agentilor de colectare si a birourilor (oficiilor) de raportare a creditului;

8292 Activitati de ambalare;

8299 Alte activitati de servicii support pentru intreprinderi n.c.a.;

8551 Invatamant in domeniul sportiv si recreational;

8552 Invatamant in domeniul cultural (limbi straine, muzica, teatru, dans, arte plastic si alte arte);

8560 Activitati de servicii suport pentru invatamant;

9001 Activitati de interpretare artistica (spectacole);

9002 Activitati suport pentru interpretare artistica (spectacole);

9003 Activitati de creatie artistica;

9004 Activitati de gestionare a salilor de spectacole;

9101 Activitati ale bibliotecilor si arhivelor;

9200 Activitati de jocuri de noroc si pariuri;

9311 Activitati ale bazelor sportive;

9312 Activitati ale cluburilor sportive;

9313 Activitati ale centrelor de fitness;

9319 Alte activitati sportive;

9329 Alte activitati recreative si distractive n.c.a.;

9511 Repararea calculatoarelor si a echipamentelor periferice;

9512 Repararea echipamentelor de telecomunicatii;

9521 Repararea aparatelor electronice, de uz casnic;

9522 Repararea dispozitivelor de uz gospodaresc si a echipamentelor pentru casa si gradina;

9523 Repararea incaltamintei si al articolelor din piele;

9525 Repararea ceasurilor si a bijuteriilor;

9529 Repararea articolelor de uz personal si gospodaresc n.c.a.;

9601 Spalarea si curatarea (uscata) articolelor textile si a produselor din blana;

9602 Coafura si alte activitati de infrumusetare;

9603 Activitati de pompe funebre si similare;

9604 Activitati de intretinere corporala;

Art. 6. (1) Obiectul de activitate mentionat mai sus poate fi completat sau modificat in functie de necesitati si interese, hotararea adoptandu-se de catre organele de conducere ale societatii.

(2) Obiectul de activitate al societatii se va realiza prin spatii proprii sau ale tertilor, pe cont propriu sau in asociere cu alte persoane fizice si juridice din tara si strainatate, in conformitate cu prevederile legale.

CAPITOLUL III

CAPITALUL SOCIAL, ACTIUNILE

Art. 7. Capitalul social al societatii este de 1.337.575 lei, divizat in 13.375.750 actiuni nominative, cu o valoare nominala de 0,1 lei fiecare.

Art. 8. Actiunile societatii vor cuprinde elementele prevazute de lege. Evidenta actiunilor va fi tinuta de S.C. Depozitarul Central S.A. sau de un registru independent privat.

Art. 9. Actiunile societatii se tranzactioneaza pe piata secundara de valori mobiliare. Cotarea actiunilor societatii la Bursa de Valori poate fi hotarata de Adunarea Generala a Actionarilor, cu respectarea conditiilor prevazute de legislatia in domeniu in vigoare la data la care se adopta respectiva hotarare.

Art. 10. Dreptul de proprietate asupra actiunilor rezulta din registrul consolidat al actionarilor tinut de S.C. Depozitarul Central S.A. sau de un alt registru independent autorizat.

Art. 11. Majorarea capitalului si reducerea acestuia

Majorarea si reducerea capitalului social al societatii se pot face conform legii si prezentului act constitutiv.

Art. 12. Majorarea capitalului

Capitalul social poate fi majorat prin emiterea de noi actiuni reprezentand aport in numerar, conform legislatiei in vigoare.

Art. 13. Reducerea capitalului

Reducerea capitalului se poate face pe baza hotararii Consiliului de Administratie. Hotararea trebuie sa refere asupra cauzelor si conditiilor reducerilor.

Art. 14. Drepturi si obligatii decurgand din actiuni

Fiecare actiune confera actionarilor dreptul la un vot in adunarea generala, dreptul de a alege si de a fi ales, dreptul de a participa la distribuirea beneficiilor, precum si alte drepturi prevazute de lege si actul constitutive al societatii.

Art. 15. Cesiunea actiunilor

Actiunile sunt indivizibile cu privire la societate care nu recunoaste decat un singur proprietar pentru fiecare actiune.

Art. 16. Dreptul de proprietate asupra actiunilor se transmite in conformitate cu Legea nr. 297/2004 si regulamentelor de aplicare a acesteia.

CAPITOLUL IV

CONDUCEREA SOCIETATII COMERCIALE BUCUR OBOR S.A.

Art. 17. Organul de conducere al societatii este adunarea generala a actionarilor.

Art. 18. Adunarile generale sunt ordinare si extraordinare.

Art. 19. Adunarea generala se intruneste cel putin o data pe an, in cel mult trei luni de la incheierea exercitiului financiar.

Art. 20. In afara de dezbaterea altor probleme inscrise in ordinea de zi, adunarea generala ordinara este obligata:

- a. sa discute, sa aprobe si sa modifice bilantul, dupa ascultarea raportului administratorilor si auditorului financiar, si sa fixeze dividendele;
- b. sa aleaga si sa revoce administratorii si auditorii interni;
- c. sa fixeze remunerarea cuvenita pentru exercitiul in curs al administratorilor si auditorilor interni;
- d. sa se pronunte asupra gestiunii administratorilor;
- e. sa stabileasca bugetul de venituri si cheltuieli si, dupa caz, programul de activitate pe exercitiul urmator;
- f. sa hotarasca gajarea, inchirierea sau desfiintarea uneia sau mai multora dintre unitatile societatii, daca valoarea operatiunii depaseste jumatate din valoarea capitalului social;
- g. sa numeasca si sa fixeze durata minima a contractului de audit financiar, precum si sa revoce auditorul financiar.

Art. 21. Adunarea generala extraordinara se intruneste ori de cate ori este nevoie a se lua o hotarare pentru:

- a. prelungirea duratei societatii;
- b. fuziunea cu alte societati;
- c. dizolvarea anticipata a societatii;
- d. emisiunea de obligatiuni;
- e. oricare alta modificare a actului constitutiv sau oricare alta hotarare pentru care este ceruta aprobarea adunarii extraordinare.

Art. 22. (1) Adunarea generala se convoaca de catre administrator.

(2) Adunarile generale ordinare au loc cel putin o data pe an, in cel mult 3 luni de la incheierea exercitiului financiar.

Art. 23. (1) Adunarea generala extraordinara se convoaca ori de cate ori este nevoie, in conditiile prevazute de lege.

(2) Administratorii sunt obligati sa convoace de indata adunarea generala, la cererea actionarilor reprezentand 1/10 din capitalul social, iar in conditiile legii adunarea se convoaca si la cererea auditorilor interni.

Art. 24. Publicitatea convocarii se va face potrivit legii in vigoare la data publicitatii. Convocarea va cuprinde locul si data tinerii adunarii generale, cu aratarea explicita a tuturor problemelor care vor face obiectul dezbaterii adunarii.

Art. 25. (1) Hotararile se iau prin vot deschis.

(2) Votul secret este obligatoriu pentru alegerea membrilor consiliului de administratie si al auditorului financiar, pentru revocarea lor si pentru luarea hotararilor referitoare la raspunderea administratorilor.

Art. 26. Prezidarea lucrarilor adunarii

(1) Adunarea generala a actionarilor este prezidata de presedintele consiliului de administratie, iar in lipsa acestuia de catre unul din administrator, desemnat de presedinte.

(2) Adunarea generala alege dintre membrii sai un secretar care va intocmi procesul verbal al sedintei intr-un registru sigilat si parafat; procesul-verbal fiind semnat de presedinte si de secretar.

Art. 27. (1) pentru validitatea deliberarilor adunarii generale ordinare, la prima convocare, este necesara prezenta actionarilor care sa reprezinte cel putin jumatate din capitalul social, iar hotararile sa fie luate de actionarii ce detin majoritatea absoluta din capitalul social reprezentat in adunare.

(2) Adunarea intrunita la a doua convocare poate delibera asupra problemelor puse la ordinea de zi a celei dintai adunari, oricare ar fi partea de capital reprezentata de actionarii prezenti, cu majoritate.

Art. 28. (1) Pentru validitatea deliberarilor adunarii generale extraordinare sunt necesare:

- la prima convocare prezenta actionarilor reprezentand $\frac{3}{4}$ din capitalul social, iar hotararile sa fie luate cu votul unui numar de actionari care sa reprezinte cel putin jumatate din capitalul social;

- la convocarile urmatoare prezenta actionarilor reprezentand $\frac{1}{2}$ din capitalul social, iar hotararile sa fie luate cu votul unui numar de actionari care sa reprezinte cel putin $\frac{1}{3}$ din capitalul social.

(2) Daca la data convocarii adunarii generale exista o alta reglementare legala, convocarea si deliberarea vor fi facute conform reglementarii respective.

CAPITOLUL V

CONSILIUL DE ADMINISTRATIE

Art. 29. Numire, organizare

(1) Societatea este administrata de catre un Consiliu de Administratie format din 3 (trei) membri. Administratorii sunt alesi pentru un mandat de 4 ani.

(2) Cand se creeaza un loc vacant in Consiliul de Administratie, adunarea generala a actionarilor numeste un nou administrator.

(3) Sunt incompatibile cu calitatea de administrator, auditor intern si director persoanele care, potrivit legii, sunt incapabile sau au fost condamnate pentru gestiune frauduloasa, abuz de incredere, fals, inselaciune, delapidare, marturie mincinoasa, dare sau luare de mita, precum si pentru alte infractiuni prevazute de Legea nr. 31/1990.

(4) Consiliul de administratie se intruneste cel putin o data pe luna sau ori de cate ori este nevoie, in locul indicat in convocator, la sedinta fiind convocati si auditorii interni.

(5) La fiecare sedinta, se va intocmi un proces-verbal, care va cuprinde ordinea deliberarilor, deciziile luate, numarul de voturi intrunite si opiniile separate.

(6) Consiliul de Administratie are urmatoarele atributii principale:

- a. stabileste indatoririle si imputernicirile personalului societatii pe compartimente, precum si salarizarea, stimularea si recompensarea personalului;
- b. stabileste tactica si strategia de marketing, de cercetare si dezvoltare, de asigurare a calitatii, de protectie a mediului, de infiintare, reprofilare si desfiintare de unitati;
- c. aproba operatiunile de cumparare si vanzare de bunuri;
- d. aproba incheierea si rezilierea de contracte;
- e. supune anual adunarii generale a actionarilor raportul cu privire la activitatea societatii, bilantul si contul de profit si pierdere pe anul precedent, precum si proiectul de program de activitate si proiectul de buget al societatii pe anul urmator;
- f. rezolva orice alte probleme stabilite de adunarea generala sau care privesc conducerea curenta a activitatii societatii;
- g. atributiile stabilite de art. 114 din Legea nr. 31/1990 republicata, urmand ca aceste hotarari sa fie validate ulterior in Adunarea Generala a Actionarilor.

(7) Consiliul de Administratie poate delega o parte din puterile sale unui comitet de directie compus din membrii alesi dintre administrator, fixandu-le in acelasi timp si remuneratia.

(8) Presedintele Consiliului de Administratie este si Directorul general al societatii, in care calitate conduce si comitetul de directie.

(9) Fiecare membru al Consiliului de Administratie va primi o indemnizatie lunara reprezentand 25% din salariul directorului general.

Art. 30. Atributiile presedintelui Consiliului de Administratie

(1) Presedintele Consiliului de Administratie va avea urmatoarele atributii, in principal:

- angajeaza si reprezinta societatea in raporturile cu persoanele fizice si juridice;
- angajeaza si concediaza personalul societatii;
- aduce la indeplinire hotararile adunarii generale si ale consiliului de administratie; angajeaza si reprezinta societatea in fata organelor jurisdictionale, putand da imputernicire de reprezentare si altor persoane in acest scop;
- asigura conducerea curenta a societatii intre sedintele consiliului de administratie.

(2) In lipsa presedintelui, prerogativele sale vor fi preluate de catre un alt membru al Consiliului de Administratie desemnat de presedinte.

(3) Presedintele Consiliului de Administratie este obligat sa puna la dispozitia auditorilor interni, la cererea acestora, toate documentele societatii.

(4) Presedintele sau ceilalti membri ai Consiliului de Administratie raspund fata de societate pentru prejudiciile rezultate din faptele lor ilicite, pentru abaterile de la actul constitutive si pentru greseli in administrarea societatii.

CAPITOLUL VI

CONTROLUL SOCIETATII

Art. 31. Controlul gestiunii

(1) Situatiile financiare ale societatii vor fi audiate de catre auditori financiari – persoane fizice sau juridice – in conditiile prevazute de lege.

(2) Gestiunea societatii este controlata de catre un numar de trei auditori interni. Acestia isi vor desfasura activitatea potrivit prevederilor legale in vigoare, a normelor elaborate de Camera Auditorilor Financiari din Romania si a prevederilor prezentului act constitutiv.

(3) Consiliul de Administratie inregistreaza la registrul comertului orice schimbare a persoanelor auditorilor interni si auditorului financiar.

Art. 32. Auditul intern

Auditul intern se realizeaza de catre o structura organizatorica distincta ce functioneaza in organigrama societatii.

Conducatorul compartimentului de audit intern este responsabilul pentru organizarea activitatii de audit intern, coordonarea lucrarilor/angajamentelor si semnarea rapoartelor de audit intern. Acesta trebuie sa aiba calitatea de auditor financiar, membru al Camerei Auditorilor Financiari din Romania.

Auditorii interni, cu exceptia conducatorului compartimentului de audit, isi desfasoara activitatea in cadrul societatii ca salariatii ai acesteia, pe baza de contracte individuale de munca.

Conducatorul compartimentului de audit intern va incheia cu societatea un contract conform prevederilor legale in vigoare si normelor elaborate de Camera Auditorilor Financiari din Romania.

Auditorii financiari interni sunt subordonati direct Presedintelui Consiliului de Administratie si au atributii strict de raportare catre acesta, fiindu-le interzisa orice imixtiune, de orice natura, in activitatea societatii (decizii, recomandari, sarcini, etc catre salariatii societatii).

Activitatea auditorilor interni se realizeaza in temeiul unui program anual de audit, stabilit de catre Presedintele Consiliului de Administratie in conditiile prevazute de lege.

Remuneratia lunara a auditorilor interni este stabilita la un quantum ce reprezinta 20% din remuneratia lunara platita de societate Presedintelui Consiliului de Administratie – Director General.

Art. 33. Atributiile auditorilor interni

(1) Auditorii interni sunt obligati sa supravegheze gestiunea societatii, sa verifice daca situatiile financiare sunt legal intocmite si in concordanta cu registrele, daca acestea din urma sunt tinute regulat si daca evaluarea elementelor patrimoniale s-a facut conform regulilor stabilite pentru intocmirea si prezentarea situatiilor financiare.

(2) Auditoria interni vor aduce la cunostinta membrilor Consiliului de Administratie neregulile in administratie si incalcarea dispozitiilor legale si ale prevederilor actului constitutive pe care le constata, iar cazurile mai importante le vor aduce la cunostinta adunarii generale.

Art. 34. Este interzis auditorului financiar si auditorilor interni sa comunice actionarilor in particular sau tertilor datele referitoare la operatiunile societatii, constatate cu ocazia exercitarii mandatului lor, cu exceptia datelor care, prin lege, au caracter de informatii destinate publicului.

CAPITOLUL VII

ACTIVITATEA SOCIETATII

Art. 35. Exercitiul economic-financiar

Exercitiul economic-financiar incepe la 1 ianuarie si se incheie la 31 decembrie ale fiecarui an. Primul exercitiu incepe la data constituirii societatii.

Art. 36. Contabilitatea

Societatea va tine evidenta contabila in lei si va intocmi annual bilantul si contul de profit si pierderi, avand in vedere Normele metodologice elaborate de Ministerul Finantelor.

Art. 37. Beneficiul

- (1) Profitul societatii se stabileste pe baza bilantului aprobat de adunarea generala.
- (2) Profitul impozabil se stabileste in conditiile legii. Din profitul societatii se pot constitui fonduri destinate modernizarii, cercetarii si dezvoltarii, investitiilor, reparatiilor etc.
- (3) Din profitul anual se stabileste si fondul de rezerva.
- (4) Din profitul prevazut in bilant se scade impozitul legal, rezultand profitul net care se repartizeaza potrivit hotararii adunarii generale.
- (5) Plata dividendului se face in conditiile legii.
- (6) In cazul inregistrarii de pierderi, adunarea generala a actionarilor va analiza cauzele si va hotara in consecinta.

Art. 38. Personalul societatii

- (1) Administratorii, auditorul financiar si auditoria interni sunt alesi de adunarea generala.
- (2) Restul personalului este angajat de Consiliul de Administratie, prin presedintele acestuia, respectiv directorul general al societatii.
- (3) Salarizarea personalului se face prin negociere directa, conform legislatiei in vigoare.
- (4) Plata salariilor, impozitul pe salarii, precum si celelalte impozite si taxe se face potrivit legii.

Art. 39. Amortizarea fondurilor proprii

Consiliul de administratie stabileste, in conditiile legii, modul de amortizare a fondurilor fixe.

CAPITOLUL VIII

MODIFICAREA FORMEI JURIDICE, DIZOLVAREA, LICHIDAREA

Art. 40. Transformarea societatii

- (1) Societatea va putea fi transformata in alta forma de societate prin hotararea adunarii generale extraordinare a actionarilor.
- (2) Noua societate va indeplini formalitatile de inregistrare si publicitate cerute de lege la infiintarea societatilor.

Art. 41. Dizolvarea societatii

Urmatoarele situatii duc la dizolvarea societatii:

- imposibilitatea realizarii obiectului de activitate;
- pierderea a cel putin $\frac{1}{2}$ din capitalul social, daca adunarea generala a actionarilor nu decide completarea capitalului sau reducerea lui la suma ramasa;
- numarul de actionari va fi redus sub 5;
- in orice alte situatii pe baza hotararii adunarii generale a actionarilor.

Art. 42. Lichidarea societatii

Lichidarea se face de unul sau mai multi lichidatori, cu respectarea dispozitiilor legale in vigoare in materie in acel moment.

CAPITOLUL IX

LITIGIILE SOCIETATII

Art. 43. Litigiile societatii cu persoanele fizice si juridice vor fi supuse spre solutionare instantelor judecatoresti competente sau Comisiei de Arbitraj de pe langa Camera de Comert si Industrie a Romaniei.

Art. 44. Prezentul act constitutiv se completeaza cu prevederile actelor normative aplicabile in materie.

Prezentul act constitutiv a fost actualizat in 20.10.2010.

Presedinte al Consiliului de Administratie
Director General



BUCUR OBOR S.A.

Declaratia privind indeplinirea principiilor de Guvernanta Corporativa in anul 2018

In conformitate cu Codul Bursei de Valori Bucuresti, Principiile de Guvernanta Corporativa
pentru AeRO – piata de actiuni a BVB

nr. crt.	Principiile de Guvernanta Corporativa	Respecta	Nu respecta sau respecta partial	Motivarea neconformitatii
A.1.	Societatea trebuie sa detine un regulament intern al Consiliului care sa includa termeni de referinta cu privire la Consiliu si la functiile de conducere cheie ale societatii. Administrarea conflictului de interese la nivelul Consiliului trebuie, de asemenea, sa fie tratat in regulamentul Consiliului.	X		
A.2.	Orice alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv pozitia de membru executiv sau neexecutiv al Consiliului in alte societati (excluzand filiale ale societatii) si institutii non-profit, vor fi aduse la cunostinta Consiliului inainte de numire si pe perioada mandatului.	X		
A.3.	Fiecare membru al Consiliului va informa Consiliul cu privire la orice legatura cu un actionar care detine direct sau indirect actiuni reprezentand nu mai putin de 5% din numarul total de drepturi de vot. Aceasta obligatie are in vedere orice fel de legatura care poate afecta pozitia membrului respectiv pe aspecte ce tin de decizii ale Consiliului.	X		
A.4.	Raportul anual trebuie sa informeze daca a avut loc o evaluare a Consiliului, sub conducerea presedintelui. Trebuie sa contina, de asemenea, numarul de sedinte ale Consiliului.	X		
A.5.	Procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in care aceasta cooperare este impusa de Bursa de Valori Bucuresti va contine cel putin urmatoarele:			Nu este cazul.
A.5.1.	Persoana de legatura cu Consultantul Autorizat;			Nu este cazul

S.C. Bucur Obor S.A.

Bucuresti, sector 2, Soseaua Colentina nr. 2,
J40/365/1991, RO19



A.5.2.	Frecventa intalnirilor cu Consultantul Autorizat, care va fi cel putin o data pe luna si ori de cate ori evenimente sau informatii noi implica transmiterea de rapoarte curente sau periodice, astfel inca Consultantul Autorizat sa poata fi consultat;			Nu este cazul.
A.5.3.	Obligatia de a furniza Consultantului Autorizat toate informatiile relevante si orice informatie pe care in mod rezonabil o solicita Consultantul Autorizat sau este necesara Consultantului Autorizat pentru indeplinirea responsabilitatilor ce-i revin;			Nu este cazul.
A.5.4.	Obligatia de a informa Bursa de Valori Bucuresti cu privire la orice disfunctionalitate aparuta in cadrul cooperarii cu Consultantul Autorizat, sau schimbarea Consultantului Autorizat.			Nu este cazul.
B.1.	Consiliul va adopta o politica astfel incat orice tranzactie a societatii cu o filiala reprezentand 5% sau mai mult din activele nete ale societatii, conform celei mai recente raportari financiare, sa fie aprobata de Consiliu.	X		Nu are filiale.
B.2.	Auditul intern trebuie sa fie realizat de catre o structura organizatorica separata (departamentul de audit intern) din cadrul societatii sau prin serviciile unei terte parti independente, care va raporta Consiliului, iar, in cadrul societatii, ii va raporta direct Directorului General.	X		
C.1.	Societatea va publica in raportul anual o sectiune care va include veniturile totale ale membrilor Consiliului si ale directorului general aferente anului financiar respectiv si valoarea totala a tuturor bonusurilor sau a oricaror compensatii variabile si, de asemenea, ipotezele cheie si principiile pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus.	X		
D.1.	Suplimentar fata de informatiile prevazute in prevederile legale, pagina de internet a societatii va contine o sectiune dedicata Relatiei cu Investitorii, atat in limba romana cat si in limba engleza, cu toate informatiile relevante de interes pentru investitori, incluzand:	X (partial)		Societatea s-a focusat pe modernizarea paginii web in limba romana
D.1.1	Principalele regulamente ale societatii, in particular actul constitutiv si regulamentele interne ale organelor	X		

S.C. Bucur Obor S.A.Bucuresti, sector 2, Soseaua Colentina nr. 2,
J40/365/1991, RO19

	statutare			
D.1.2	CV-urile membrilor organelor statutare	X		
D.1.3	Rapoartele curente si rapoartele periodice	X		
D.1.4.	Informatii cu privire la adunarile generale ale actionarilor: ordinea de zi si materialele aferente; hotararile adunarilor generale	X		
D.1.5.	Informatii cu privire la evenimente corporative precum plata dividendelor sau alte evenimente care au ca rezultat obtinerea sau limitari cu privire la drepturile unui actionar, incluzand termenele limita si principiile unor astfel de operatiuni.	X		
D.1.6.	Alte informatii de natura extraordinara care ar trebui facute publice: anulara/ modificarea/ initierea cooperarii cu un Consultat Autorizat; semnarea/ reinnoirea/ terminarea unui acord cu un Market Maker	X		
D.1.7.	Societatea trebuie sa aiba o functie de Relatii cu Investitorii si sa includa in sectiunea dedicata acestei functii, pe pagina de internet a societatii, numele si datele de contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza, la cerere, informatiile corespunzatoare	X		
D.2.	O societate trebuie sa aiba adoptata o politica de dividend a societatii, ca un set de directii referitoare la repartizarea profitului net, pe care societatea declara ca o va respecta. Principiile politicii de dividend trebuie sa fie publicate pe pagina de internet a societatii.		X	Adunarea Generala a Actionarilor, in calitate de organ suprem de conducere al Societatii, hotaraste anual acordarea de dividende si inregistrarea ca venituri a dividendelor neridicate si prescrise.
D.3.	O societate trebuie sa aiba adoptata o politica cu privire la prognoze si daca acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezinta concluziile cuantificate ale studiilor care vizeaza determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare (as-numitele ipoteze). Politica trebuie sa prevada frecventa, perioada avuta in vedere si continutul prognozelor. Prognozele, daca sunt publicate, vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale. Politica cu privire la prognoze trebuie sa fie publicata pe pagina de internet a societatii.		X	Societatea intreprinde deja toate diligentele necesare pentru a se conforma si acestui principiu. Toate informatiile vor fi publicate pe pagina de internet a societatii www.bucurobor.ro/informatii-actionariat/ .
D.4.				

S.C. Bucur Obor S.A.

Bucuresti, sector 2, Soseaua Colentina nr. 2,
J40/365/1991, RO19



	O societate trebuie sa stabileasca data si locul unei adunari generale astfel incat sa permita participarea unui numar cat mai mare de actionari.	X		
D.5.	Rapoartele financiare vor include informatii atat in romana cat si in engleza, cu privire la principalii factori care influenteaza schimbari la nivelul vanzarilor, profitului operational, profitului net sau orice alt indicator financiar relevant.	X (partial)		Societatea disemineaza informatiile doar in limba romana. Se intentioneaza conformarea cu acest principiu in cel mai scurt timp posibil.
D.6.	Societatea va organiza cel putin o intalnire/ conferinta telefonica cu analisti si investitori, in fiecare an. Informatiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate in sectiunea Relatii cu Investitorii de pe pagina de internet a societatii, la momentul respectivei intalniri/ conferinte telefonice.		X	Societatea intreprinde deja toate diligentele necesare pentru a se conforma si acestui principiu. Toate informatiile vor fi publicate pe pagina de internet a societatii www.bucurobor.ro/informatii-actionariat/ .

Bucur Obor S.A.**Presedinte al Consiliului de Administratie****Rotaru Cristinel Ionel**

S.C. Bucur Obor S.A.
Bucuresti, sector 2, Soseaua Colentina nr. 2,
J40/365/1991, RO19

Declaratie

Prin prezenta,

Rotaru Cristinel Ionel - Presedinte al Consiliului de Administratie si Director General;
Scarlat Alin-Nicolae –Sef Departament Financiar – Contabil si Comercial
in cadrul SC BUCUR OBOR SA (in continuare “Emitentul”), avand CUI RO19,
J40/365/1991, declaram ca:

*“dupa cunostintele noastre, **situatia financiar-contabila pentru anul 2018**, care a fost intocmita in conformitate cu standardele contabile aplicabile, ofera o imagine corecta si conforma cu realitatea a activelor, obligatiilor, pozitiei financiare, contului de profit si pierdere ale SC BUCUR OBOR S.A.*

De asemenea, Raportul Anual al Consiliului de Administratie cuprinde o analiza corecta a dezvoltarii si performantelor Emitentului, precum si o descriere a principalelor riscuri si incertitudini specifice activitatii desfasurate.”

Rotaru Cristinel Ionel

Presedinte al Consiliului de Administratie si Director General;



Scarlat Alin-Nicolae

Sef Departament Financiar – Contabil si Comercial



**RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT
CĂTRE ACȚIONARIII S.C. BUCUR OBOR S.A.****Opinie**

1. Am auditat situațiile financiare ale S.C. BUCUR OBOR S.A. ("Societatea") întocmite la data de 31 decembrie 2018, compuse din: bilanț, cont de profit și pierdere, situația fluxurilor de trezorerie, situația modificării capitalului propriu și un sumar al politicilor contabile semnificative și notele explicative ale situațiilor financiare numerotate de la 1 la 14. Situațiile financiare menționate se referă la:

- | | |
|---|------------------------|
| • Total capitaluri proprii: | 116.969.580 lei |
| • Cifra de afaceri: | 32.640.556 lei |
| • Rezultatul net al exercițiului financiar: | 11.766.855 lei, profit |

2. În opinia noastră, situațiile financiare anexate oferă, sub toate aspectele semnificative, o imagine fidelă a poziției financiare a societății BUCUR OBOR S.A. la data de 31 decembrie 2018, precum și a rezultatului operațiunilor sale și a fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul financiar încheiat la aceasta dată în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificările ulterioare ("OMFP 1802/2014").

Baza pentru opinie

3. Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit ("ISA") și Legea 162/2017. Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea "Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare" din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (codul IESBA), inclusiv Regulamentul UE nr. 527 al Parlamentului și al Consiliului European și Legea 162/2017 și ne-am îndeplinit responsabilitățile de etică profesională, conform acestor cerințe. Considerăm că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

Alte informații – Raportul administratorilor

4. Alte informații includ Raportul Administratorilor. Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea raportului administratorilor în conformitate cu cerințele OMFP nr. 1802/2014 Reglementări contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, punctele 489-492 și pentru acel control intern pe care administratorii îl consideră necesar pentru a permite întocmirea și prezentarea Raportului administratorilor care să nu conțină denaturări semnificative, datorate fraudei sau erorii.

Raportul administratorilor nu face parte din situațiile financiare individuale.

Opinia noastră asupra situațiilor financiare individuale nu acoperă Raportul administratorilor.

5. În legătură cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018, responsabilitatea noastră este să citim Raportul administratorilor și, în acest demers, să apreciem dacă există neconcordanțe semnificative între Raportul administratorilor și situațiile financiare, dacă Raportul administratorilor include, în toate aspectele semnificative, informațiile cerute de OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Reglementările contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, și dacă în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre dobândite în cursul auditului situațiilor financiare cu privire la Societate și la mediul acesteia, informațiile incluse în Raportul administratorilor sunt eronate semnificativ. Ni se solicită să raportăm cu privire la aceste aspecte. În baza activității desfășurate, raportăm că:

- a) în Raportul administratorilor nu am identificat informații care să nu fie în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu informațiile prezentate în situațiile financiare anexate;
- b) Raportul administratorilor identificat mai sus include, în toate aspectele semnificative, informațiile cerute de OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Reglementările contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2018 cu privire la Societate și la mediul acesteia, nu am identificat informații incluse în Raportul administratorilor care să fie eronate semnificativ.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernarea pentru situațiile financiare

6. Conducerea Societății este responsabilă pentru întocmirea situațiilor financiare care să ofere o imagine fidelă în conformitate cu OMFP 1802/2014 și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.

7. În întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru evaluarea capacității Societății de a-și continua activitatea, pentru prezentarea, dacă este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activității și pentru utilizarea contabilității pe baza continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Societatea sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.
8. Persoanele responsabile cu guvernarea sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Societății.

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare

9. Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu ISA va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, ca acestea, individual sau cumulativ, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare.
10. Ca parte a unui audit în conformitate cu ISA, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
 - a. Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.
 - b. Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Societății.
 - c. Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere.
 - d. Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoieli semnificative privind capacitatea Societății de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că

există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Societatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.

- e. Evaluăm în ansamblu prezentarea, structura și conținutul situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele care stau la baza acestora într-o manieră care să rezulte într-o prezentare fidelă.

11. Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernarea, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului

Partenerul de misiune al auditului pentru care s-a întocmit acest raport al auditorului independent este Nadir Geafer Ali.

Nadir Geafer Ali, ACCA, CIA, CISA
Numar de inregistrare 1617



Pentru și în numele

ANB Consulting SRL
Numar de inregistrare 10
Calea 13 Septembrie 111, Sector 5
București, România
22 februarie 2019