



RAPORT ANUAL AL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR 2019

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 A 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. Raporturile dintre manager si angajati	17
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 2019	19
1.10.2. Efectele cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situatiei financiare a societatii comparativ cu anul precedent	19
1.10.3. Efectele cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situatiei financiare a societatii comparativ cu anul precedent	19
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 2019	29
4.6. Auditorii Societatii	30
5. SITUATIA FINANCIAR-CONTABILA A BUCUR OBOR S.A.	31
5.1. Bilant	31
5.2. Cont de Profit si Pierdere	32
5.3. Indicatori financiari	32
5.3.1. Indicatori de gestiune	32
5.3.2. Indicatori de lichiditate	33
5.3.3. Indicatori de solvabilitate	33
6. ANEXE	34

PREZENTARE GENERALA A NATURII ACTIVITATII SOCIETATII



1. Cifre Cheie

Pozitie Bilant	31.12.2017 (Lei)	31.12.2018 (Lei)	31.12.2019 (Lei)
Active imobilizate - Total	105.573.442	99.518.348	98.852.255
Active circulante - Total	24.953.070	27.811.546	21.457.887
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada de un an - Total	4.259.062	6.036.587	5.300.364
Active circulante, respectiv datorii curente nete	18.391.081	19.476.891	13.698.588
Total active minus datorii curente	123.964.523	118.995.239	112.550.843
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an - Total	1.912.642	1.782.523	1.905.685
Total capitaluri proprii	121.785.979	116.969.580	110.567.995
Creante - Total	1.067.029	3.452.947	6.156.706
Datorii - Total	6.171.704	7.819.110	7.206.049

Pozitie Cont Profit Pierdere	31.12.2017 (Lei)	31.12.2018 (Lei)	31.12.2019 (Lei)
Cifra de afaceri neta	29.211.283	32.640.556	33.313.299
Venituri totale	30.059.698	33.605.298	35.682.709
Cheltuieli totale	10.404.157	18.395.433	18.669.142
Rezultat din exploatare(profit)	19.259.325	14.707.410	16.470.133
Rezultat financiar (profit)	396.216	502.455	543.434
Rezultat curent	19.655.541	15.209.865	17.013.567
EBITDA ¹	21.849.744	24.787.297	26.353.701
Rezultat brut	19.655.541	15.209.865	17.013.567
Rezultat net	16.587.592	11.766.855	13.434.655
Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerva din reevaluare	0	8.078.250	8.078.250
Total rezultat net realizat distribuibil	16.587.592	19.845.105	21.512.905
Capitalizare bursiera	175.222.325	147.133.230	215.349.575
EPS	1,24	1,48	1,60
PER	10,5	7,43	10,0

Indicatori non-financiari	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Numar mediu salariatii	50	42	39
Suprafata inchiriata (m ²)	20.407	20.355	23.000
Numar mediu de chiriasi	269	265	255

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 la adresa 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 in care 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 45 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 **26.000 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 multilateral de tranzactionare al Bursei de Valori Bucuresti, AeRO-Premium.

La 31.12.2019, capitalizarea bursiera a Bucur Obor S.A. a fost de 215.349.575 lei (la o cota de 16,1 lei/titlu), cu 46,36% mai mare decat in ultima zi de tranzactionare a anului 2018.



1. ANALIZA ACTIVITATII SOCIETATII

1.1. Descrierea activitatii de baza a societatii

In anul 2019, 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 2019. 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 2019 nu au avut loc fuziuni sau reorganizari. Societatea nu detine filiale si nici societati controlate.

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

In cursul anului 2019 au fost date in folosinta/achizitionate imobilizari noi in valoare de 115.759 lei:

Imobilizari	Valoare (Lei)
Aparate si instalatii de masura si control	27.311
Echipamente tehnologice	80.255
Aparatura de birotica si alte active corporale	8.193
Total	115.759

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 parțiale sau casarile, in suma de 19.187 lei, 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 2019:

Imobilizari	Valoare (Lei)
Echipamente de protectie a valorilor umane si materiale	19.187
Total	19.187

In luna **decembrie 2019**, in conformitate cu legislatia fiscala in vigoare, ca urmare a investitiilor in curs efectuate pentru obtinerea autorizatiei ISU, a fost efectuata reevaluarea in scop fiscal a tuturor activelor imobilizate din patrimoniul Societatii de catre un evaluator autorizat ANEVAR, Savaliuc Roxana, cu legitimatia nr. 15972.

1.5. Descrierea principalelor rezultate si evaluarea activitatii societatii

1.5.1. Elemente de evaluare generala

Indicator	2016 (Lei)	2017 (Lei)	2018 (Lei)	2019 (Lei)
Cifra de afaceri neta	28.219.850	29.211.283	32.640.556	33.313.299
Profit Net	15.352.214	16.587.592	11.766.855	13.434.655
Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerva din reevaluare	0	0	8.078.250	8.078.250
Total rezultat net realizat distribuibil	15.352.214	16.587.592	19.845.105	21.512.905
EBITDA	20.450.469	21.849.744	24.787.297	26.353.701
Cheltuieli operationale	10.733.515	10.419.359	18.290.283	18.694.029
Lichiditate (numerar si echivalent in numerar)	30.575.448	23.642.664	24.135.021	15.098.280

a) Profit

Profitul obtinut in anul de raportare 2019 este de 13.434.655 lei fata de 11.766.855 lei inregistrat de Societate in anul 2018. „**Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerva din reevaluare**” este in suma de 8.078.250 lei. **Total rezultat net realizat** obtinut in 2019 este in suma de **21.512.905 lei**, in crestere cu 8,04% fata de exercitiul financiar anterior de 19.845.105 lei.

b) Cifra de afaceri

In anul 2019, a fost de 33.313.299 , in crestere cu 2,06% fata de 2018 (32.640.556 lei).

c) Export

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

d) Costuri

Cresterea cheltuielilor operationale de la 18.290.283 lei, in 2018, la 18.694.029 lei, in 2019, s-a datorat preponderent cresterii cheltuielii cu utilitatile (de la 1.649.453 lei in 2018 la 1.912.740 lei in anul de raportare).

Indicator	2017 (Lei)	2018 (Lei)	2019 (Lei)
Cheltuieli cu personalul	3.443.650	3.319.915	3.578.166
Cheltuieli privind prestatii externe	2.900.929	3.404.645	3.524.526
Utilitati (energie/apa)	1.473.968	1.649.453	1.912.740
Amortizare	1.813.044	8.974.005	8.789.315
Cheltuieli cu alte impozite sit axe si varsaminte asimilate	390.008	475.509	410.530
Ajustari pentru deprecierea creantelor clientilor	1.548.626	207.376	834.815
Provizion pentru riscuri si cheltuieli	102.769	149.740	70.853

In structura costurilor societatii din anul 2019, o pondere de 10,25%, respectiv de 1.649.453 lei, o detin cheltuielile pentru utilitati (energie electrica, apa/canalizare, agent termic pentru incalzire).

In anul 2019 Societatea a cheltuit 3.578.166 lei cu forta de munca, conform Contractului Colectiv de Munca si legislatiei muncii in vigoare. Platile au constat in salarii, tichete de masa si contributii asiguratorii pentru munca, aferente unui numar mediu de 39 de salariati.

Cheltuielile cu personalul au inregistrat o usoara crestere cu 7,78 % fata de 2018, ca urmare a acordarii unui bonus Directorului General al Societatii, in acord cu Hotararile Adunarii Generale a Actionarilor din data de 29.03.2019.

Amortizarile legale ale cladirilor si mijloacelor fixe aflate in patrimoniul societatii au fost de 8.860.045 lei, in scadere usoara fata de anul 2018.

Cheltuielile cu provizioanele pentru riscuri au fost de 70.853 lei, iar ajustarea in sine este negativa, cu 165.973 lei.

Cheltuielile privind ajustarea valorii activelor circulante au fost de 834.815 lei. Ajustarea de valoare privind deprecierea activelor circulante a fost de 140.289 lei.

Bucur Obor a cheltuit in 2019 cu prestatii externe efectuate de catre terti suma de 3.524.526 lei, cu 3,52 % mai mult decat in anul 2018. Ponderi semnificative in aceasta clasa de cheltuieli au:

- serviciile de paza si protectie a Complexului Bucur Obor, prestate 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 chirasul Auchan Romania.

e) Procent din piata detinut

In pofida numeroaselor complexe comerciale si mall-uri deschise in Bucuresti, BUCUR OBOR S.A. isi pastreaza si in 2019 ponderea de piata si vizitatorii fideli, prin specificul aparte.

Complexul comercial ofera o multitudine de magazine, intr-un mix unic in Bucuresti, o imbinare intre afaceri de familie de tip mercurie, 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 2019 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 intr-o destinatie care a depasit stadiul de „Complex Comercial de proximitate”, adresandu-se publicului dintr-un areal extins la nivel regional.

f) Lichiditate

La sfarsitul anului 2019, BUCUR OBOR S.A. avea active circulante nete in suma de 13.698.588 lei. In anul 2018 valoarea indicatorului lichiditate a fost de 19.476.891 lei. Depozitele bancare nou constituite in exercitiul financiar incheiat cumuleaza la sfarsitul

anului 2019 suma 14.900.000 lei. Societatea nu a avut angajate si nu a angajat nici in 2019 credite bancare/imprumuturi.

1.5.2. Evaluarea nivelului tehnic al societatii

a) Produse si servicii principale

BUCUR OBOR S.A. a realizat in 2019 activitati de inchiriere spatii comerciale proprii, conform contractelor negociate si agreate de catre parti. Majoritatea celor peste 253 de contracte sunt incheiate cu persoane juridice diferite.

b) Pietele principale de desfacere pentru fiecare produs sau serviciu si metodele de distributie

c) Evolutia veniturilor companiei in ultimii trei ani si analiza categoriilor de venituri

Clasa de venituri	2017 (Lei)	2018 (Lei)	2019 (Lei)
Venituri din chirii	26.230.165	28.479.009	28.946.019
Alte venit din exploatare	35.793	19.850	30.177
Refacturare utilitati	2.848.418	3.075.527	3.419.124
Venituri din refacturare deseuri	6.987	5.885	18.743
Venituri din despagubiri si penalitati	245.641	347.415	238.349
Venituri din dobanzi	401.435	499.902	544.231

In situatiile financiare, respectiv contul de profit si pierdere, veniturile totale sunt in suma de 35.682.709 lei, acestea nefiind armonizate cu anularea provizioanelor in suma de 1.002.082 lei (ajustate pe seama cheltuielilor).

Veniturile realizate de societate in 2019 din chirii au fost in suma 28.946.019 lei, ceea ce reprezinta 81,12% din total venituri, in crestere cu 1,64 % fata de cele inregistrate in 2018 – 28.479.009 lei.

Din refacturarea utilitatilor catre societatile partenere, conform prevederilor contractelor incheiate, societatea a realizat venituri in suma de 3.419.124 lei, respectiv 9,58% din total venituri.

S-au inregistrat venituri din lucrari executate in favoarea chiriasilor in suma de 317.088 lei, din valorificarea deseurilor reciclabile in suma de 18.743 lei, din alte activitati de exploatare 30.177 lei si din despagubiri sau penalitati in suma de 238.349 lei.

544.231 de lei sau 1,53% din totalul veniturilor realizate de Societate in 2019 au fost venit din dobanzi.

Veniturile din chirii in anul 2019, in suma de 28.946.019 lei (81,12% din totalul veniturilor), au fost realizate pe o suprafata inchiriata de peste 23.000 m². La sfarsitul anului suprafata ocupata conform contractelor de inchiriere era de 23.309 m², ceea ce reprezenta la acea data aproximativ 90% din totalul spatiului inchiriabil.

d) Litigii

Litigiile care au intrat pe rolul instantelor de judecata in anul 2019 si evolutia litigiilor existente la data de 31.12.2019 si prezentate in Raportul administratorilor aferent anului 2019 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 2019, societatea Bucur Obor S.A. mai era parte in urmatoarele litigii (Anexa 1):

- Dosare referitoare la hotarari ale Adunarilor Generale ale Actionarilor - un numar de cca 15 dosare din anul 2015, 2016, 2017, 2018 si din anul 2019;
- Dosare fundamentate pe sentinta penala nr. 172/25.02.2011 - un numar de 3 dosare;
- Litigii de munca - un numar de 2 dosare;
- Alte litigii - un numar de 3 dosare;
- Alte actiuni in pretentii - un numar de 3 dosare;
- Actiuni pentru recuperarea debitelor restante - un numar de 40 dosare.

1.5.3. Evaluarea activitatii de aprovizionare tehnico-materiala

Avand in vedere ca obiectul de activitate al Societatii este de inchiriere spatii comerciale, BUCUR OBOR S.A. nu realizeaza in mod curent operatiuni de aprovizionare cu materii prime si materiale. In anul 2019, 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 2019 au constat preponderent in inchirierea de spatii comerciale si depozite.

La sfarsitul anului, suprafata totala contractata de 23.309 mp era aferenta exclusiv contractelor de inchiriere.

Cresterea economica moderata inregistrata in anul 2019, 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, implicit si asupra afacerilor in general. Managementul Societatii ramane retinut in estimarea unui trend favorabil al valorii chiriilor.

b) Situatia concurentiala in comercializarea cu amanuntul a marfurilor

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

In zona 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.

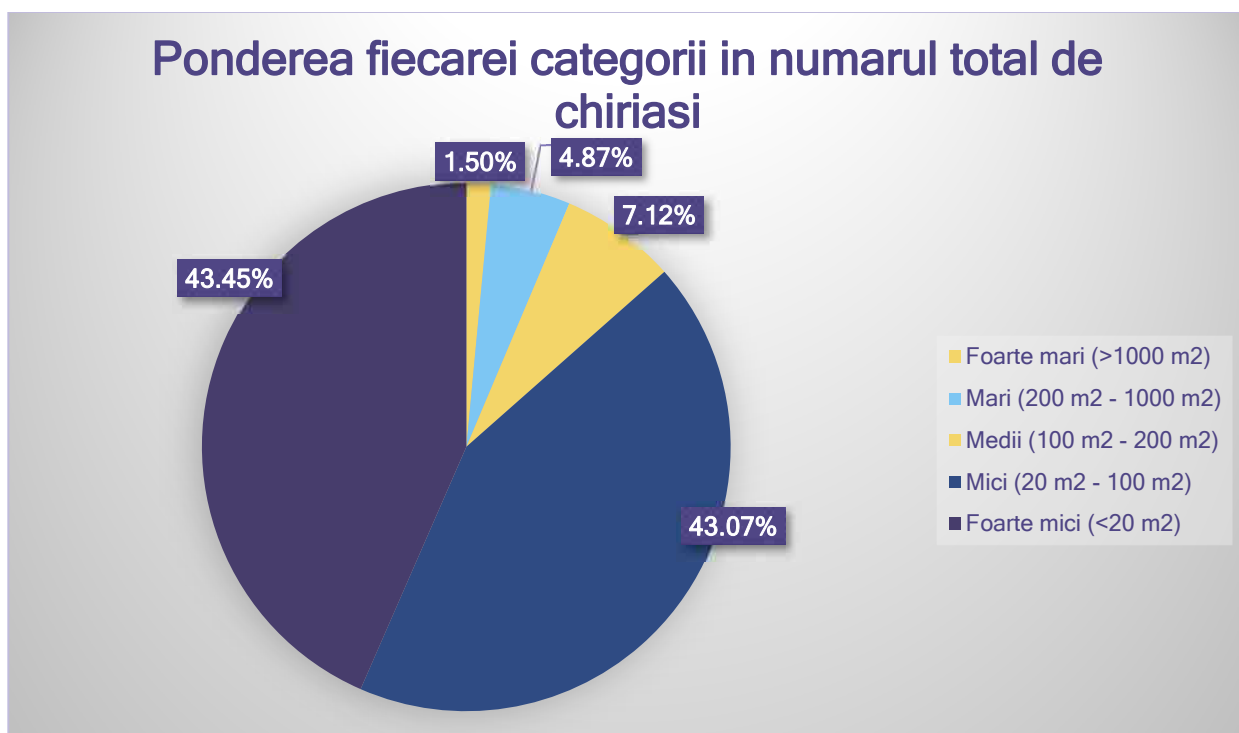
Bucur Obor are ca activitate preponderenta inchirierea de spatii comerciale, in care clientii comercializeaza marfuri cu amanuntul. Pastrandu-si specificul care l-a consacrat, Bucur Obor si-a mentinut activitatea pe trend ascendent. Concurenta in crestere in randul partenerilor din cadrul complexului, 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

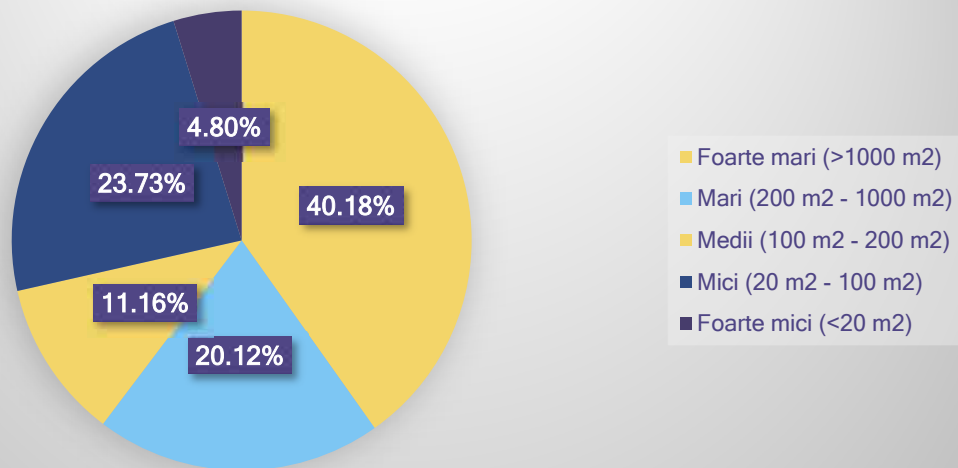
Bucur Obor S.A. nu este dependenta de un singur client prin a carui pierdere sa se reduca semnificativ veniturile societatii. In portofoliul societatii raman, in medie, aproximativ

255 chiriasi, marea majoritate a contractelor de inchiriere fiind incheiate cu persoane juridice separate. Acest fapt asigura pastrarea stabilitatii financiare a companiei.

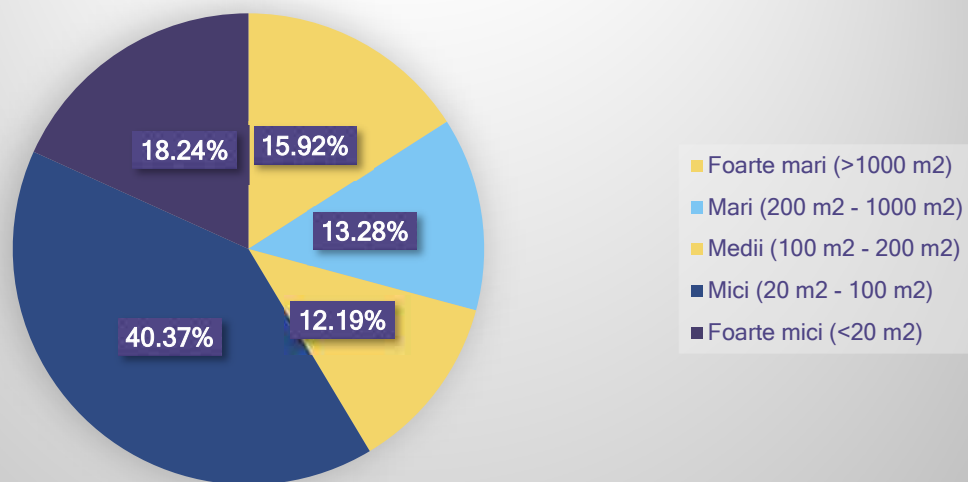
Categoria societatii partenere	Foarte mari (>1000 m ²)	Mari (200 m ² - 1000 m ²)	Medii (100 m ² - 200 m ²)	Mici (20 m ² - 100 m ²)	Foarte mici (<20 m ²)
Ponderea fiecarei categorii in numarul total de chiriasi	1,50%	4,87%	7,12%	43,07%	43,45%
Ponderea fiecarei categorii in suprafata totala inchiriata	40,18%	20,12%	11,16%	23,73%	4,80%
Ponderea fiecarei categorii in total incasari (chirie)	15,92%	13,28%	12,19%	40,37%	18,24%



Ponderea fiecărei categorii în suprafața totală închiriată



Ponderea fiecărei categorii în total încasări (chirie)



Politica managementului a avut în vedere și în 2019 faptul că Bucur Obor, ca și complex comercial, s-a consacrat ca o destinație adresată clienților cu venituri mici și medii. S-a reușit popularea zonelor libere de la etaj și subsol.

Branduri ancora prezente:

Domeniu de activitate

Electrocasnice		
Financiar-Bancar		
Farma		
Retail		
Food		
Health & wellness		

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 2019, Societatea BUCUR OBOR S.A. si-a desfasurat activitatea cu un nr. mediu de 39 salariati, dupa cum urmeaza:

- directori 2;
- personal de administratie 13;
- personal auxiliar 24;

Cei 13 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 21 de membri din cadrul personalului. Gradul de sindicalizare a fortei de munca este de 57%.

1.6.2. Raporturile dintre manager si angajati

La data de 31.12.2019 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 sefii 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 2019 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, alimentatie.

b) Riscul de schimb valutar

Riscul de schimb valutar este diminuat semnificativ datorita preocuparii permanente a Consiliul de Administratie al companiei pentru negocierea si incheierea contractelor de inchiriere in EURO. O alta masura de reducere a expunerii la acest risc o reprezinta politica de negociere a garantiilor contractuale in RON, evitandu-se astfel, in situatia returnarii acestora, plati in concordanta cu un curs EUR-RON nefavorabil 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. In 2019 a fost demarat un amplu program de montare a unor echipamente de iluminat moderne si eficiente energetic, in locul celor existente.

d) Riscului operational

Bucur Obor este o companie cu un portofoliu de active imobilizate relativ vechi, ale caror dotari/instalatii/mentenanta genereaza costuri importante 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 agreeate 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 2019

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. Instabilitatea politica poate de asemenea afecta activitatea societatii prin prisma modificarilor legislative si a lipsei de predictibilitate fiscala. Se estimeaza pentru anul 2020 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 si in 2019 in executarea 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 aceea 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 2020.

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 societatii a fost stabilita la 31.12.2017 in urma evaluarii de catre un evaluator autorizat ANEVAR, la solicitarea Societatii, pentru a prezenta valoarea 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 6 ani durata ramasa de amortizare. Avand in aceste conditii un grad de uzura de 88%, 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 4 ani. Avand in aceste conditii un grad de uzura de 92%, 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 5 ani. Avand in aceste conditii un grad de uzura de 90%, 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 6 de ani, avand in aceste conditii un grad

de uzura de 88%. 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 6 ani, avand in aceste conditii un grad de uzura de 88%. 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 6 ani, avand in aceste conditii un grad de uzura de 88%. 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 8 ani durata ramasa de amortizare si grad de uzura de 83%, 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, cu exceptia cererii formulata de Asociatia de Proprietari Bloc Almo 1 referitoare la subsolul blocului ALMO 1, obiect al Dosarului nr. 20317/300/2019 pe rolul Judecatoriei Sectorului 2, respinsa la data de 30.01.2020.



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 (MTS) 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.**

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 anul 2019, atingand un maxim de 16,5 lei/titlu in data de 03.12.2019. In ultima sedinta de tranzactionare din 2019 actiunea BUCU a fost cotata la 16,1 lei.

Cotatii zilnice si volume tranzactionate

Published on TradingView.com, February 03, 2020 15:08:32 EET
BVB:BUCU, D O:14,5000 H:14,5000 L:14,5000 C:14,5000



Sursa: www.bvb.ro

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

Repartizarea ca dividend a profitului de 25.585.959 lei, aferent anilor 2015 si 2016 a fost aprobata de actionari prin hotararea AGOA nr. 2 din data de 21.03.2017. Din aceasta suma, la sfarsitul anului 2019 mai erau de distribuit 724.048 lei. La data de 04.05.2020 se implineste termenul de prescriptie extinctiva a acestor sume.

Repartizarea ca dividend a profitului de 16.583.255.06 lei aferent anului 2017 a fost aprobata de actionari prin AGOA din 22.03.2018. Din aceasta suma, la sfarsitul anului 2019 mai erau de distribuit 483.281 lei.

Repartizarea ca dividend a profitului de 19.836.240,02 lei aferent anului 2018 a fost aprobata de actionari prin AGOA din 29.03.2019. Din aceasta suma, la sfarsitul anului 2019 mai erau de distribuit 614.513,83 lei.

La aceasta data Societatea nu are stabilita 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 2019 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 aferente anilor 2015 si 2016, neridicate in termen de trei ani de la Data Platii de catre actionarii inregistrati la Data de Inregistrare stabilita de Adunarea Generala (27.04.2017).

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

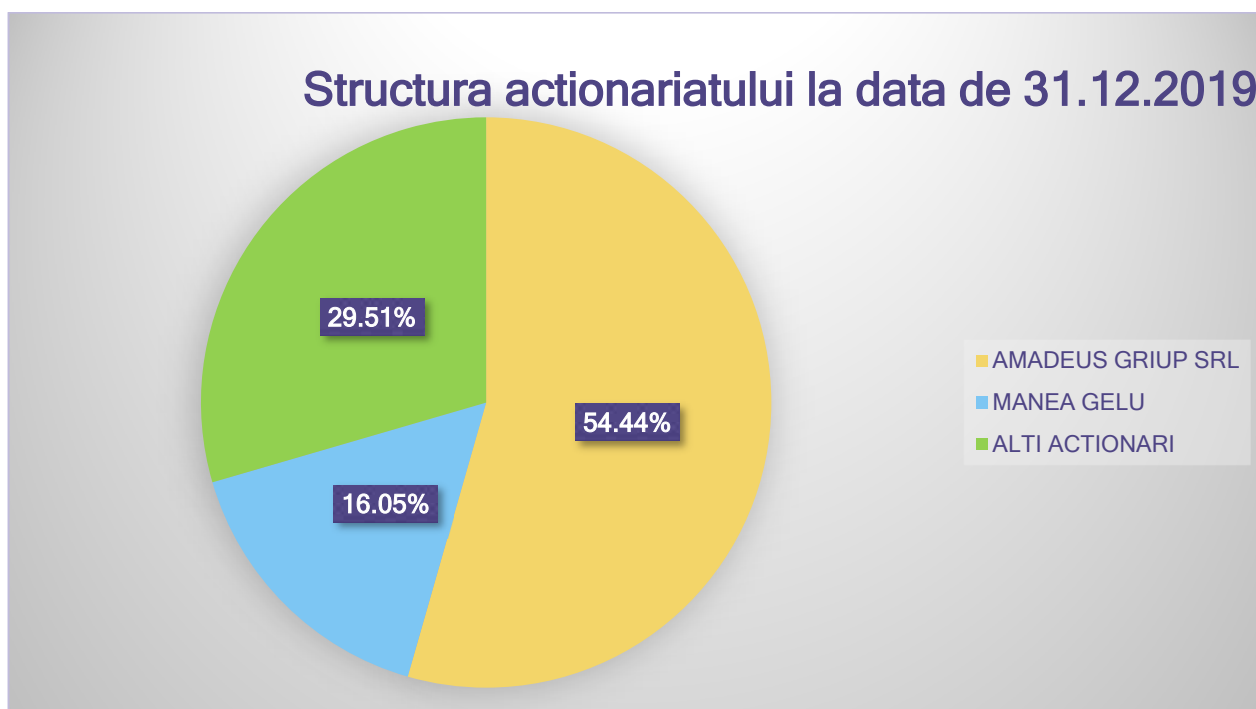
Adunarea Generala a Actionarilor BUCUR OBOR S.A. **nu a adoptat pana in prezent hotarari de achizitionare a propriilor actiuni.**

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 31.12.2019 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 sunt cuprinse in Declaratia Aplici sau Explici anexata Raportului financiar anual pentru exercitiul financiar 2019, 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 2019, 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 06.07.1968 in Bacau, judetul Bacau, are 52 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 38 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 50 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 2019 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 2019, consiliul s-a intrunit in conditiile legii de 7 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 2019

In 2019 membrii Consiliului de Administratie au beneficiat de indemnizatii nete conform hotararilor AGOA, dupa cum urmeaza:

IMOBIL	Funcctie	Indemnizatie lunara medie neta (Lei)	Indemnizatii totale nete incasate in 2019 (lei)
Rotaru Cristinel-Ionel	Membru al Consiliului de Administratie	4.900	58.800
Tiripa Gabriel-Ciprian	Membru al Consiliului de Administratie	4.900	58.800
Popescu-Cruceru Anca-Sorina	Membru al Consiliului de Administratie	4.900	58.800
TOTAL			176.400
Rotaru Cristinel-Ionel	Director General	19.100	229.200
Hau Mihai-Gabriel	Director Adjunct	12.952	155.424

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 implicati, 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.

4.6. Auditorii Societatii

Auditul situatiilor financiare ale Societatii este asigurat de Societatea ANB Consulting S.R.L., cu sediul in Mun. Bucuresti, Str. Docentilor nr. 12A, sector 1, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti sub nr. J40/3084/1995, CIF 1 7289209, avand Autorizatia C.A.F.R. nr. 010/19.10.2001, reprezentata prin Dl. Geafer Nadir ALI, cu Legitimatia C.A.F.R. nr. 1617/2006, numita prin hotararile Adunarii Generale Ordinare a actionarilor din 28.11.2016. Misiunea auditorului financiar va continua si in exercitiul financiar 2020.

Auditul intern al BUCUR OBOR S.A. este asigurat de societatea de audit Jassil Audit Reporting S.R.L., cu sediul social in Bucuresti, Sector 3, Calea Victoriei nr. 16-18-20, Etaj 2, Camera 4, inregistrata la Registrul Comertului cu nr. J40/9453/2017, cod fiscal 37775766, membru al Camerei Auditorilor Financiari din Romania (CAFR) cu numar de autorizatie 1373/2017, reprezentata legal de dna. Predescu Monica.

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

5.1. Bilant

Active care reprezinta cel putin 10% din total active

Denumire activ	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Imobile	16.395.024	16.563.284	16.563.284	16.656.797	62.754.888	54.050.847	45.346.806
Numerar si alte disponibilitati lichide	52.718.317	62.420.870	15.057.127	30.575.448	23.642.664	24.135.021	15.098.280
Total Active	96.207.442	107.827.612	58.322.115	72.835.361	130.526.512	127.329.894	120.310142
Datorii Totale	2.864.702	4.043.105	6.648.536	5.607.714	6.171.704	7.819.110	7.206.049

lei

Valoarea imobilelor societatii a scazut fata de 2018, ca urmare a inregistrarii amortizarii din cursul anului 2019 in valoare de 8.704.041 lei.

Provizioane

Provizioanele constituite de Societate au urmatoarea structura la data de 31 decembrie 2019:

Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	Sold la 31.12.2018	Sold la 31.12.2019
Provizioane pentru litigii	0	0
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	243.136	77.163
TOTAL	243.136	77.163

lei

În cursul anului 2019 s-au constituit provizioane pentru riscuri și cheltuieli în valoare de 70.853 lei. Pe parcursul anului 2019 fost reluate la venituri provizioane pentru riscuri și cheltuieli în valoare de 236.826 lei. Astfel, soldul la 31 decembrie 2019 al provizioanelor pentru riscuri și cheltuieli este de 77.163 lei.

5.2. Cont de Profit și Pierdere

Pozitie cont de Profit Pierdere	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Cifra de Afaceri	13.577.218	14.587.026	14.876.124	20.686.245	28.219.850	29.211.283	33.313.299
Venituri Brute	25.021.285	24.641.227	22.336.760	23.635.581	28.999.027	30.059.698	35.682.709

lei

Cash-flow

Situatia disponibilitatilor banesti	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Numerar în casierie	130.313	20.850	1.821	0	0	0	0
Disponibilitati bancare și alt echivalent de numerar	52.588.004	62.400.020	15.055.306	30.575.448	23.642.664	24.135.021	15.098.280

lei

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Situatia investitiilor	955.068	175.860	0	548.469	0	2.921.882	8.076.648

lei

5.3. Indicatori financiari

5.3.1. Indicatori de gestiune

Viteza de rotatie a activelor imobilizate:

$$\frac{\text{Cifra de Afaceri}}{\text{Active Imobilizate}} = \frac{33.313.299}{98.852.255} = 0,33$$

Viteza de rotatie a activelor circulante:

$$\frac{\text{Cifra de Afaceri}}{\text{Active Circulante}} = \frac{33.313.299}{21.457.887} = 1,55$$

Viteza de rotatie a activului total:

$$\frac{\text{Cifra de Afaceri}}{\text{Activ Total}} = \frac{\text{Cifra de Afaceri}}{\text{Active Imobilizate} + \text{Active Circulante} + \text{Cheltuieli in Avans}} = \frac{33.313.299}{120.337.886} = 0,27$$

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

- 33% din Activele Imobilizate,
- 155% din Activele Circulante,
- 27% din Totalul Activelor.

5.3.1. Indicatori de lichiditate

Lichiditate curenta:

$$\frac{\text{Active Circulante}}{\text{Datorii Curente}} = \frac{21.457.887}{5.300.364} = 4,04$$

Lichiditate imediata (quick ratio) :

$$\frac{\text{Active Circulante} - \text{Stocuri}}{\text{Datorii Curente}} = \frac{21.457.887 - 202.901}{5.419.197} = \frac{21.254.986}{5.300.364} = 4,01$$

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 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.

5.3.2. Indicatori de solvabilitate

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

$$\frac{\text{Datorii Totale}}{\text{Activ Total}} = \frac{\text{Datorii Curente} + \text{Datorii}(>1\text{an}) + \text{Provizioane} + \text{Venituri in Avans}}{\text{Active Imobilizate} + \text{Active Circulante} + \text{Cheltuieli in Avans}} = \frac{9.769.891}{120.337.886} = 0,0812$$

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):

$$\frac{\text{Datorii Totale}}{\text{Capitaluri proprii}} = \frac{\text{Datorii curente} + \text{Datorii}(> 1\text{an}) + \text{Provizioane} + \text{Venituri in avans}}{\text{Capitaluri Proprii}}$$
$$= \frac{9.769.891}{110.567.995} = 0,0884$$

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 31.12.2019;
2. Bilantul la 31.12.2019;
3. Note la situatiile financiare;
4. Cash-Flow la 31.12.2019;
5. Buget de venituri si cheltuieli pentru anul 2020 – proiect -/Programul de activitate pentru 2020;
6. Actul constitutiv actualizat al Societatii Bucur Obor S.A.;
7. Declaratia de Guvernanta Corporativa „Aplici sau explici” pentru anul 2019;
8. Declaratia persoanelor responsabile pentru exercitiul financiar 2019;
9. Raportul Auditorului Independent ANB Consulting catre actionarii BUCUR OBOR



Societatea BUCUR OBOR S.A.

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

Situatia Litigiilor la data de 31.12.2019

Anexa 1 la „Raport anual al Consiliului de Administratie pentru 2019”

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 2019:

I. Litigii privind hotarari ale Adunarilor Generale ale Actionarilor societatii din anii 2015, 2016, 2017, 2018 si 2019

a) Litigii referitoare la Hotararile AGOA din 20.09.2015

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

Instanta: Inalta Curte de Casatie si Justitie, Sectia a II-a Civila

Parti: Recurent (reclamant) - Manea Gelu; Intimat parat - Bucur Obor S.A.; Recurenti (intervenienti principali) Manea Carmen, Ene Victoria; Intimat (intervenient accesoriu) – Amadeus Group S.R.L.

Obiect fond: Actiune in anularea Hotararilor AGOA din data de 20.09.2015

Stadiu dosar: **Recurs**. In procedura de **filtru**. In sedinta din data de 12.11.2019, I.C.C.J. a admis sesizarea Curtii Constitutionale cu exceptia de neconstitutionalitate a dispozitiilor art. 132 alin. 9 teza a II-a din Legea nr. 31/1990, ridicata de Manea Gelu, Manea Carmen si Ene Victoria.

2. Dosar nr. 2594/2/2019 (revizuire Dosar nr. 35935/3/2015)

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

Parti: Revizuent reclamant - Manea Gelu; Intimat parat - Bucur Obor S.A.; Revizuenti intervenienti - Manea Carmen, Ene Victoria; Intimat intervenient – Amadeus Group S.R.L.

Obiect fond: Actiune in anularea Hotararilor AGOA din data de 20.09.2015

Stadiu dosar: **Revizuire (suspendat)**. La termenul din **17.09.2019**, instanta a suspendat judecata in temeiul art. 413 alin.1 pct.3 C.pr.civ. civila pana la solutionarea recursului. Cu drept de recurs pe durata suspendarii.

b) Litigii referitoare la Hotararile AGOA din 12.07.2016

3. Dosar nr. 29511/3/2016

Instanta: Inalta Curte de Casatie si Justitie, Sectia a II-a Civila

Parti: Recurenti (reclamanti) - Manea Gelu, Manea Carmen, Ene Victoria, Bogdan Maria, Rusu Elena, Ciocsan Marilena; Intimat (parat) - Bucur Obor S.A.; Intimat (intervenient in numele altei persoane) – Amadeus Group S.R.L.

Obiect fond: Actiune in anularea Hotararilor AGOA din data de 12.07.2016

Societatea BUCUR OBOR S.A.

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

Stadiu dosar: **Recurs**. Termen proxim **12.03.2020**.

c) Litigii referitoare la pretinse Hotarari AGOA din 20.10.2016

4. Dosar nr. 39849/3/2016

Instanta: Tribunalul Bucuresti, Sectia a VI-a Civila

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

Obiect: Ordonanta presedintiala privind suspendarea efectelor pretinselor Hotarari 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.

5. 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 anularea 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 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).

6. Dosar nr. 39311/3/2016

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

Societatea BUCUR OBOR S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, Sector 2

J40/365/1991, CUI RO19

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.

c) Litigii referitoare la Hotararile AGOA din 28.11.2016**7. 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 faza de raport)**.

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.

Societatea BUCUR OBOR S.A.

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

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.

c) Litigii referitoare la Hotararile AGOA din 30.11.2016**8. 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.

e) Litigii referitoare la Hotararile AGOA din 21.03.2017**9. 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 fond: Actiune in anularea Hotararilor AGOA din 21.03.2017

Societatea BUCUR OBOR S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, Sector 2

J40/365/1991, CUI RO19

Stadiu dosar: ***Solutionat definitiv. Apel.*** Prin Hotararea definitiva nr. 494/20.03.2019 (***necomunicata***), instanta a respins cererea de sesizare a ICCJ in vederea pronuntarii unei hotarari prealabile pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, formulata de Manea Gelu, Manea Carmen, Ene Victoria, Bogdan Maria, Rusu Elena-Viorica, Ciocsan Marinela si Mircea Mihai, ca neintemeiata. A admis apelul formulat de apelanta-parata Bucur Obor S.A. impotriva sentintei civile nr. 3413/29.09.2017. A schimbat in parte sentinta apelata, in sensul ca a respins cererea de chemare in judecata formulata in contradictoriu cu parata Bucur Obor S.A., ca neintemeiata. Instanta a mentinut celelalte dispozitii ale sentintei civile apelate; a calificat exceptia lipsei de interes in formularea apelului incident, invocata de intimata-parata Bucur Obor S.A., ca fiind exceptia inadmisibilitatii formularii apelului incident. A respins exceptia inadmisibilitatii formularii apelului incident, invocata de intimata-parata Bucur Obor S.A., ca neintemeiata. A respins apelul incident formulat de apelantii-reclamanti Manea Gelu, Manea Carmen, Ene Victoria, Bogdan Maria, Rusu Elena-Viorica, Ciocsan Marinela si Mircea Mihai impotriva sentintei civile nr. 3413/29.09.2017, in contradictoriu cu intimata-parata Bucur Obor S.A., ca nefondat.

A admis cererea de interventie accesorie in interesul apelantei-parate Bucur Obor S.A., formulata de intervenienta accesorie Amadeus Group S.R.L. A respins cererea apelantilor-reclamanti Manea Gelu, Manea Carmen, Ene Victoria, Bogdan Maria, Rusu Elena-Viorica, Ciocsan Marinela si Mircea Mihai de acordare a cheltuielilor de judecata, ca neintemeiata. A luat act ca apelanta-parata Bucur Obor S.A. si-a rezervat dreptul de a solicita cheltuieli de judecata pe cale separata si ca intervenienta accesorie Amadeus Group S.R.L. si-a rezervat dreptul de a solicita cheltuieli de judecata pe cale separata.

In ***fond***, prin Hotararea nr. 3413/29.09.2017, instanta a respins exceptia lipsei de interes invocata de parata, ca neintemeiata. 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. La data de **25.03.2019**, intimatii reclamanti au formulat ***recurs (necomunicat)***.

f) Litigii referitoare la Hotararile AGOA din 22.03.2018**10. 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: Constatare nulitate partiala hotarari AGOA din data de 22.03.2018

Societatea BUCUR OBOR S.A.

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

Stadiu dosar: **Fond.** Prin Hotararea nr. 240/01.02.2019, instanta a respins exceptia lipsei de interes, invocata de parata, ca neintemeiata. A respins cererea de chemare in judecata, ca neintemeiata. A respins cererea reclamantilor privind acordarea cheltuielilor de judecata, ca neintemeiata. A luat act ca parata isi rezerva dreptul de a solicita pe cale separata cheltuielile de judecata. Cu drept de apel in 30 zile de la comunicare (**necomunicata**).

g) Litigii referitoare la Hotararile AGOA din 29.03.2019**11. Dosar nr. 11278/3/2019**

Instanta: Tribunalul Bucuresti, Sectia a VI-a Civila

Parti: Reclamanti - Gelu Manea; Manea Carmen; Ciocsan Marilena Parati - Bucur Obor S.A.

Obiect: Actiunea in anulare a hotararii AGOA din 29.03.2019

Stadiu dosar: **Fond.** Prin Hotararea nr. 3149/30.10.2019 (**necomunicata**), instanta a admis cererea si a constatat nulitatea absoluta partiala a Hotararii AGOA din data de 29.03.2019, respectiv punctele 1, 2, 4 – 10. A obligat Bucur Obor sa plateasca reclamantului Manea Gelu suma de 3.695 lei, iar reclamantei Manea Carmen suma de 3.000 lei, cu titlu de cheltuieli de judecata, reprezentand onorariu de avocat. Cu drept de apel in termen de 30 de zile de la comunicare.

h) Litigii referitoare la Hotararile AGEA din 01.04.2019**12. Dosar nr. 11646/3/2019**

Instanta: Tribunalul Bucuresti, Sectia a VI-a Civila

Parti: Reclamanti - Gelu Manea; Manea Carmen; Ciocsan Marilena; Parati - Bucur Obor S.A.

Obiect: Actiunea in anulare a hotararii AGEA din 01.04.2019

Stadiu dosar: **Fond.** Prin Hotararea nr. 2982/16.10.2019 (**necomunicata**), instanta a respins exceptia lipsei de interes, ca neintemeiata si a respins cererea, ca neintemeiata. Cu drept de apel in termen de 30 de zile de la comunicare.

i) Alte litigii in legatura cu hotarari AGA Bucur Obor S.A.**13. 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

Societatea BUCUR OBOR S.A.

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

Stadiu dosar: **Fond**. Prin Hotararea – completare dispozitiv 161/29.01.2019, instanta a admis cererea de completare dispozitiv formulata de catre paratii Manea Gelu si Pistol Gheorghe. A obligat reclamanta Bucur Obor S.A. la plata cheltuielilor de judecata in cuantum de 9.340 lei catre paratul Pistol Gheorghe, si 9.075 lei catre paratul Manea Gelu. A respins cererea reclamantei de acordare a cheltuielilor de judecata, ca neintemeiata. Cu apel in 30 zile de la comunicare.

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

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

Parti: Recurent (reclamant) – Manea Gelu; Intimata (parata) - Bucur Obor S.A.

Obiect fond: constatare nulitate absoluta partiala a actului constitutiv al Bucur Obor S.A.

Stadiu dosar: **Recurs**. In procedura de **filtru**. Primul termen de judecata urmeaza a fi alocat ulterior.

In apel, prin Hotararea nr. 2148/01.11.2018, instanta a respins apelul formulat de Manea Gelu ca nefondat.

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

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 S.A.; Intervenient – Amadeus Group S.R.L.

Obiect: Autorizare convocare AGOA vot cumulativ

Stadiu dosar: **Fond**. Urmatorul termen de judecata este **08.01.2020**. A fost mentinuta in apel solutia de inadmisibilitate a cererii de interventie formulata de Amadeus Group S.R.L.

16. Reclamantii din dosarele amintite au formulat, de asemenea, in cateva dosare, cereri de stramutare (care au fost respinse) si/sau au ridicat in diverse faze procesuale exceptia de neconstitutionalitate a art. 132 alin. (9) teza a II-a din Legea societatilor nr. 31/1990 (in dosarele in care s-a admis, exceptia a fost trimisa la Curtea Constitutionala a Romaniei si dosarele formate se afla in procedura de raport).

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

Societatea BUCUR OBOR S.A.

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

1. 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 este **07.02.2020**. Instanta a dispus efectuarea unei expertize contabile.

2. 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: Constatate nulitate act – constatare nulitate Registre actionari

Stadiu dosar: **Fond**. Prin Hotararea nr. 3427/25.11.2019 (**necomunicata**), instanta a admis exceptia inadmisibilitatii cererii principale, invocata de ambele parate. A admis exceptia lipsei de interes in sustinerea cererii reconventionale, invocata de reclamanti. A respins cererea principala formulata de reclamantii Manea Gelu si Manea Carmen in contradictoriu cu paratii Bucur Obor S.A. si Depozitarul Central S.A., ca inadmisibile. A respins cererea reconventionala formulata de paratul Depozitarul Central S.A. in contradictoriu cu reclamantii Manea Gelu si Manea Carmen si parata Bucur Obor ca lipsita de interes. A admis in parte cererea paratului-reconvenient Depozitarul Central S.A. si a obligat reclamantii Manea Gelu și Manea Carmen, in solidar, la plata sumei de 2.750 lei catre aceasta parata, cu titlu de cheltuieli de judecata. Cu drept de apel in termen de 30 zile de la comunicare.

3. 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.; Intervenant – Manea Gelu

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

Societatea BUCUR OBOR S.A.

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

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. 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**. Prin Hotararea nr. 10/10.01.2019 (**necomunicata**), instanta a admis exceptia de netimbrare si a anulat apelul, ca netimbrat. Cu recurs in 30 de zile de la comunicare.

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

2. 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 (**necomunicata**), 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. Cu apel in 30 zile de la comunicare.

3. 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

Societatea BUCUR OBOR S.A.

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

Stadiu dosar: **Fond**. Prin Hotararea nr. 2933/28.03.2019 (**necomunicata**), instanta a admis in parte cererea de chemare in judecata si a obligat paratii in solidar la plata catre Bucur Obor S.A. a sumei de 10.000 de lei, cu titlu de despagubiri, reprezentand cheltuieli de judecata aferente solutionarii dosarului nr. 8403/2/2017 al Curtii de Apel Bucuresti. Compenseaza integral cheltuielile de judecata. Cu drept de apel in termen de 30 zile de la comunicare.

4. Pe rolul instantelor se mai afla diverse actiuni in pretentii pentru cheltuielile de judecate ocazionate de dosarele solutionate, in fond sau in apel, indreptate de sau impotriva Bucur Obor S.A., admise in tot sau in parte.

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; Intervenienti in nume propriu – Amadeus Group S.R.L., Calaigiu Steluta, Duca Maria, Gavriz Bojiana, Granzulea Gheorghe, Granzulea Cherata, Granzulea Cristian, Granzulea Elena, Hauca Anne Marie s.a.

Obiect: Obligatia de a face

Stadiu dosar: **Fond (suspendat)**. Prin Incheierea din data de 12.10.2018, 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., Calaigiu Steluta, Calaigiu 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. 17285/3/2019

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

Parti: Apelant (parat) – Bucur Obor S.A.; Apelant (reclamant) – Manea Gelu

Obiect: Obligatia de a face – desemnare expert calculare onorarii avocat

Stadiu dosar: **Apel**. Termen de judecata la **18.03.2020**.

Societatea BUCUR OBOR S.A.

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

Prin incheierea finala (dezinvestire) din 24.07.2019, instanta, in temeiul art. 136 alin. (1) din Legea nr. 31/1990, a admis in parte cererea formulata de petent. A dispus efectuarea unui raport care sa aiba ca obiect verificarea operatiunilor de plata a sumelor de bani achitate de societatea Bucur Obor SA pentru serviciile avocatale prestate in dosarele nr. 17754/3/2015, nr. 18195/3/2015, nr. 33768/3/2014 si nr. 12477/3/2015, defalcat pentru fiecare dosar si fiecare faza procesuala, cu indicarea datelor la care s-au emis facturile aferente si s-au efectuat platile si a orelor efective de activitate prestata de avocati. A desemnat expert in specialitatea contabilitate si audit financiar, prin tragere la sorti, pe Hoge Roxana Valentina. A fost stabilit onorariul expertului la suma de 3.000 lei, in sarcina petentului, in baza art. 136 alin. (2) din Legea nr. 31/1990. A respins cererea petentului de obligare a Bucur Obor la plata cheltuielilor de judecata, ca neintemeiata. Executorie.

4. Dosar nr. 14666/300/2018

Instanta: Judecatoria Sectorului 2 Bucuresti

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

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

Stadiu dosar: **Fond**. Prin Hotararea nr. 10006/17.10.2018 (**necomunicata**), instanta a respins plangerea formulata impotriva procesului verbal de contraventie seria GNM, nr. 06198/14.06.2018, ca neintemeiata. Cu apel in termen de 30 zile de la comunicare.

VI. Stadiul proceselor avand ca obiect recuperarea creantelor societatii **in semestrul II 2019**

1. Se afla pe rolul Tribunalului Bucuresti, Sectia a VII-a Civila dosarele privind societatile debitoare Nick&Bobo S.R.L. si Com Florinas Impex S.R.L., in faliment prin procedura simplificata.
2. Au fost formulate actiuni in raspundere civila delictuala impotriva administratorilor statutari ai societatilor Com Florinas S.R.L. (actiune admisa in fond) si Nick&Bobo S.R.L. (termen la **27.01.2020**).
3. S-a deschis procedura de insolventa impotriva debitoarelor: Luxury Collection S.R.L., Osman Cereale S.R.L., Pronto Moda S.R.L., Floralin Comimpex S.R.L., Siliana Import Export S.R.L. si Debut Eat&Go S.R.L.

Societatea BUCUR OBOR S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, Sector 2

J40/365/1991, CUI RO19

4. 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., Corallo 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., Tropical World S.R.L., Giada 98 Impex S.R.L., Gemalina Impex S.R.L., New Star Generation S.R.L., Valemy și Asociatii, Actionz Activ si Danimax Silver S.R.L.
5. S- a inceput executarea silita pentru recuperarea creantei datorata de societatea EWO Clean S.R.L. si urmeaza sa fie puse in executare hotararile definitive de admitere a actiunilor in pretentii privind debitorii Hellen Delice S.R.L., Maneja Com Exim S.R.L. si Autocat Business S.R.L.
6. Au fost formulate actiuni in pretentii impotriva debitorilor Salon Jenys S.R.L. (actiune admisa in fond), Spartan Import Export S.R.L., Siliana Import Export si Theta Proficiency (in curs de solutionare).

Bifați 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		51002_A1.0.0 01.02.2020 Tip situație financiară: BL ☒ An ☐ Semestru Anul 2019	
		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 clasă CAEN)			
4719 Comerț cu amănuntul în magazine nespecializate, cu vânzare predominantă de produse nealimentare			
Activitatea preponderantă efectiv desfășurată (cod și denumire clasă 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. persoanele 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 31.12.2019 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	110.567.995
		Capital subscris	1.337.575
		Profit/ pierdere	13.434.655
ADMINISTRATOR,		INTOCMIT,	
Numele și prenumele Rotaru Cristinel Ionel		Numele și prenumele EC, Scarlat Nicolae Alin	
Semnătura		Calitatea 13--ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, POTRIVIT LEGII	
 		Semnătura	
		Nr. de înregistrare în organismul profesional	
SEMNATURA DEVINE VIZIBILA DUPA O VALIDARE CORECTA		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 firma de audit ANB CONSULTING			
Nr. de înregistrare în Registrul ASPAAS 10/2001		CIF/ CUI 7289209	
Formular VALIDAT			

BILANT la data de 31.12.2019

Cod 10

- lei -

Denumirea elementului	Nr.rd. OMFP nr.3781/ 2019	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2019	31.12.2019
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)				
A		B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE				
1.Cheltuieli de constituire (ct.201-2801)	01	01		
2.Cheltuielile 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	10.036	8.456
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 - 4904)	06	06		
TOTAL (rd.01 la 06)	07	07	10.036	8.456
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	283.911	285.607
3. Alte instalații, utilaje și mobilier (ct. 214 + 224 - 2814 - 2914)	10	10	192.799	152.983
4. Investiții imobiliare (ct. 215 - 2815 - 2915)	11	11	95.655.875	86.951.833
5. Imobilizari corporale in curs de executie (ct. 231-2931)	12	12	3.374.727	11.451.376
6.Investiții imobiliare in curs de executie (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 - 4903)	16	16		
TOTAL (rd. 08 la 16)	17	17	99.507.312	98.841.799
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 si la entitățile controlate in comun (ct. 262+263 - 2962)	20	20		
4. Împrumuturi acordate entităților asociate si entitatilor controlate in 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	2.000
TOTAL (rd. 18 la 23)	24	24	1.000	2.000
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 07 + 17 + 24)	25	25	99.518.348	98.852.255
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	223.578	202.901
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 - 4901)	29	29		
TOTAL (rd. 26 la 29)	30	30	223.578	202.901
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 - 4902 - 491)	31	31	2.659.332	5.365.613
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	793.615	791.093
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	3.452.947	6.156.706
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	23.900.000	14.900.000
TOTAL (rd. 37 + 38)	40	39	23.900.000	14.900.000
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI				
(din ct. 508+ct. 5112 + 512 + 531 + 532 + 541 + 542)	41	40	235.021	198.280
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 30 + 36 + 39 + 40)	42	41	27.811.546	21.457.887
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	5.626	27.744
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	1.000
4. Datorii comerciale - furnizori (ct. 401 + 404 + 408)	49	48	1.947.118	2.122.351
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	4.089.469	3.177.013
TOTAL (rd. 45 la 52)	54	53	6.036.587	5.300.364
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd. 41+43-53-70-73-76)	55	54	19.476.891	13.698.588
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 25+44+54)	56	55	118.995.239	112.550.843
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	1.782.523	1.905.685
TOTAL (rd.56 la 63)	65	64	1.782.523	1.905.685
H. PROVIZIOANE				
1. Provizioane pentru beneficiile angajaților (ct. 1515+1517)	66	65	243.136	77.163
2. Provizioane pentru impozite (ct. 1516)	67	66		
3. Alte provizioane (ct. 1511 + 1512 + 1513 + 1514 + 1518)	68	67	0	
TOTAL (rd. 65 la 67)	69	68	243.136	77.163
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	2.303.694	2.486.679
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 472*)	74	73	2.303.694	2.486.679
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	2.303.694	2.486.679
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	95.519.373	87.441.123
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		
TOTAL (rd. 88 la 90)	92	91	267.515	267.515
Acțiuni proprii (ct. 109)	93	92		
Câștiguri 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	8.078.262	8.087.127
SOLD D (ct. 117)	97	96	0	0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR				
SOLD C (ct. 121)	98	97	11.766.855	13.434.655
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	116.969.580	110.567.995
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	116.969.580	110.567.995

Suma de control F10: 1738160048 / 3288772490

*) 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,

Numele și prenumele

Rotaru Cristinel Ionel

Semnătura



INTOCMIT,

Numele și prenumele

EC. Scarlat Nicolae Alin

Calitatea

13-ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, POTRIVIT LEGII

Semnătura

Formular
VALIDAT

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 31.12.2019

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. OMFP nr.3761/ 2019	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
			2018	2019
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)				
A		B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+06)	01	01	32.640.556	33.313.299
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	02	02	32.640.556	33.309.170
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	03	03	0	4.129
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	04	04		
— Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.766*)		05		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	05	06		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)				
Sold C	06	07		
Sold D	07	08		
3. Venituri din producția de imobilizari necorporale si corporale (ct.721+ 722)	08	09		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	09	10		
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	10	11		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	11	12		
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	12	13	462.258	1.825.179
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	13	14		
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	14	15		
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)	15	16	33.102.814	35.138.478
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	16	17	77.578	56.352
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	17	18	15.351	38.318
b) Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)(ct.605)	18	19	1.649.453	1.912.740
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	19	20	0	3.932
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	20	21	0	
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	21	22	3.319.915	3.578.166
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	22	23	3.245.678	3.494.124
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	23	24	74.237	84.042
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 26 - 27)	24	25	8.974.005	8.789.315
a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818)	25	26	8.974.005	8.860.045
a.2) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	26	27		70.730
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	27	28	127.918	140.289

b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	28	29	207.376	834.815
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	29	30	79.458	694.526
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32 la 37)	30	31	4.253.950	4.315.206
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	31	32	3.404.645	3.524.526
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*)	32	33	475.509	410.530
11.3. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	33	34		
11.4 Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	34	35		
11.5. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	35	36		
11.6. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	36	37	373.796	380.150
— 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)	37	39	-22.766	-165.973
- Cheltuieli (ct.6812)	38	40	149.740	70.853
- Venituri (ct.7812)	39	41	172.506	236.826
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17 la 20 - 21+22+25+28+31+ 39)	40	42	18.395.404	18.668.345
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 16 - 42)	41	43	14.707.410	16.470.133
- Pierdere (rd. 42 - 16)	42	44	0	0
12. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	43	45		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	44	46		
13. Venituri din dobânzi (ct. 766)	45	47	499.902	544.231
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	46	48		
14. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	47	49		
15. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	48	50	2.582	0
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	49	51		
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)	50	52	502.484	544.231
16. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	51	53		
- Cheltuieli (ct.686)	52	54		
- Venituri (ct.786)	53	55		
17. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	54	56		
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	55	57		
18. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	56	58	29	797
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)	57	59	29	797
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):				
- Profit (rd. 52 - 59)	58	60	502.455	543.434
- Pierdere (rd. 59 - 52)	59	61	0	0

			F20 - pag. 3	
VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	60	62	33.605.298	35.682.709
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	61	63	18.395.433	18.669.142
19. PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):				
- Profit (rd. 62 - 63)	62	64	15.209.865	17.013.567
- Pierdere (rd. 63 - 62)	63	65	0	0
20. Impozitul pe profit (ct.691)	64	66	3.443.010	3.578.912
21. Impozitul specific unor activități (ct. 695)	65	67		
22. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	66	68		
23. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCITIULUI FINANCIAR:				
- Profit (rd. 64 - 65 - 66 - 67 - 68)	67	69	11.766.855	13.434.655
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 67 + 68 - 64)	68	70	0	0

Suma de control F20: 517500014 / 3288772490

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 22 (cf.OMFP 3781/2019)- se cuprind și drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislației muncii, care se preiau din rulajul debitor al contului 621 „Cheltuieli cu colaboratorii”, analitic „Colaboratori persoane fizice”.

La rândul 32 (cf.OMFP 3781/2019)- în contul 6586 „Cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale” se evidențiază cheltuielile reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale, altele decât cele prevăzute de Codul fiscal.

ADMINISTRATOR,

Numele și prenumele

Rotaru Cristinel Ionel

Semnătura



Formular
VALIDAT

INTOCMIT,

Numele și prenumele

EC. Scarlat Nicolae Alin

Calitatea

13--ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, POTRIVIT LEGII

Semnătura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

DATE INFORMATIVE la data de 31.12.2019

F30 - pag. 1

Cod 30

(formulele de calcul se referă la Nr.rd. din col.B)

- lei -

I. Date privind rezultatul înregistrat		Nr. rd.	Nr.unitati		Sume
A		B	1		2
Unități care au înregistrat profit		01	1		13.434.655
Unități care au înregistrat pierdere		02			
Unități care nu au înregistrat nici profit, nici pierdere		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		
- contributii pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariați și alte persoane asimilate		10	10		
- contributii pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate		11	11		
- contribuția pentru pensia suplimentară		12	12		
- contributii 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 alți creditori		16	16		
Impozite, contributii 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.	31.12.2018		31.12.2019
A		B	1		2
Numar mediu de salariați		20	19	42	39
Numarul efectiv de salariați existenți la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie		21	20	39	37
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	134.093	
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații	39	37a (302)		
VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)		Nr. rd.	31.12.2018	31.12.2019
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.	31.12.2018	31.12.2019
A		B	1	2
Cheltuieli de inovare	47	45		
VIII. Alte informații		Nr. rd.	31.12.2018	31.12.2019
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	4.182.576	6.405.432
- 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 neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	67	59	1.154.551	3.264.771
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	68	60	123.627	125.544
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	169.877	222.713
- creanțe în legătura cu bugetul asigurărilor sociale. (ct.431+437+4382)	70	62	169.470	174.864
- creanțe fiscale în legătura cu bugetul statului (ct.436+441+4424+4428+444+446)	71	63	407	47.849
- subvenții de încasat(ct.445)	72	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	73	65		
- alte creanțe în legătura 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 neîncasate 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	257.439	377.931
- decontari privind interesele de participare ,decontari cu actionarii/ asociatii privind capitalul ,decontari din operatiuni in participatie (ct.453+456+4582)	80	72		
- alte creante in 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	257.439	377.931
- 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	242.672	178.630
- de la nerezidenti	84	76		
Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	85	76a (313)		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici ****)	86	77		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), (rd.79 la 82)	87	78		
- acțiuni necotate emise de rezidenți	88	79		
- părți sociale emise de rezidenți	89	80		
- acțiuni emise de nerezidenți	90	81		
- obligațiuni emise de nerezidenți	91	82		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	92	83		
Casa în lei și în valută (rd.85+86)	93	84		
- în lei (ct. 5311)	94	85		
- în valută (ct. 5314)	95	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	96	87	24.135.021	15.098.280
- în lei (ct. 5121), din care:	97	88	24.135.021	15.098.280
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	98	89		
- în valută (ct. 5124), din care:	99	90		
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	100	91		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.93+94)	101	92		
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	102	93		
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	103	94		
Datorii (rd. 96 + 99 + 102 + 103 + 106 + 108 + 110 + 111 + 116 + 119 + 122 + 128)	104	95	7.819.110	7.206.049
Credite bancare externe pe termen scurt (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este mai mica de 1 an) (din ct. 519), (rd .97+98)	105	96		
- în lei	106	97		
- în valută	107	98		
Credite bancare externe pe termen lung (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este mai mare sau egală cu 1 an) (din ct. 162), (rd.100+101)	108	99		
- în lei	109	100		

- în valută	110	101		
Credite de la trezoreria statului și dobânzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	111	102		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 104+105)	112	103	1.782.523	1.905.685
- în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute	113	104	1.782.523	1.905.685
- în valută	114	105		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	115	106		
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	116	107		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	117	108	1.947.118	2.123.351
- 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)	118	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)	119	109a (309)		
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	120	110	6.569	10.565
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)	121	111	1.032.343	1.234.524
- datorii în legătura cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4381)	122	112	95.574	95.169
- datorii fiscale în legătura cu bugetul statului (ct.436+441+4423+4428+444+446)	123	113	936.769	1.139.355
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	124	114		
- alte datorii în legătura cu bugetul statului (ct.4481)	125	115		
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	126	116		
- datorii cu entități afiliate nerezidente 2)	127	117		
(din ct. 451), din care:				
- cu scadența inițială mai mare de un an	128	118		
- datorii comerciale cu entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct. 451)	129	118a (310)		
Sume datorate acționarilor / asociaților (ct.455), din care:	130	119		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.fizice	131	120		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.juridice	132	121		
Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 4661 + 462 + 472 + 473 + 478 + 509) (rd.123 la 127)	133	122	3.050.557	1.931.924
-decontări privind interesele de participare , decontări cu acționarii /asociații privind capitalul, decontări din operații în participatie (ct.453+456+457+4581)	134	123	2.940.792	1.931.624
-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)	135	124	109.765	300

- subvenții nereluuate la venituri (din ct. 472)	136	125				
- varsaminte de efectuat pentru imobilizari financiare si investitii pe termen scurt (ct.269+509)	137	126				
- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)	138	127				
Dobânzi de plătit (ct. 5186), din care:	139	128				
- către nerezidenți	140	128a (311)				
Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	141	128b (314)				
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici ****)	142	129				
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	143	130				
- acțiuni cotate 4)	144	131				
- acțiuni necotate 5)	145	132				
- părți sociale	146	133				
- capital subscris varsat de nerezidenti (din ct. 1012)	147	134				
Brevete si licențe (din ct.205)	148	135				
IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii		Nr. rd.	31.12.2018	31.12.2019		
A		B	1	2		
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	149	136	301.049	301.566		
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului		Nr. rd.	31.12.2018	31.12.2019		
A		B	1	2		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare	150	137				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune	151	138				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului inchiriate	152	139				
XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii cf. OMFP nr. 668/2014		Nr. rd.	31.12.2018	31.12.2019		
A		B	1	2		
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	153	140				
XII. Capital social vărsat		Nr. rd.	31.12.2018	31.12.2019		
			Suma (lei)	% 7)	Suma (lei)	% 7)
A		B	Col.1	Col.2	Col.3	Col.4
Capital social vărsat (ct. 1012) 7), (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)	154	141		X		X
- deținut de instituții publice, (rd. 143+144)	155	142				
- deținut de instituții publice de subord. centrală	156	143				
- deținut de instituții publice de subord. locală	157	144				
- deținut de societățile cu capital de stat, din care:	158	145				
- cu capital integral de stat	159	146				
- cu capital majoritar de stat	160	147				
- cu capital minoritar de stat	161	148				

F30 - pag 7

- deţinut de regii autonome	162	149			
- deţinut de societăţi cu capital privat	163	150			
- deţinut de persoane fizice	164	151			
- deţinut de alte entităţi	165	152			
		Nr. rd.	Sume (lei)		
A		B	2018	2019	
XIII. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local, de repartizat din profitul exerciţiului financiar de către companiile naţionale, societăţile naţionale, societăţile şi regiile autonome, din care:	166	153			
- către instituţii publice centrale;	167	154			
- către instituţii publice locale;	168	155			
- către alţi acţionari la care statul/unităţile administrativ teritoriale/instituţiile publice deţin direct/indirect acţiuni sau participaţii indiferent de ponderea acestora.	169	156			
		Nr. rd.	Sume (lei)		
A		B	2018	2019	
XIV. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local si virate în perioada de raportare din profitul companiilor naţionale, societăţilor naţionale, societăţilor şi al regiilor autonome, din care:	170	157			
- dividende/vărsăminte din profitul exerciţiului financiar al anului precedent, din care virate:	171	158			
- către instituţii publice centrale	172	159			
- către instituţii publice locale	173	160			
- către alţi acţionari la care statul/ unităţile administrativ teritoriale /instituţiile publice deţin direct/indirect acţiuni sau participaţii indiferent de ponderea acestora.	174	161			
- dividende/vărsăminte din profitul exerciţiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:	175	162			
- către instituţii publice centrale	176	163			
- către instituţii publice locale	177	164			
- către alţi acţionari la care statul/ unităţile administrativ teritoriale /instituţiile publice deţin direct/indirect acţiuni sau participaţii indiferent de ponderea acestora	178	165			
XV. Dividende distribuite acţionarilor din profitul reportat		Nr. rd.	Sume (lei)		
A		B	2018	2019	
Dividende distribuite acţionarilor în perioada de raportare din profitul reportat	179	165a (312)	16.583.255	19.836.240	
XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018		Nr. rd.	Sume (lei)		
A		B	2019		
- dividendele interimare repartizate 8)	180	165b (315)			
XVII. Creanţe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)		Nr. rd.	Sume (lei)		
A		B	2018	2019	

Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:	181	166		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	182	167		
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:	183	168		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	184	169		
XVIII. Venituri obținute din activități agricole *****)		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2018	2019
Venituri obținute din activități agricole	185	170		

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

Rotaru Cristinel Ionel

Semnatura

**Formular
VALIDAT****INTOCMIT,**

Numele si prenumele

EC. Scarlat Nicolae Alin

Calitatea

13--ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, POTRIVIT LEGII

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 perioadei 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 statul 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 chirile plătite pentru terenuri ocupate (culturi agricole, pășuni, lănețe etc.) și aferente spațiilor comerciale (terase etc.) aparținând proprietarilor privați sau unor unități ale administrației publice, inclusiv chirile pentru folosirea luciului de apă în scop recreativ sau în alte scopuri (pescuit etc.).

2) Valoarea înscrisă la rândul 'datorii 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 datoriile în legătură cu instituțiile publice (instituțiile statului)' nu se vor înscrive 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 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.

7) La secțiunea 'XII Capital social vărsat' la rd. 155 - 165 în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrive procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat înscris la rd. 154.

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. 166.

SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE
la data de 31.12.2019

Cod 40

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				
		Sold initial	Cresteri	Reduceri		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				X	
Alte imobilizari	02	37.830	882		X	38.712
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	882		X	38.712
II.Imobilizari corporale						
Terenuri	06				X	
Constructii	07					
Instalatii tehnice si masini	08	3.311.486	107.566			3.419.052
Alte instalatii , utilaje si mobilier	09	506.876	8.193	19.187	19.187	495.882
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					
Investitii imobiliare in curs de executie	14	3.445.457	8.095.474	89.555		11.451.376
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	15					
TOTAL (rd. 06 la 15)	16	111.623.735	8.211.233	108.742	19.187	119.726.226
III.Imobilizari financiare	17	1.000	1.000		X	2.000
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.05+16+17)	18	111.662.565	8.213.115	108.742	19.187	119.766.938

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	8	6	7	8	9
I.Imobilizari necorporale					
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	19				
Alte imobilizari	20	27.794	2.462		30.256
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	21				
TOTAL (rd.19+20+21)	22	27.794	2.462		30.256
II.Imobilizari corporale					
Terenuri	23				
Constructii	24				
Instalatii tehnice si masini	25	3.027.575	105.870		3.133.445
Alte instalatii ,utilaje si mobilier	26	314.077	47.671	18.849	342.899
Investitii imobiliare	27	8.704.041	8.704.042		17.408.083
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	28				
Active biologice productive	29				
TOTAL (rd.23 la 29)	30	12.045.693	8.857.583	18.849	20.884.427
AMORTIZARI - TOTAL (rd.22 +30)	31	12.073.487	8.860.045	18.849	20.914.683

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					
Cheltuieli de constituire si cheltuieli 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	0
Investitii imobiliare in curs de executie	44				
TOTAL (rd. 36 la 44)	45	70.730		70.730	0
III.Imobilizari financiare	46				
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.35+45+46)	47	70.730		70.730	0

Suma de control F40 : 845333213 / 3288772490

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

Rotaru Cristinel Ionel

Semnătura

Formular
VALIDAT

Numele si prenumele

EC. Scarlat Nicolae Alin

Calitatea

13-ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, POTRIVIT LEGII

Semnătura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

ATENȚIE !

Conform prevederilor pct. 1.11 alin 4 din Anexa nr. 1 la OMFP nr. 3781/2019, "În vederea depunerii situațiilor financiare anuale aferente exercitiului financiar 2019 în format hârtie și în format electronic sau numai în formă electronică, semnate cu certificat digital calificat, fișierul cu extensia zip va conține și prima pagină din situațiile financiare anuale listată cu ajutorul programului de asistență elaborat de Ministerul Finanțelor Publice, semnată și scanată alb-negru, izobil".

Prevederi referitoare la obligațiile operatorilor economici cu privire la întocmirea raportărilor anuale prevăzute de legea contabilității

A. Întocmire raportări anuale

1. Situații financiare anuale, potrivit art. 28 alin. (1) din legea contabilității:

- termen de depunere – 150 de zile de la încheierea exercitiului financiar;

2. Raportări contabile anuale, potrivit art. 37 din legea contabilității:

- termen de depunere – 150 de zile de la încheierea exercitiului financiar, respectiv a anului calendaristic;
- entități care depun raportări contabile anuale:
 - entitățile care aplică Reglementările contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aprobate prin OMFP nr. 2.844/2016, cu modificările și completările ulterioare;
 - entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic;
 - subunitățile deschise în România de societăți rezidente în state aparținând Spațiului Economic European;
 - persoanele juridice aflate în lichidare, potrivit legii – în termen de 90 de zile de la încheierea anului calendaristic.

Depun situații financiare anuale și raportări contabile anuale:

- entitățile care aplică Reglementările contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aprobate prin OMFP nr. 2.844/2016, cu modificările și completările ulterioare; și
- entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic.

3. Declarație de inactivitate, potrivit art. 36 alin. (2) din legea contabilității, depusă de entitățile care nu au desfășurat activitate de la constituire până la sfârșitul exercitiului financiar de raportare:

- termen de depunere – 60 de zile de la încheierea exercitiului financiar

8. Corectarea de erori cuprinse în situațiile financiare anuale și raportările contabile anuale – se poate efectua doar în condițiile Procedurii de corectare a erorilor cuprinse în situațiile financiare anuale și raportările contabile anuale depuse de operatorii economici și persoanele juridice fără scop patrimonial, aprobată prin OMFP nr. 450/2016, cu modificările și completările ulterioare.

Erorile contabile, așa cum sunt definite de reglementările contabile aplicabile, se corectează potrivit reglementărilor respective. Ca urmare, în cazul corectării acestora, nu poate fi depus un alt set de situații financiare anuale/raportări contabile anuale corectate.

C. Modalitatea de raportare în cazul revenirii la anul calendaristic, ulterior alegerii unui exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, potrivit art. 27 din legea contabilității

Ori de câte ori entitatea își alege un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, se aplică prevederile art. VI alin. (1) - (6) din OMFP nr. 4.160/2015 privind modificarea și completarea unor reglementări contabile.

În cazul revenirii la anul calendaristic, legea contabilității nu prevede depunerea vreunei înștiințări în acest sens.

Potrivit prevederilor art. VI alin. (7) din ordinul menționat, în cazul în care entitatea își modifică data aleasă pentru întocmirea de situații financiare anuale astfel încât exercițiul financiar de raportare redevine anul calendaristic, soldurile bilanțiere raportate începând cu următorul exercițiu financiar ¹⁾ încheiat se referă la data de 1 ianuarie, respectiv 31 decembrie, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercitiului financiar curent ²⁾, respectiv exercitiului financiar precedent celui de raportare.

De exemplu, dacă o societate care a avut exercițiul financiar diferit de anul calendaristic, optează să revină la anul calendaristic începând cu 01 ianuarie 2020, aceasta întocmește raportări contabile după cum urmează:

- pentru 31 decembrie 2019 – raportări contabile anuale;
- pentru 31 decembrie 2020 – situații financiare anuale.

D. Contabilizarea sumelor primite de la acționari/ asociați – se efectuează în contul 455 ³⁾ „Sume datorate acționarilor/asociaților”.

În cazul în care împrumuturile sunt primite de la entități afiliate, contravaloarea acestora se înregistrează în contul 451 „Decontări între entitățile afiliate”.

1) Acesta se referă la primul exercițiu financiar pentru care situațiile financiare anuale se reintocmesc la nivelul unui an calendaristic.

2) Acesta reprezintă primul exercițiu financiar care redevine an calendaristic.

Astfel, potrivit exemplului prezentat mai sus, soldurile bilanțiere cuprinse în situațiile financiare anuale încheiate la data de 31 decembrie 2020 se referă la data de 1 ianuarie 2020, respectiv 31 decembrie 2020, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercitiului financiar curent (2020), respectiv exercitiului financiar precedent celui de raportare (2019).

3) A se vedea, în acest sens, prevederile pct. 349 din reglementările contabile, potrivit cărora sumele depuse sau lăsate temporar de către acționari/asociați la dispoziția entității, precum și dobânzile aferente, calculate în condițiile legii, se înregistrează în contabilitate în conturi distincte (contul 4551 „Acționari/ asociați – conturi curente”, respectiv contul 4558 „Acționari/ asociați - dobânzi la conturi curente”).

Solduri / Rulaje de preluat din balanta contabila in formularele F10 si F20 col.2 (an curent)

Atentie ! Selectati mai întâi tipul entității (mari si mijlocii/ mici/ micro) !

Conturi entitati mijlocii si mari

1011 SC(+)F10L.R81

OK

1	(ultimul rand sau nr.cr. rand necompletat)	
Nr.cr.	Cont	Suma
1		

-

+ Salt

[Signature]





NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE PENTRU ANUL 2019

BUCUR OBOR S.A.

ANEXA 3 la „Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru 2019”



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.18			31.dec	31.dec			31.dec.19	31.dec.18	31.dec.19
				2019	2018					
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	882	0	38.712	27.794	2.462	0	30.256	10.036	8.456
Avansuri si imobilizari necorporale in curs					0			0		0
Total imobilizari necorporale	37.830	882	0	38.712	27.794	2.462	0	30.256	10.036	8.456
b) Imobilizari corporale										
Terenuri si amenajari teren			0						0	
Investitii imobiliare	104.359.916			104.359.916	8.704.041	8.704.042	0	17.408.083	95.655.875	86.951.833
Echipamente tehnologice si masini	3.311.486	107.566		3.419.052	3.027.575	105.870		3.133.445	283.911	285.607
Alte imobilizari corporale	506.876	8.193	19.187	495.882	314.077	47.671	18.849	342.899	192.799	152.983
Imobilizari in curs	3.445.457	8.095.474	89.555	11.451.376	70.730		70.730	0	3.374.727	11.451.376
Total imobilizari corporale	111.623.735	8.211.233	108.742	119.726.226	12.116.423	8.857.583	89.579	20.884.427	99.507.312	98.841.799
	0			0	0			0		0
c) Imobilizari financiare	1.000	1000		2.000	0			0	1.000	2.000
Total	111.662.565	8.213.115	108.742	119.766.938	12.144.217	8.860.045	89.579	20.914.683	99.518.348	98.852.255

NOTA 1: ACTIVE IMOBILIZATE (continuare)

1.a. Imobilizari necorporale

La **31 decembrie 2019**, valoarea neta contabila a grupei de imobilizari necorporale este de 8.456 RON (31 decembrie 2018: 10.036 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 imobilarile 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 redua.

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

Asadar, rezervele 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 2019:**

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2019

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

Rezerve din reevaluare	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2018	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2019
Rezerva din reevaluare la inceputul exercitiului financiar	103.597.623	95.519.373
Diferente din reevaluare inregistrate in cursul exercitiului financiar	-	-
Sume transferate din rezerva din reevaluare in cursul anului la Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve de reevaluare	8.078.250	8.078.250
Rezerva din reevaluare la finalul exercitiului financiar	95.519.373	87.441.123

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

La 31 decembrie 2019 societatea nu are inregistrate mijloace fixe in cadrul unor contracte de leasing financiar.

1.d. Imobilizari corporale vandute.

Societatea nu a vandut in cursul anului 2019 imobilizari corporale.

1.e. Active grevate/ipotecate de garantii

Nu exista active corporale grevate de sarcini.

1.f. Altele

Pe parcursul anului 2019, in categoria imobilizarilor au avut loc „Cresteri”, precum si „Descresteri” prezentate in tabelul Active Imobilizate.

In cursul anului 2019 au fost date in folosinta/achizitionate imobilizari noi in valoare de 115.759 lei:

Imobilizari	Valoare (Lei)
Aparate si instalatii de masura si control	27.311
Echipamente tehnologice	80.256
Aparatura de birotica si alte active corporale	8.192
Total	115.759

Valoarea casarilor a fost de 19.187 lei si a fost generata 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 2019.

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.

In luna decembrie 2017, in conformitate cu legislatia fiscala in vigoare, precum si ca urmare a investitiilor in curs realizate pentru obtinerea autorizatiei ISU, a fost efectuata reevaluarea in scop fiscal a activelor imobilizate din

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2019

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

soseaua Colentina nr. 2, precum si a celorlalte doua imobile din Mihai Bravu nr.2 si Colentina 6a existente in patrimoniul Societatii, de catre un evaluator autorizat ANEVAR, Savaliuc Roxana, cu legitimatia nr. 15972.

1.g. Imobilizari financiare

Imobilizarile financiare au urmatoarea structura la data de 31 decembrie 2019:

Imobilizari financiare	Sold la 31 decembrie 2018	Sold la 31 decembrie 2019
Alte imobilizari financiare (garantii)	1.000	2.000
Total	1.000	2.000

Imobilizarile financiare reprezinta cautiuni consemnate la judecator.

La 31 decembrie 2018, valoarea Imobilizarilor financiare era de 1.000 RON. La 31 decembrie 2019 au crescut cu 1.000 RON, soldul ajungand astfel la valoarea de 2.000 lei. Acest fapt s-a realizat ca urmare a faptului ca nu s-au restituit vechile cautiuni constituite pentru litigiile aflate pe rolul instantelor de judecata si s-au constituit altele noi in anul curent.

1.h. Subventii

Societatea nu a beneficiat de subventii pe parcursul anilor 2019 si 2018.

NOTA 2: PROVIZIOANE

Provizioanele constituite de Societate au urmatoarea structura la data de 31 decembrie 2019:

Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	Sold la 31 decembrie 2018	Sold la 31 decembrie 2019
Provizioane pentru litigii	-	-
Provizioane riscuri si cheltuieli	243.136	77.163
Total	243.136	77.163

In cursul anului 2019 s-au constituit provizioane pentru riscuri si cheltuieli in valoare de 70.853 lei. Pe parcursul anului 2019 fost reluate la venituri provizioane pentru riscuri si cheltuieli in valoare de 236.826 lei. Astfel, soldul la 31 decembrie 2019 al provizioanelor pentru riscuri si cheltuieli este de 77.163 lei.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2019

(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 2018	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2019
Rezultat reportat de repartizat la inceputul perioadei de raportare		
Profit net de repartizat:	11.766.855	13.434.655
- rezerva legala	-	-
- alte rezerve	-	-
- acoperirea pierderii contabile	-	-
- altele	-	-
Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve de reevaluare	8.078.250	8.078.250
Profit realizat nerepartizat/rezultat reportat nerepartizat la sfarsitul perioadei de raportare	19.845.105	21.512.905

Repartizarea profitului aferent anului 2018 ca dividend a fost aprobata de actionari prin AGOA din 29.03.2019 cand s-a hotarat distribuirea sumei de 19.836.240 lei. Din aceasta suma s-a platit impozitul aferent de 451.918 lei si s-a distribuit suma de 18.769.808 lei, ramanand de distribuit la sfarsitul anului 2019 suma de 614.514 lei. Profitul nerepartizat aferent anului 2019, posibil de repartizat, este de 21.512.905 lei.

NOTA 4: ANALIZA REZULTATULUI DIN EXPLOATARE

	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2018	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2019
1. Cifra de afaceri neta	32.640.556	33.313.299
2. Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate, din care (3 + 4 + 5)	14.990.759	15.143.819
3. Cheltuielile activitatii de baza	14.990.759	15.143.819
4. Cheltuielile activitatilor auxiliare	-	-
5. Cheltuieli indirecte	-	-
6. Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete (1 - 2)	17.649.797	18.169.480
7. Cheltuieli de desfacere	-	-
8. Cheltuieli generale si de administratie	3.404.645	3.524.526
9. Alte venituri din exploatare	462.258	1.825.179
10. Rezultatul din exploatare (6 - 7 - 8 + 9)	14.707.410	16.470.133



NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2019

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

NOTA 5: SITUATIA CREANTELOR SI DATORIILOR**Creante**

	Creante	Sold la 31 decembrie 2018	Sold la 31 decembrie 2019	Termen de lichiditate pentru soldul de la 31 decembrie 2019	
				Sub 1 an	Peste 1 an
	Creante comerciale				
1	Creante comerciale - cu entitatile afiliate/alte parti legate	-	-	-	-
2	Creante comerciale - terti	4.182.576	6.405.432	6.405.432	-
3=1+2	Total creante comerciale	4.182.576	6.405.432	6.405.432	-
4	Ajustari de valoare pentru creante comerciale	1.523.244	1.039.818	1.039.818	-
5=3-4	Creante comerciale, net	2.659.332	5.365.613	5.365.613	-
	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	793.615	904.818	904.818	-
9	Ajustari de valoare pentru alte creante	-	113.725	113.725	-
10=8-9	Alte creante, net	793.615	791.093	791.093	-
11=5+10	Total creante comerciale si alte creante	3.452.947	6.156.706	6.156.706	-

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 urmatoar:

Creante	Sold la 31 decembrie 2018	Sold la 31 decembrie 2019	Termen de lichiditate pentru soldul de la 31 decembrie 2019	
			Sub 1 an	Peste 1 an
Alte datorii si creante cu personalul	11.607	11.607	11.607	-
Avansuri acordate personalului	112.020	113.937	113.937	-
Asigurari sociale	169.470	174.864	174.864	-
Taxa pe valoarea adaugata neexigibila	407	47.849	47.849	-
Decontari din operatii in participatie	-	-	-	-
Debitori diversi	257.439	377.931	377.931	-
Dobanzi de incasat	242.672	178.630	178.630	-
Total alte creante	793.615	904.818	904.818	-
Ajustari de valoare pentru alte creante	-	113.725	113.725	-
Alte creante, net	793.615	791.093	791.093	-

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.



NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2019

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

La 31 decembrie 2019, societatea a ajustat pentru depreciere toate creantele considerate ca ar avea un potential risc de incertitudine la incasare, avand o valoare de 1.039.818 RON (2018: 1.523.244 RON). Miscarile in ajustarile pentru depreciere a creantelor au fost urmatoarele:

	Sold la 31 decembrie 2018	Sold la 31 decembrie 2019
La 1 ianuarie	1.408.141	1.523.244
Cresteri in timpul anului	194.561	211.101
Reversari in timpul anului	79.458	694.526
La 31 decembrie	1.523.244	1.039.818

La 31 decembrie 2019, societatea a ajustat pentru depreciere debitorii diversi considerati ca ar avea un potential risc de incertitudine la incasare cu valoarea de 113.726. lei.

Datorii

	Datorii	Sold la 31 decembrie 2018	Sold la 31 decembrie 2019	Termen de exigibilitate pentru soldul de la 31 decembrie 2019		
				Sub 1 an	1 - 5 ani	Peste 5 ani
1	Sume datorate institutiilor de credit	-	-	-	-	-
2	Avansuri incasate in contul comenzilor	-	1000	1000	-	-
3	Datorii comerciale - furnizori entitati afiliate si alte parti legate	-	-	-	-	-
4	Datorii comerciale - furnizori terti	1.947.118	2.122.351	2.122.351	-	-
5=2+3+4	Total datorii comerciale	1.947.118	2.122.351	2.122.351	-	-
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	5.871.992	5.082.698	3.177.013	1.905.685	-
10=5+...+9	Total	7.819.110	7.206.049	5.300364	1.905.685	-

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2019

(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 2018	Sold la 31 decembrie 2019	Termen de exigibilitate		
			Sub 1 an	1 - 5 ani	Peste 5 ani
Datorii fata de personal	6.569	10.565	10.565	-	-
Datorii fata de bugetul asig sociale si bugetul de stat	1.032.343	1.234.524	1.234.524	-	-
Dividende de platit	2.940.792	1.931.624	1.931.624	-	-
Creditori diversi	109.765	300	300	-	-
Garantii primite terti	1.782.523	1.905.685	-	1.905.685	-
Garantii primite parti afiliate	-	-	-	-	-
TOTAL	5.871.992	5.082.698	3.177.013	1.905.685	-

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.

Aceste estimari se refera in principal la:

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2019

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

-
- (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 2019, Societatea a inregistrat o crestere a afacerilor, aceasta crestere a cifrei de afaceri este cu 2,05 % mai mare fata de anul 2018.

La 31 decembrie 2019, Societatea inregistreaza capitaluri proprii de 110.567.995 RON. La 31 decembrie 2019, Societatea a inregistrat profit net in valoare de 13.434.655 RON si un rezultat net realizat de **21.512.905 RON** (2018: 19.845.105 RON). Activul net al societatii la 31 decembrie 2019 este de 110.567.995 RON (2018: 116.969.580 RON).

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 2019 a fost de **1 EUR = 4,7793 RON** (31 decembrie 2018: 1 EUR = **4,6639 RON**), respectiv 1 USD = 4,2608 RON (31 decembrie 2018: 1 USD = 4,0763 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 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 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

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2019

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

element de mijloace fixe peste standardele de performanta initial evaluate, cheltuiala este capitalizata ca si cost additional 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 partial, 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 2019 imobilizarile corporale la costul de achizitie sau valoarea reevaluata, mai putin amortizarea cumulata si pierderi cumulate de valoare.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2019

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

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 intre valoarea de pe piata si valoarea contabila la data bilantului. Daca un activ este reevaluat, atunci intreaga 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 viață a activelor. Terenul nu se amortizeaza.

Duratele de viață pentru principalele categorii de imobilizări 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 viață si metoda de amortizare sunt revizuite periodic, astfel incat sa existe o concordanta intre 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, evaluări 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).

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.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2019

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

In cazul in care valoarea contabila a unui activ este diminuată ca rezultat al reevaluării, aceasta diminuare trebuie recunoscută ca o cheltuială. Cu toate acestea, o diminuare rezultată din reevaluare trebuie scăzută direct din orice surplus din reevaluare corespunzător, în măsura în care diminuarea nu depășește valoarea înregistrată anterior ca surplus din reevaluare pentru același activ.

La sfârșitul anului 2019 a fost efectuată reevaluarea în scop fiscal a „Investițiilor Imobiliare” respectiv a tuturor clădirilor care intră în patrimoniul Complexul Comercial, de către un evaluator autorizat ANEVAR, Savaliuc Roxana, cu numărul legitimației 15972, și a avut ca deziderat determinarea valorii în scop fiscal așa cum prevede legea precum și ca urmare a investițiilor realizate în anul 2019 de Bucur Obor pentru obținerea autorizației ISU.

D.3. Imobilizări financiare

Imobilizările financiare cuprind acțiunile deținute la entitățile afiliate, împrumuturile acordate entităților afiliate, interesele de participare, împrumuturile acordate entităților de care compania este legată în virtutea intereselor de participare, precum și alte investiții deținute ca imobilizări și alte împrumuturi.

Imobilizările financiare se înregistrează inițial la costul de achiziție sau valoarea determinată prin contractul de dobândire a acestora. Imobilizările financiare se înregistrează ulterior la valoarea de intrare, mai puțin ajustările cumulate pentru pierdere de valoare.

E. Deprecierea activelor imobilizate

Pentru elementele de activ, diferențele constatate în minus între valoarea de inventar și valoarea contabilă netă a elementelor de activ se înregistrează în contabilitate pe seama unei amortizări suplimentare, în cazul activelor amortizabile pentru care deprecierea este ireversibilă.

Valoarea contabilă a activelor imobilizate este reprezentată de costul de achiziție/costul de producție diminuat cu amortizarea cumulată până la acea dată, precum și cu pierderile cumulate de valoare.

F. Stocuri

Principalele categorii de stocuri sunt materiile prime, producția în curs de execuție, semifabricatele, produsele finite, marfurile, piesele de schimb, materialele consumabile și ambalajele.

Stocurile sunt evaluate conform metodei FIFO.

Costul stocurilor cuprinde toate costurile aferente achiziției și prelucrării, precum și alte costuri suportate pentru a aduce stocurile în formă și în locul în care se găsesc.

G. Creanțe comerciale

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2019

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

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.

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.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2019

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

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.

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.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2019

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

Castigurile sau pierderile legate de emiterea, rascumpararea, vanzarea, cedarea cu titlu gratuit sau anulara 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”.

În conformitate cu OMF 1802/2014, instrumentele financiare pot fi înregistrate la valoarea justă numai în situațiile financiare consolidate.

S. Venituri

Veniturile sunt înregistrate în momentul în care riscurile semnificative și avantajele deținerii proprietății asupra bunurilor sunt transferate clientului. Sumele reprezentând veniturile nu includ taxele de vânzare (TVA), dar includ discounturile comerciale acordate. Reducerile financiare acordate clienților (sconturile) sunt înregistrate drept cheltuieli financiare ale perioadei fără a altera valoarea veniturilor Societății.

Veniturile din prestarea de servicii sunt recunoscute în perioada în care au fost prestate și în corespondența cu stadiul de execuție al lucrărilor aflate în curs de execuție.

Veniturile din dobânzi se recunosc periodic, pe măsura generării venitului respectiv, pe baza contabilității de angajamente.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2019

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

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

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;

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2019

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

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**Capital social**

	Sold la 31 decembrie 2018	Sold la 30 decembrie 2019
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 2019.

Structura actionariatului

	Sold la 31 decembrie 2018 (RON)	%	Sold la 31 decembrie 2019	%
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 2019, Societatea a fost administrata de Consiliul de Administratie format din 3 membri:

	Exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2018 (Functia)	Exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2019 (Functia)
Rotaru Cristinel - Ionel	Presedinte CA	Presedinte CA
Tiripa Gabriel - Ciprian	Administrator	Administrator
Popescu - Cruceru Anca - Sorina	Administrator	Administrator

În cursul anului 2019 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.

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

Auditul situatiilor financiare ale Societatii este asigurat de Societatea ANB Consulting S.R.L., cu sediul in Mun. Bucuresti, Str. Docentilor nr. 12A, sector 1, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti sub nr. J40/3084/1995, CIF 1 7289209, avand Autorizatia C.A.F.R. nr. 010/19.10.2001, reprezentata prin Dl. Geafer Nadir ALI, cu Legitimatia C.A.F.R. nr. 1617/2006, numita prin hotararile Adunarii Generale Ordinare a actionarilor din 28.11.2016. Misiunea auditorului financiar va continua si in exercitiul financiar 2020.

Auditul intern al BUCUR OBOR S.A. este asigurat de societatea de audit Jassil Audit Reporting S.R.L., cu sediul social in Bucuresti, Sector 3, Calea Victoriei nr. 16-18-20, Etaj 2, Camera 4, inregistrata la Registrul Comertului cu nr. J40/9453/2017, cod fiscal 37775766, membru al Camerei Auditorilor Financiari din Romania (CAFR) cu numar de autorizatie 1373/2017, reprezentata legal de dna. Predescu Monica.

8.b. Salariati

Numarul mediu al salariatilor a evoluat dupa cum urmeaza:

	Perioada de raportare incheiata la	Perioada de raportare
--	---------------------------------------	-----------------------

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2019

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

	31 decembrie 2018	incheiata la 31 decembrie 2019
Directori	2	2
Personal administrativ	13	13
Personal auxiliar	24	24
Departament informatic	-	-
Auditori interni	3	0
TOTAL	42	39

Cheltuielile cu salariile si taxele aferente inregistrate in cursul anilor 2018 si 2019 sunt urmatoarele:

	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2018	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2019
Cheltuieli cu salariile	3.116.752	3.360.031
Cheltuieli cu tichetele de masa	128.926	134.093
Contributia unitatii la asigurarile sociale	-	-
Contributia unitatii pentru ajutorul de somaj si fond garantare	-	-
Contributia unitatii la asigurarile sociale de sanatate	-	-
Contributia unitatii la fondul de risc si accidente	-	-
Alte chelt.privind asigurarile sociale	807	1.656
Contributie asiguratorie pentru munca	73.430	82.386
Total	3.319.914	3.578.166

In timpul anului 2019, societatea a platit urmatoarele indemnizatii nete membrilor Consiliului de Administratie („C.A.”) si conducerii executive:

	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2018	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2019
Membrii C.A.	176.100	176.400
Directori	385.530	391.344
Total	561.630	567.744

La sfarsitul anului 2019, 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.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2019

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

NOTA 9: ANALIZA PRINCIPALILOR INDICATORI ECONOMICO-FINANCIARI

	31 decembrie 2018	31 decembrie 2019
1. Indicatori de lichiditate		
Indicatorul lichiditatii curente	4,60	4,04
Indicatorul lichiditatii imediate	4,57	4,01
2. Indicatori de risc		
Indicatorul gradului de indatorare	0,088	0,0884
Indicatorul privind acoperirea dobanzilor	-	-
3. Indicatori de activitate		
Viteza de rotatie a stocurilor	-	-
Numarul de zile de stocare	-	-
Viteza de rotatie a debitelor clienti	18,78	48,18
Viteza de rotatie a creditelor furnizori	2,95	18,94
Viteza de rotatie a activelor imobilizate	0,32	0,34
Viteza de rotatie a activelor totale	0,25	0,28
4. Indicatori de profitabilitate		
Rentabilitatea capitalului angajat	0,19	0,22
5. Indicatori privind rezultatul pe actiune		
Rezultatul pe actiune	1,48	1,6084

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 2019, Societatea a inregistrat un profit de 13.434.655 RON si un **Rezultat net realizat distribuibil de 21.512.905 RON.**

b) Auditori

Costurile contractuale pentru servicii de audit si consultanta platite auditorului financiar pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2019 sunt de 64.115 RON (2018: 74.592 RON). Mentionam ca in valoarea costurilor contractuale cu serviciile de audit ale anului 2019 sunt cuprinse atat auditarea situatiilor financiare semestriale, cat si auditarea celor anuale.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2019

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

Costurile contractuale pentru servicii de audit si consultanta platite auditorului intern pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2019 sunt de 18.000RON (2018:0 RON).

c) Evenimente ulterioare

Nu este cazul.

d) Elemente extraordinare

Societatea nu a inregistrat in cursul anului 2019 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 incalcari 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 incalcari 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”.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2019

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

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.

In anul 2019, 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 2018	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2019
Profit (pierdere) contabil(a)	1	15.209.865	17.013.567
Elemente similare veniturilor	2	8.077.143	8.078.250
Rezerva legala	3	-	0
Total venituri neimpozabile	4	251.713	1.000.524
Cheltuieli nedeductibile	5	672.663	1.039.707
Profit impozabil/Pierdere fiscala pentru anul de raportare	6=1+2-4+5	23.707.958	25.131.000
Pierdere fiscala din anii precedenti	7	-	-
Pierdere fiscala de recuperat in anii urmati	8=6-7	-	-
Impozit pe profit curent	9=6*16%	3.793.273	4.020.960
Alte elemente -scutire 5% Split TVA	10	189.663	201.048
Impozit pe profit datorat	11=9-10	3.603.610	3.819.912
Reducere impozit pe profit	12	160.600	241.000



NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2019

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

Impozit pe profit datorat la sfarsitul perioadei	13=11-12	3.443.010	3.578.912
---	-----------------	------------------	------------------

f) Cheltuieli de audit

Costurile contractuale pentru servicii de audit si consultanta platite auditorului financiar si auditorului intern pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2018 si la 31 decembrie 2019 sunt prezentate in tabelul urmator. Sumele platite cuprind:

	31 decembrie 2018	31 decembrie 2019
Auditul situatiilor financiare individuale intocmite in conformitate cu OMF 1802/2014 (anual si semestrial)	74.592	64.115
Audit intern	0	18.000
Alte servicii de asigurare	-	-
Consultanta fiscala	-	-
Alte servicii	-	-

NOTA 11: STOCURI

	31 decembrie 2018	31 decembrie 2019
Materiale consumabile	221.132	200.067
Obiecte de inventar	2.446	2.582
Ambalaje	-	252
Total	223.578	202.901

NOTA 12: CASA SI CONTURI LA BANCII

	Sold la 31 decembrie 2018	Sold la 31 decembrie 2019
Conturi la banci in lei	235.021	198.280
Conturi depozit	23.900.000	14.900.000
Numerar in casierie	-	-
Alte echivalente de numerar	-	-
Total	24.135.021	15.098.280

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

BUCUR OBOR S.A.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2019

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

Nu este cazul.

Urmeaza pagina cu semnaturi

Situatiile financiare au fost aprobate la data de 20 februarie 2020 de catre:

Director General,
comercial

Rotaru Cristinel Ionel




Sef Departament financiar – contabil si

Scarlat Nicolae Alin






SITUATIA FLUXURILOR DE NUMERAR Pentru anul 2019

Metoda directa

BUCUR OBOR S.A.

ANEXA 4 la „Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru 2019”

SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE	2018	2019
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	37.079.382	37.474.579
2. Plati in numerar catre furnizori de bunuri si servicii	7.881.853	16.126.725
3. Plati in numerar catre si in numele angajatilor, plati efectuate de angajator in legatura cu personalul	3.635.941	3.893.527
4. Taxa pe valoarea adaugata	4.969.473	3.750.413
5. Alte impozite si varsaminte asimilate	1.193.598	848.584
6. Numerar generat de exploatare(1-2-3-4-5)	19.398.516	12.855.330
7. Dobanzi incasate	406.870	608.273
8. Dobanzi platite		
9. Impozit pe profit platit	3.378.616	3.642.536
10. Fluxuri de numerar nete din activitati de exploatare (6+7-8-9)	16.426.771	9.821.067
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	15.934.414	18.857.808
21. Fluxuri de numerar nete din activitati de finantare (+/-16+/-17-18-19-20)	-15.934.414	-18.857.808
22. Efectele variatiei ratei de schimb aferente numerarului		
23. Fluxuri de numerar TOTAL (10+15+21+22)	492.357	-9.036.741
24. Numerar si echivalente de numerar la inceputul perioade	23.642.664	24.135.021
25. Numerar si echivalente de numerar la finele perioadei (23+24)	24.135.021	15.098.280

**BUGET DE VENITURI SI
CHELTUIELI
2020
-PROIECT-**

BUCUR OBOR S.A.

ANEXA 5 la „Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru 2019”

CUPRINS

1. PROIECTII PENTRU ZONA EURO SI U.E. IN ANUL 2020	3
1.1. Principalii indicatori macroeconomici folositi de M.E.F. in constructia bugetara pe 2020	6
2. PROIECTII ALE PRINCIPALILOR INDICATORI FINANCIARI PENTRU 2020;	7
2.1. Venituri totale	8
2.2. Venituri din exploatare	8
2.3. Venituri financiare	8
2.4. Cheltuielile totale ale societatii Bucur Obor S.A.	8
2.5. Cheltuielile cu utilitatile	9
2.6. Cheltuielile cu prestarile servicii	9
2.7. Cheltuielile cu salariile si contributii si impozite aferente salariilor	9
2.8. Alte impozite si taxe (taxe locale etc)	9
2.9. Analiza patrimoniala a BUCUR OBOR S.A.	9
2.10. Contul de profit si pierdere	12
2.11. Rate de rentabilitate	14
3. TABLOU BVC	15

1. PROIECTII PENTRU ZONA EURO SI U.E. IN ANUL 2020¹

Conform Prognozei de toamna, din 07.11.2019, Comisia Europeana si-a revizuit in scadere prognozele pentru Zona Euro si pentru intreg blocul comunitar, atat pentru 2019 cat si pentru 2020.

Astfel PIB-ul pentru intreaga Uniuniune Europeana este de asteptat sa creasca cu 1,4% in 2019, 2020 si 2021, in scadere de la 1,6% cat se prvedea in Prognoza de Vara.

PIB-ul din Zona Euro este estimat a creste cu 1,1% in 2019 si cu 1,2% in 2020 si 2021. Fața de previziunile economice din vara, estimarile actuale au scazut cu 0,1 puncte procentuale pentru 2019 (de la 1,2%) si cu 0,2 puncte procentuale pentru 2020 (de la 1,4 %).

„La nivelul UE, este cel de-al saptelea an consecutiv in care economia este marcata de crestere, iar conform previziunilor cresterea economica va continua si in urmatorii doi ani. Pietele fortei de munca raman solide, iar somajul scade in continuare”²

Inflatia in 2020 va reveni in intervalul vizat de BNR (2,5% plus/minus un punct procentual de la 3,9% in 2019).

Comisia Europeana se arata rezervata in ceea ce priveste situatia deficitului bugetar consolidat al Romaniei proiectat pe urmatorii doi ani. De la 3,6% cat a fost in 2019, indicatorul este estimat in crestere la 4,4% din PIB in 2020, respectiv 6,1% din PIB in 2021.

Degradarea indicatorului se datoreaza angajarilor de cheltuieli publice pe termen lung in crestere: majorarii de salarii, majorari de pensii, scaderea varstei de pensionare, etc.

Deficitul de cont curent va creste de la 5,1% din PIB in 2019, pana la 5,3% in 2020 si la 5,4% in 2021.

Riscul major la care este expusa Romania in 2020, conform raportului Comisiei Europene, este cel al incertitudinii politice (avand in vedere calendarul electoral foarte

¹ Prognoza de toamnă a C.E. 2019;

² Comunicatul reprezentantei U.E. in Romania;

incarcata) care ar putea amana debutul reformelor structurale si ar putea afecta eforturile vizand reducerea dezechilibrelor macroeconomice.

Conform Raportului de Buget pentru 2020 al Ministerului Finantelor Publice, bugetul este configurat pe un cadru economic cu o crestere economica de 4,1% prevazuta pentru anul 2020 si un ritm mediu anual de 4,1% pe intreg orizontul 2021-2023, semnificativ mai mare comparativ cu cea estimata a fi inregistrata la nivelul tarilor UE.

In conditiile unui cadru international dificil, Romania isi mentine viziunea de politici fiscale si bugetare care sa potenteze si sa mentina cresterea economica, fiind constienta ca trebuie sa utilizeze toate parghiile pentru a consolida rezilienta economica.

Evoluția indicatorilor macroeconomici pe termen mediu

INDICATOR	2019	2020	2021	2022	2023
Produsul intern brut,	1040,8	1040,8	1040,8	1040,8	1040,8
- prețuri curente – mld. lei					
- creșterea reala, %	4	4,1	4,2	4,2	4
Contul curent	-10.855	-10.639	-10.363	-10.554	-10.426
- mil. euro					
- % din PIB	-4,9	-4,5	-4,0	-3,8	-3,5
Cresterea prețurilor de consum, %	3,8	3,0	2,8	2,6	2,4
- sfarsitul anului					
- media anuala	3,8	3,1	2,9	2,8	2,6
Castigul salarial mediu brut lunar - lei	4.945	5.429	5.836	6.262	6.701
Castigul salarial mediu net lunar - lei	3.025	3.324	3.570	3.828	4.093
Castigul salarial real, %	10,3	6,6	4,4	4,3	4,2
Numarul mediu de salariați	5.170	5.268	5.379	5.486	5.586
-mii persoane					
Numarul de someri inregistrați la sfarsitul anului	287	275	265	256	250
- mii persoane					
- rata somajului inregistrat, %	3,2	3,0	2,8	2,7	2,6

Masurile care stau la baza constructiei bugetare pe anul 2020 si perspectiva 2021-2023, precum si evolutia descendenta a deficitului bugetar pe termen mediu indica tendinta clara de eliminare graduala a politicii fiscale pro-ciclice, anul 2020 fiind primul pas pentru revenirea la tinta de deficit bugetar sub 3% din PIB prevazut in Tratatul de la Maastricht.

Conform M.F.P. se va continua adoptarea de masuri salariale, sociale pentru asigurarea protectiei sociale si securitatii sociale pentru persoane varstnice, pensionari si categoriile cele mai vulnerabile si aflate in dificultate, bine tintite, care sa corespunda nevoilor reale ale beneficiarilor.

- *La nivelul pieței muncii, direcțiile de acțiune se vor axa pe masuri active, pe programe care au în vedere, pe de o parte, stimularea liberei inițiative și creșterea numărului de locuri de muncă, pe crearea unui climat de muncă stabil și atractiv.*
- *Salariul de baza minim brut pe tara garantat în plata s-a majorat la 2.230 lei lunar, începând cu data de 1 ianuarie 2020, fata de 2.080 lei în 2019, ceea ce reprezintă o creștere de 7,2% fata de luna decembrie 2019.*
- *La estimarea cheltuielilor de personal ale bugetului general consolidat pentru anul 2020 a fost avută în vedere aplicarea etapizată a Legii-cadru nr.153/2017 privind salarizarea personalului plătit din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare, conform prevederilor acestui act normativ.*
- *Politici corecte și eficiente vizând pensiile. Se vor avea în vedere pensii echitabile pentru toate categoriile de pensionari, un sistem public de pensii sustenabil. Plata drepturilor de pensie este garantată conform dispozițiilor legale în vigoare.*
- *Asistența socială va fi îndreptată către nevoile reale ale beneficiarilor și asigurarea unor condiții de trai decente pentru familiile în dificultate și categoriile sociale vulnerabile.³*

Managementul Bucur Obor, analizând evenimentele care au marcat încheierea anului 2019 și începutul lui 2020, rămâne rezervat în privința îmbunătățirii climatului economic, în special în sectorul de retail, elaborând proiectul de buget pentru anul 2020 în consecință.

³ GUVERNUL ROMÂNIEI - MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE - RAPORT PRIVIND SITUAȚIA MACROECONOMICĂ - PE ANUL 2020 ȘI PROIECȚIA ACESTEIA PE ANII 2021-2023

**1.1. Principalii indicatori macroeconomici folositi de M.E.F. in constructia
bugetara pe 2020**

INDICATOR	VALOARE
PIB - milioane lei	1.129.218,1
Crestere economica	4,10%
Inflația medie anuală	3,10%
Venituri BGC - milioane lei	360.149
Pondere veniturilor totale in PIB	31,89%
Cheltuieli BGC - milioane lei	400.695
Pondere cheltuielilor totale in PIB	35,48%
Deficit - milioane lei	-40.546
Deficit - pondere in PIB	-3,59%
Someri (numar total persoane)	275.000
Castig salarial mediu net lei lunar	3.324

2. PROIECTII ALE PRINCIPALILOR INDICATORI FINANCIARI PENTRU 2020

In 2020 Bucur Obor isi va continua proiectele demarate pentru imbunatatirea confortului partenerilor de afaceri si al vizitatorilor, respectiv consolidarea suportului pentru asigurarea unei cresteri economice sustenabile.

In conceperea bugetului pentru anul 2020 s-au luat in considerare toti factorii mai sus expusi. Principalii indicatori financiari bugetati pentru 2020 sunt prezentati in tabelul de mai jos:

Nr. Crt.	INDICATOR	Realizat 2018 (mii lei)	Bugetat 2019 (mii lei)	Realizat 2019 (mii lei)	Bugetat 2020 (mii lei)
A	TOTAL VENITURI, din care:	33.605	35.072	35.682	37.607
1	Venituri din exploatare	33.103	34.551	35.138	37.232
2	Venituri financiare	502	521	544	375
3	Venituri extraordinare	0	0	0	0
B	TOTAL CHELTUIELI, din care:	18.396	18.804	18.669	20225
1	Cheltuieli operationale, din care:	18.290	18.674	18.694	20085
a.	Mat. prime, marf., energ., apa etc.	1.742	1.875	2.011	3.180
b.	Prestari servicii	3.405	4.035	3.525	3.624
c.	Salarii personal	3.246	3.045	3.494	3.494
d.	Contributii si impozite salarii	73	69	84	84

e.	A lte cheltuieli de exploatare	374	362	380	388
f.	Cheltuieli cu amortizarea	8974	8.881	8789	8.865
g.	Alte impozite si taxe (imp. cladiri; imp. teren..etc)	476	407	411	450
2	Cheltuieli financiare	0	0	1	0
3	Cheltuieli extraordinare		0	0	0
4	Ajustari de valoare privind activele circulante	128	130	140	140
5	Ajustari privind provizioanele	-23	0	-166	0
C	PROFIT BRUT	15.210	16.268	17.014	17.382
D	Cheltuieli cu impozitul pe profit	3.443	3.683	3.579	3.781
C-D	PROFIT NET	11.767	12.585	13.435	13.601
E	REZULTATUL REPORTAT REPREZENTAND SURPLUSUL REALIZAT DIN REEVALUARE	8.078	8.078	8.078	8.078
F	Investitii curente din surse proprii	0	1.536	0	0

2.1. Veniturile totale ale societatii Bucur Obor S.A. sunt realizate in principal din inchirierea spatiilor comerciale din proprietatea sa exclusiva. Pentru anul 2020 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 2020 se estimeaza o crestere a veniturilor din exploatare cu 5,96% fata de cele realizate in anul 2019 .

2.3. Veniturile financiare

Se preconizeaza o scadere a acestor venituri fata de cele realizate in anul 2019 cu 31%. 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 2020.

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

In 2019, cheltuielile totale sunt estimate crestere cu aproximativ 8%.

Prognozele vizand celelalte cheltuieli sunt fundamentate de cresterea pretului la energia electrica inca de la jumatatea exercitiului financiar incheiat.

2.5. Cheltuielile cu utilitatile

Se estimeaza o crestere in bugetul anului 2020 a cheltuielilor cu materiile prime, materialele auxiliare, energia si apa, cu 58% fata de realizatul anului 2019.

2.6. Cheltuielile cu prestarile servicii isi mentin ponderea semnificativa in totalul cheltuielilor societatii, estimandu-se o crestere cu 2,82%. Fundamentul il constituie majorarea valorii contractelor pentru serviciile externalizate, ca rezultat indirect al majorarii salariului minim pe economie.

2.7. Cheltuielile cu salariile si contributii si impozite aferente salariilor

Se estimeaza o evolutie liniara a acestui tip de cheltuiala, neexistand intentia de a renegocia conditiile contractelor de munca in cursul anului 2020.

2.8. Alte impozite si taxe (taxe locale etc)

Se preconizeaza o crestere 9,61% a cuantumului impozitelor si taxelor locale datorate de Societate in anul 2020, in urma capitalizarii lucrarilor pentru aliniera la normativele ISU, respectiv a reevaluarii in scop fiscal a activelor Societatii.

2.9. Analiza patrimoniala a BUCUR OBOR S.A. Activele imobilizate

Pozitie Bilant	31.12.2016 (Lei)	31.12.2017 (Lei)	31.12.2018 (Lei)	31.12.2019 (Lei)
Active imobilizate - Total	40.843.796	105.573.442	99.518.348	98.852.255
Active circulante - Total	31.990.565	24.953.070	27.811.546	21.457.887
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada de un an - Total	3.682.089	4.259.062	6.036.587	5.300.364
Active circulante, respectiv datorii curente nete	26.085.978	18.391.081	19.476.891	13.698.588
Total active minus datorii curente	66.930.774	123.964.523	118.995.239	112.550.843
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an - Total	1.925.625	1.912.642	1.782.523	1.905.685
Total capitaluri proprii	64.727.675	121.785.979	116.969.580	110.567.995
Creante - Total	1.195.117	1.067.029	3.452.947	6.156.706
Datorii - Total	5.607.714	6.171.704	7.819.110	7.206.049

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 m²)	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.

Evaluarile sunt intocmite folosind cel putin „abordare prin cost” si „abordarea prin piata”.

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 6 ani durata ramasa de amortizare. Avand in aceste conditii un grad de uzura de 88%, 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 4 ani. Avand in aceste conditii un grad de uzura de 92%, 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 5 ani. Avand in aceste conditii un grad de uzura de 90%, 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 6 de ani, avand in aceste conditii un grad de uzura de 88%. 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 6 ani, avand in aceste conditii un grad de uzura de 88%. 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 6 ani, avand in aceste conditii un grad de uzura de 88%. Valoarea de inventar a

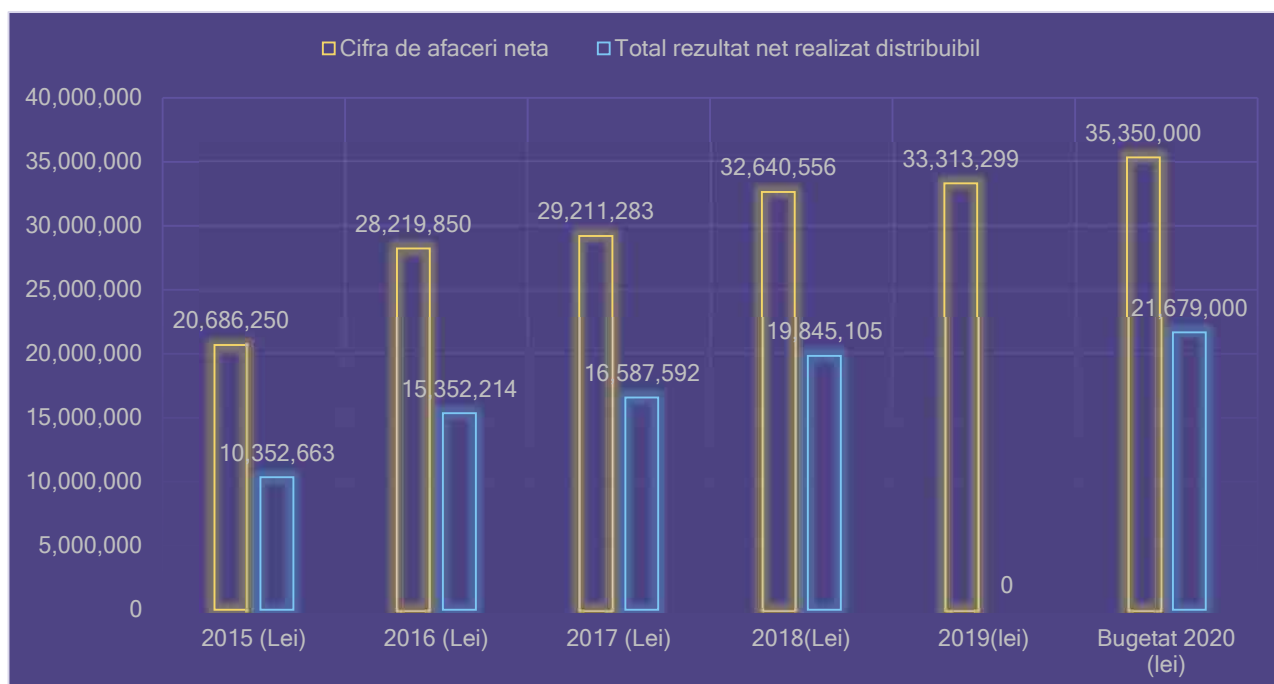
imobilului este de 28.530.160 lei.

- **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 8 ani durata ramasa de amortizare si grad de uzura de 83%, 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	31.12.2017 (Lei)	31.12.2018 (Lei)	31.12.2019 (Lei)	Bugetat 2020 (Lei)
Cifra de afaceri neta	29.211.283	32.640.556	33.313.299	35.350.000
Venituri totale	30.059.698	33.605.298	35.682.709	37.607.000
Cheltuieli totale	10.404.157	18.395.433	18.669.142	20.225.000
Rezultat din exploatare(profit)	19.259.325	14.707.410	16.470.133	17.007.000
Rezultat financiar (profit)	396.216	502.455	543.434	375.000
Rezultat curent	19.655.541	15.209.865	17.013.567	17.382.000
EBITDA ⁴	21.849.744	24.787.297	26.353.701	26.837.000
Rezultat brut	19.655.541	15.209.865	17.013.567	17.382.000
Rezultat net	16.587.592	11.766.855	13.434.655	13.601.000
Total rezultat net realizat distribuibil	16.587.592	19.845.105	21.512.905	21.679.000

⁴Earnings 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.



Indicator	2015 (Lei)	2016 (Lei)	2017 (Lei)	2018 (Lei)	2019 (Lei)
Cifra de afaceri neta	20.686.250	28.219.850	29.211.283	32.640.556	33.313.299
Profit Net	10.352.663	15.352.214	16.587.592	11.766.855	13.434.655
Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerva din reevaluare	0	0	0	8.078.250	8.078.250
Total rezultat net realizat distribuibil	10.352.663	15.352.214	16.587.592	19.845.105	21.512.905
EBITDA	14.183.517	20.450.469	21.849.744	24.787.297	26.353.701
Cheltuieli operationale	11.523.712	10.733.515	10.419.359	18.290.283	18.694.029
Lichiditate (numerar si echivalent in numerar)	15.057.127	30.575.448	23.642.664	24.135.021	15.098.280

Momentan, societatea plaseaza lichiditatile in depozite la termen, cu un randament de aproximativ 2%. Media randamentului acestor plasamente in 2019 a fost:

$$\text{Randament mediu plasamente financiare} = \frac{\text{Rezultat financiar}}{\text{Lichiditati}} \times 100 = \frac{543.434}{15.098.280} = 3,6\% \text{ (randament in crestere fata de 2018 cand a fost de 2,8\%)}$$

2.11. Rate de rentabilitate

2.11.1. ROA (Rentabilitatea activelor)

$$ROA = \frac{\text{Profit net}}{\text{Active Totale}} \times 100 = \frac{13.434.655}{120.310.142} = 11,17\%$$

In crestere fata de anul 2018 cand a fost 9,24%

2.11.2. Rotatia activelor imobilizate

$$FAT = \frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active Imobilizate}} = \frac{33.313.299}{98.852.255} = 0,33$$

Societatea isi exploateaza activele totale cu un randament de 11% pe an, in crestere fata de 2018 cand a fost de 9,24%. Activele imobilizate au un randament in exploatare de 13,47% pe an si sunt rulate cate o data la 2,9 ani.

PROIECT BUGET DE VENITURI SI CHELTUIELI ANUL 2020

Nr. crt.	Indicator	Realizat 2018	Realizat 2019 (mii lei)	Variatie	TOTAL Bugetat 2020 (mii lei)	BUGETAT 2020/Realizat 2019 Variatie %	T1 2020				T2 2020				T3 2020				T4 2020			
				2019/2018			ianuari e (mii lei)	februari e (mii lei)	marti e (mii lei)	I (mii lei)	april e (mii lei)	mai (mii lei)	iunie (mii lei)	II (mii lei)	iulie (mii lei)	augus t (mii lei)	septembri e (mii lei)	III (mii lei)	octombri e (mii lei)	noiembri e (mii lei)	decembri e (mii lei)	IV (mii lei)
A	TOTAL VENITURI, din care:	33.605	35.683	6	37.607	5,39	2.975	3.031	3.173	9.179	3.076	3.145	3.198	9.419	3.067	3.083	3.279	9.428	3.115	3.130	3.336	9.581
1	Venituri din exploatare	33.103	35.138	6	37.232	5,96	2.950	3.003	3.086	9.039	3.029	3.042	3.195	9.265	3.061	3.074	3.267	9.401	3.100	3.112	3.315	9.527
2	Venituri financiare	502	544	8	375	-31,17	25	28	87	140	47	103	3	153	6	9	12	27	15	18	21	54
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:	18.395	18.669	1	20.225	8,34	1.703	1.729	1.868	5.299	1.617	1.607	1.612	4.835	1.612	1.612	1.826	5.050	1.617	1.632	1.792	5.041
1	Cheltuieli operationale, din care:	18.290	18.694	2	20.085	7,44	1.703	1.729	1.868	5.299	1.617	1.607	1.612	4.835	1.612	1.612	1.826	5.050	1.617	1.632	1.652	4.901
a	Mat. prime, marf., energ., apa etc.	1.742	2.011	15	3.180	58,10	340	360	280	980	235	235	240	710	240	240	235	715	245	260	270	775
b	Prestari servicii din care	3.405	3.525	4	3.624	2,82	302	302	302	906	302	302	302	906	302	302	302	906	302	302	302	906
b.1	Remuneratie CA	301	301	0	301	0,00	25	25	25	74	27	25	25	77	25	25	25	74	25	25	27	77
c	Salarii personal din care	3.246	3.494	8	3.494	0,00	284	290	290	864	300	290	290	880	290	290	290	870	290	290	300	880
c.1	Director General	394	394	0	394	0,00	33	33	33	98	33	33	33	98	33	33	33	98	33	33	33	98
d	Contributii si impozite salarii	73	84	15	84	0,00	7	7	7	21	7	7	7	21	7	7	7	21	7	7	7	21
e	A lte cheltuieli de exploatare	374	380	2	388	2,16	30	30	30	90	33	33	33	99	33	33	33	99	33	33	33	100
f	Cheltuieli cu amortizarea	8974	8789	-2	8.865	0,86	739	739	739	2.216	739	739	739	2.216	739	739	739	2.216	739	739	739	2.216
g	Alte impozite si taxe (imp. cladiri; imp. teren..etc)	476	411	-14	450	9,61	1	1	220	222	1	1	1	3	1	1	220	222	1	1	1	3
2	Cheltuieli financiare	0	1	2.593	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	128	140	9	140	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	140	140
5	Ajustari privind provizioanele	-23	-166	629	0	-100,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C	PROFIT BRUT	15.210	17.014	12	17.382	2,16	1.273	1.302	1.305	3.880	1.459	1.538	1.586	4.583	1.455	1.471	1.453	4.378	1.498	1.498	1.544	4.540
D	Cheltuieli cu impozitul pe profit	3.443	3.579	4	3.781	5,65	0	0	930	930			940	940			950	950			961	961
C-D	Profit net	11.767	13.435	14	13.601	1,24	1.273	1.302	375	2.950	1.459	1.538	646	3.643	1.455	1.471	503	3.428	1.498	1.498	583	3.579
E	REZULTATUL REPORTAT REPREZENTAND SURPLUSUL REALIZAT DIN REZERVE DIN REEVALUARE	8.078	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	19.845	21.513	8	21.679	0,77																
G	Investitii din surse proprii														0		0					0

Programul de activitate pentru 2020

1. Analiza patrimoniala a BUCUR OBOR S.A.

1.1. Activele imobilizate

Pozitie Bilant	31.12.2017 (Lei)	31.12.2018 (Lei)	31.12.2019 (Lei)
Active imobilizate - Total	105.573.442	99.518.348	98.852.255
Active circulante - Total	24.953.070	27.811.546	21.457.887
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada de un an - Total	4.259.062	6.036.587	5.300.364
Active circulante, respectiv datorii curente nete	18.391.081	19.476.891	13.698.5883
Total active minus datorii curente	123.964.523	118.995.239	112.550.843
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an - Total	1.912.642	1.782.523	1.905.685
Total capitaluri proprii	121.785.979	116.969.580	110.567.995
Creante - Total	1.067.029	3.452.947	6.156.706
Datorii - Total	6.171.704	7.819.110	7.206.049

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	Teren	Valoare de inventar
-------	-------	---------------------

(Localizare)	(Suprafata m ²)	(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 6 ani durata ramasa de amortizare. Avand in aceste conditii un grad de uzura de 88%, 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 4 ani. Avand in aceste conditii un grad de uzura de 92%, 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 5 ani. Avand in aceste conditii un grad de uzura de 90%, 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 6 de ani, avand in aceste conditii un grad de uzura de 88%. 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 6 ani, avand in aceste conditii un grad de uzura de 88%. 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 6 ani, avand in aceste conditii un grad de uzura de 88%. 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 8 ani durata ramasa de amortizare si grad de uzura de 83%, 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	31.12.2017 (Lei)	31.12.2018 (Lei)	31.12.2019 (Lei)
Cifra de afaceri neta	29.211.283	32.640.556	33.313.299
Venituri totale	30.059.698	33.605.298	35.682.709
Cheltuieli totale	10.404.157	18.395.433	18.669.142
Rezultat din exploatare(profit)	19.259.325	14.707.410	16.470.133
Rezultat financiar (profit)	396.216	502.455	543.434
Rezultat curent	19.655.541	15.209.865	17.013.567
EBITDA	21.849.744	24.787.297	26.353.701
Rezultat brut	19.655.541	15.209.865	17.013.567
Rezultat net	16.587.592	11.766.855	13.434.655
TOTAL REZULTAT NET REALIZAT DISTRIBUIBIL	16.587.592	19.845.105	21,512,905

Indicator	2017 (Lei)	2018 (Lei)	2019 (Lei)
Cifra de afaceri neta	29.211.283	32.640.556	33.313.299
Profit Net	16.587.592	11.766.855	13.434.655
TOTAL REZULTAT NET REALIZAT DISTRIBUIBIL	16.587.592	19.845.105	21,512,905
EBITDA	21.849.744	24.787.297	26.353.701
Cheltuieli operationale	10.419.359	18.290.283	18.694.029
Lichiditate (numerar si echivalent in numerar)	23.642.664	24.135.021	15.098.280

Momentan, societatea plaseaza lichiditatile in depozite la termen, cu un randament de aproximativ 2%. Media randamentului acestor plasamente in 2019 a fost:

$$\text{Randament mediu plasamente financiare} = \frac{\text{Rezultat financiar}}{\text{Lichiditati}} \times 100 = \frac{543.434}{15.098.280} = 3,6\% \text{ (randament in crestere fata de 2019 cand a fost de 2,8\%)}$$

2. Rate de rentabilitate ale activelor societatii la 31.12.2019

2.1. ROA (Rentabilitatea activelor)

$$ROA = \frac{\text{Profit net}}{\text{Active Totale}} \times 100 = \frac{13.434.655}{120,310,142} = 11,17\%$$

2.2. Rotatia activelor imobilizate

$$AT = \frac{Cifra\ de\ afaceri}{Active\ Imobilizate} = \frac{33.313.299}{98.852.255} = 0,33\%$$

Societatea isi exploateaza activele totale cu un randament de 11% pe an, in crestere fata de 2018 cand a fost de 9,24%. Activele imobilizate au un randament in exploatare de 13,47% pe an si sunt rulate cate o data la 2,9 ani.

3. Proiectia activitatii in anul 2020

Conform proiectiei de Buget de venituri si cheltuieli pentru anul 2020, 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 la sfarsitul anului 2019
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 2020 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.

Cresterea estimata a ratelor de rentabilitate in 2020

1.1. *ROA estimat 2020 (Rentabilitatea activelor)

$$RROA = \frac{Profit\ net}{Active\ Totale} \times 100 = \frac{13.601.000}{102.534.686} = 13,26\%$$

1.2. *Rotatia activelor imobilizate (estimat 2020)

$$FAT = \frac{Cifra\ de\ afaceri}{Active\ Imobilizate} \times 100 = \frac{35.350.000}{89.987.255} = 39,29\%$$

*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 2020, ambele cu aproximativ 6% fata de exercitiul financiar anterior. Cresterile sunt progresive, pornind de la 2,9 milioane lei venituri din exploatare in luna ianuarie 2020, pana la 3,1 milioane lei in decembrie 2020.

ACT CONSTITUTIV

Al

Societății Comerciale pe Acțiuni "BUCUR OBOR"

- actualizat potrivit Hotărârilor Adunării Generale Extraordinare a acționarilor din data de 01.04.2019 -

CAPITOLUL I

DENUMIREA, FORMA JURIDICĂ, SEDIUL, DURATA

Art. 1. Denumirea Societății

- (1) Denumirea Societății este Societatea Comercială "BUCUR OBOR" S.A.
- (2) În toate actele, facturile, anunțurile, publicațiile, emanând de la Societate, denumirea Societății va fi urmată de cuvintele "Societate pe acțiuni" sau inițialele S.A., de capitalul social, sediul Societății, numărul de înregistrare din registrul comerțului.

Art. 2. Forma juridică a Societății

Societatea comercială "BUCUR OBOR" S.A. este persoană juridică română, având forma juridică de societate pe acțiuni. Ea își desfășoară activitatea în conformitate cu legile române și cu prevederile prezentului Act cNstitutiv, în condițiile prevăzute de lege pentru societățile deschise, privatizate în cadrul procesului de privatizare în masă.

Art. 3. Sediul Societății

- (3) Sediul Societății este în România, București, Sos. Colentina nr. 2, sector 2.
- (4) Societatea își poate schimba sediul, poate înființa filiale, sucursale, reprezentanțe, agenții etc., în țară și străinătate, cu respectarea legii.

Art. 4. Durata

- (5) Durata Societății este nelimitată.
- (6) Constituirea ei s-a făcut prin Hotărârea Guvernului nr. 1040, la data de 25.09.1990.

CAPITOLUL II

OBIECTUL DE ACTIVITATE AL SOCIETĂȚII

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

521 - Comerțul cu amănuntul în magazine nespecializate

Obiectul principal de activitate al Societății este:



5212 – Comerț cu amănuntul în magazine nespecializate, cu vânzare predominantă de produse nealimentare

(2) Obiectul de activitate al Societății este următorul:

1039 Prelucrarea și conservarea fructelor și legumelor;

1072 Fabricarea biscuiților și pișcoturilor, fabricarea prăjiturilor și a produselor conservate de patiserie;

1075 Fabricarea pâinii; fabricarea prăjiturilor și a produselor proaspete de patiserie;

1082 Fabricarea produselor din cacao, a ciocolatei și a produselor zaharoase;

1083 Prelucrarea ceaiului și cafelei;

1085 Fabricarea de mâncăruri preparate;

1089 Fabricarea altor produse alimentare n.c.a.;

1107 Producția de băuturi răcoritoare, nealcoolice; producția de ape minerale și alte ape îmbuteliate;

1330 Finisarea materialelor textile;

1419 Fabricarea altor articole de îmbrăcăminte și accesorii n.c.a.;

1723 Fabricarea articolelor de papetărie;

1811 Tipărirea ziarelor;

1812 Alte activități de tipărire n.c.a.;

1813 Servicii pregătitoare pentru pretiparire;

1814 Legătorie și servicii conexe;

1820 Reproducerea înregistrărilor;

2222 Fabricarea articolelor de ambalaj din material plastic;

2223 Fabricarea articolelor din material plastic pentru construcții;

2229 Fabricarea altor produse din material plastic;

2620 Fabricarea calculatoarelor și a echipamentelor periferice;

2733 Fabricarea dispozitivelor de conexiune pentru fire și cabluri electrice și electronice;

2740 Fabricarea de echipamente electrice de iluminat;

3299 Fabricarea altor produse manufacturiere n.c.a.;

3312 Repararea mașinilor;

3319 Repararea altor echipamente;

3530 Furnizarea de abur și aer condiționat;



3831 Demontarea (dezasamblarea) mașinilor și echipamentelor scoase din uz pentru recuperarea materialelor;

3832 Recuperarea materialelor reciclabile sortate;

4110 Dezvoltare (promovare) imobiliară;

4120 Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale;

4321 Lucrări de instalații electrice;

4329 Alte lucrări de instalații pentru construcții;

4331 Lucrări de ipsoserie;

4332 Lucrări de tâmplărie și dulgherie;

4333 Lucrări de pardosire și placare a pereților;

4334 Lucrări de vopsitorie, zugrăveli și montări de geamuri;

4339 Alte lucrări de finisare;

4399 Alte lucrări speciale de construcții n.c.a.;

4511 Comerț cu autoturisme și autovehicule ușoare (sub 3,5 tone);

4519 Comerț cu alte autovehicule;

4520 Întreținerea și repararea autovehiculelor;

4531 Comerț cu ridicata de piese și accesorii pentru autovehicule;

4532 Comerț cu amănuntul de piese și accesorii pentru autovehicule;

4540 Comerț cu motociclete, piese și accesorii aferente; întreținerea și repararea motocicletelor;

4611 Intermedieri în comerțul cu materii prime agricole, animale vii, materii prime textile și cu bunuri semifinite;

4612 Intermedieri în comerțul cu combustibili, minereuri, metale și produse chimice pentru industrie;

4613 Intermedieri în comerțul cu material lemnos și materiale de construcții;

4614 Intermedieri în comerțul cu mașini, echipamente industriale, nave și avioane;

4615 Intermedieri în comerțul cu mobilă, articole de menaj și de fierărie;

4616 Intermedieri în comerțul cu textile, confecții din blană, încălțăminte și articole din piele;

4617 Intermedieri în comerțul cu produse alimentare, băuturi și tutun;

4618 Intermedieri în comerțul specializat în vânzarea produselor cu caracter specific n.c.a.;

4619 Intermedieri în comerțul cu produse diverse;



- 4631 Comerț cu ridicata al fructelor și legumelor;
- 4632 Comerț cu ridicata al cărnii și produselor din carne;
- 4633 Comerț cu ridicata al produselor lactate, ouălor, uleiurilor și grăsimilor comestibile;
- 4634 Comerț cu ridicata al băuturilor;
- 4635 Comerț cu ridicata al produselor din tutun;
- 4636 Comerț cu ridicata al zahărului, ciocolatei și produselor zaharoase;
- 4637 Comerț cu ridicata cu cafea, ceai, cacao și condimente;
- 4638 Comerț cu ridicata specializat al altor alimente, inclusiv pește, crustacee și moluște;
- 4639 Comerț cu ridicata nespecializat de produse alimentare, băuturi și tutun;
- 4641 Comerț cu ridicata al produselor textile;
- 4642 Comerț cu ridicata al îmbrăcăminții și încălțămintei;
- 4643 Comerț cu ridicata al aparatelor electrice de uz gospodăresc, al aparatelor de radio și televizoarelor;
- 4644 Comerț cu ridicata al produselor din ceramică, sticlărie și al produselor de întreținere;
- 4645 Comerț cu ridicata al produselor cosmetice și de parfumerie;
- 4647 Comerț cu ridicata al mobilei, covoarelor și al articolelor de iluminat;
- 4648 Comerț cu ridicata al ceasurilor și bijuteriilor;
- 4649 Comerț cu ridicata al altor bunuri de uz gospodăresc;
- 4651 Comerț cu ridicata al calculatoarelor, echipamentelor periferice și software-ului;
- 4652 Comerț cu ridicata de componente și echipamente electronice și de telecomunicații;
- 4665 Comerț cu ridicata al mobilei de birou;
- 4666 Comerț cu ridicata al altor mașini și echipamente de birou;
- 4669 Comerț cu ridicata al altor mașini și echipamente;
- 4671 Comerț cu ridicata al combustibililor solizi, lichizi și gazoși, al produselor derivate;
- 4673 Comerț cu ridicata al materialului lemnos și al materialelor de construcții și echipamentelor sanitare și de încălzire;
- 4674 Comerț cu ridicata al echipamentelor și furniturilor de fierărie pentru instalații sanitare și de încălzire;
- 4675 Comerț cu ridicata al produselor chimice;
- 4676 Comerț cu ridicata al altor produse intermediare;



- 4677 Comerț cu ridicata al deșeurilor și resturilor;
- 4690 Comerț cu ridicata nespecializat;
- 4711 Comerț cu amănuntul în magazine nespecializate, cu vânzare predominantă de produse alimentare, băuturi și tutun;
- 4721 Comerț cu amănuntul al fructelor și legumelor proaspete, în magazine specializate;
- 4722 Comerț cu amănuntul al cărnii și al produselor din carne, în magazine specializate;
- 4723 Comerț cu amănuntul al peștelui, crustaceelor și moluștelor, în magazine specializate;
- 4724 Comerț cu amănuntul al pâinii, produselor de patiserie și produselor zaharoase, în magazine specializate;
- 4725 Comerț cu amănuntul al băuturilor, în magazine specializate;
- 4726 Comerț cu amănuntul al produselor din tutun, în magazine specializate;
- 4729 Comerț cu amănuntul al altor produse alimentare, în magazine specializate;
- 4730 Comerț cu amănuntul al carburanților pentru autovehicule, în magazine specializate;
- 4741 Comerț cu amănuntul al calculatoarelor, unităților periferice și software-ului în magazine specializate;
- 4742 Comerț cu amănuntul al echipamentului pentru telecomunicații în magazine specializate;
- 4743 Comerț cu amănuntul al echipamentului audio/video, în magazine specializate;
- 4751 Comerț cu amănuntul al textilelor, în magazine specializate;
- 4752 Comerț cu amănuntul al articolelor de fierărie, al articolelor din sticlă și al celor pentru vopsit, în magazine specializate;
- 4753 Comerț cu amănuntul al covoarelor, carpetelor, tapetelor și a altor acoperitoare de podea, în magazine specializate;
- 4754 Comerț cu amănuntul al articolelor și aparatelor electrocasnice;
- 4759 Comerț cu amănuntul al mobilei, al articolelor de iluminat și al articolelor de uz casnic n.c.a., în magazine specializate;
- 4761 Comerț cu amănuntul al cărților, în magazine specializate;
- 4762 Comerț cu amănuntul al ziarelor și articolelor de papetărie, în magazine specializate;
- 4763 Comerț cu amănuntul al discurilor și benzilor magnetice cu sau fără înregistrări audio/video, în magazine specializate;
- 4764 Comerț cu amănuntul al echipamentelor sportive, în magazine specializate;
- 4765 Comerț cu amănuntul al jocurilor și jucăriilor, în magazine specializate;
- 4771 Comerț cu amănuntul al îmbrăcăminte, în magazine specializate;



4772 Comerț cu amănuntul al încălțămintei și articolelor din piele, în magazine specializate;

4773 Comerț cu amănuntul al produselor farmaceutice, în magazine specializate;

4774 Comerț cu amănuntul al articolelor medicale și ortopedice, în magazine specializate;

4775 Comerț cu amănuntul al produselor cosmetice și de parfumerie, în magazine specializate;

4776 Comerț cu amănuntul al florilor, plantelor și semințelor; comerț cu amănuntul al animalelor de companie și a hranei pentru acestea, în magazine specializate;

4777 Comerț cu amănuntul al ceasurilor și bijuteriilor, în magazine specializate;

4778 Comerț cu amănuntul al altor bunuri noi, în magazine specializate;

4779 Comerț cu amănuntul al bunurilor de ocazie vândute prin magazine;

4781 Comerț cu amănuntul al produselor alimentare, băuturilor și produselor din tutun efectuat prin standuri, chioșcuri și piețe;

4782 Comerț cu amănuntul al textilelor, îmbrăcăminte și încălțămintei efectuat prin standuri, chioșcuri și piețe;

4789 Comerț cu amănuntul prin standuri, chioșcuri și piețe al altor produse;

4791 Comerț cu amănuntul prin intermediul caselor de comenzi sau prin internet;

4799 Comerț cu amănuntul efectuat în afara magazinelor, standurilor, chioșcurilor și piețelor;

4931 Transporturi urbane, suburbane și metropolitane de călători;

4932 Transporturi cu taxiuri;

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

4941 Transporturi rutiere de mărfuri;

4942 Servicii de mutare;

5210 Depozitări;

5221 Activități de servicii anexe pentru transporturi terestre;

5224 Manipulări;

5229 Alte activități anexe transporturilor;

5320 Alte activități poștale și de curier;

5510 Hoteluri și alte facilități de cazare similare;

5520 Facilități de cazare pentru vacanțe și perioade de scurtă durată;

5610 Restaurante;

5621 Activități de alimentație (catering) pentru evenimente;



5629 Alte activități de alimentație n.c.a.;

5630 Baruri și alte activități de servire a băuturilor;

5811 Activități de editare a cărților;

5812 Activități de editare de ghiduri, compendii, liste de adrese și similare;

5813 Activități de editare a ziarelor;

5814 Activități de editare a revistelor și periodicelor;

5819 Alte activități de editare;

5821 Activități de editare a jocurilor de calculator;

5829 Activități de editare a altor produse software;

5911 Activități de producție cinematografică, video și de programe de televiziune;

5912 Activități de post producție cinematografică, video și de programe de televiziune;

5913 Activități de distribuție a filmelor cinematografice, video și a programelor de televiziune;

5914 Proiecția de filme cinematografice;

5920 Activități de realizare a înregistrărilor audio și activități de editare muzicală;

6010 Activități de difuzare a programelor de radio;

6020 Activități de difuzare a programelor de televiziune;

6110 Activități de telecomunicații prin rețele cu cablu;

6120 Activități de telecomunicații prin rețele fără cablu (exclusiv prin satelit);

6130 Activități de telecomunicații prin satelit;

6190 Alte activități de telecomunicații;

6201 Activități de realizare a soft-ului la comandă (software orientat client);

6202 Activități de consultanță în tehnologia informației;

6203 Activități de management (gestiune și exploatare) al mijloacelor de calcul;

6209 Alte activități de servicii privind tehnologia informației;

6311 Prelucrarea datelor, administrarea paginilor web și activități conexe;

6312 Activități ale portalurilor web;

6399 Alte activități de servicii informaționale n.c.a.;

6420 Activități ale holdingurilor;

6612 Activități de intermediere a tranzacțiilor financiare;



6619 Activități auxiliare intermediarilor financiare, exclusive activități de asigurări și fonduri de pensii;

6810 Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii;

6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate;

6831 Agenții imobiliare;

6832 Administrarea imobilelor pe baza de comision sau contract;

6920 Activități de contabilitate și audit financiar; consultanță în domeniul fiscal;

7010 Activități ale direcțiilor (centralelor), birourilor administrative centralizate;

7021 Activități de consultanță în domeniul relațiilor publice și al comunicării;

7022 Activități de consultanță pentru afaceri și management;

7111 Activități de arhitectură;

7112 Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea;

7311 Activități ale agențiilor de publicitate;

7312 Servicii de reprezentare media;

7320 Activități de studiere a pieței și de sondare a opiniei publice;

7410 Activități de design specializat;

7420 Activități fotografice;

7490 Alte activități profesionale, științifice și tehnice n.c.a.;

7711 Activități de închiriere și leasing cu autoturisme și autovehicule rutiere ușoare;

7712 Activități de închiriere și leasing cu autoturisme și autovehicule rutiere grele;

7721 Activități de închiriere și leasing cu bunuri recreative și echipament sportiv;

7722 Închirierea de casete video și discuri (cd-uri, dvd-uri);

7729 Activități de închiriere și leasing cu alte bunuri personale și gospodărești n.c.a.;

7732 Activități de închiriere și leasing cu mașini și echipamente pentru construcții;

7733 Activități de închiriere și leasing cu mașini și echipamente de birou (inclusiv calculatoare);

7734 Activități de închiriere și leasing cu mașini și echipamente de transport pe apă;

7739 Activități de închiriere și leasing cu alte mașini, echipamente și bunuri tangibile;

7740 Leasing cu bunuri intangibile (exclusiv financiare);

7911 Activități ale agențiilor turistice;

7912 Activități ale tur-operatorilor;



7990 Alte servicii de rezervare și asistentă turistică;

8121 Activități generale (nespecializate) de curățenie interioară a clădirilor;

8122 Activități specializate de curățenie a clădirilor, mijloacelor de transport, mașinilor și utilajelor;

8129 Alte activități de curățenie n.c.a.;

8130 Activități de întreținere peisagistică;

8211 Activități combinate de secretariat;

8219 Activități de fotocopiere, de pregătire a documentelor și alte activități specializate de secretariat;

8220 Activități ale centrelor de intermediere telefonică (call center);

8230 Activități de organizare a expozițiilor, târgurilor și congreselor;

8291 Activități ale agențiilor de colectare și a birourilor (oficiilor) de raportare a creditului;

8292 Activități de ambalare;

8299 Alte activități de servicii suport pentru întreprinderi n.c.a.;

8551 Învățământ în domeniul sportiv și recreațional;

8552 Învățământ în domeniul cultural (limbi străine, muzică, teatru, dans, arte plastic și alte arte);

8560 Activități de servicii suport pentru învățământ;

9001 Activități de interpretare artistică (spectacole);

9002 Activități suport pentru interpretare artistică (spectacole);

9003 Activități de creație artistică;

9004 Activități de gestionare a sălilor de spectacole;

9101 Activități ale bibliotecilor și arhivelor;

9200 Activități de jocuri de noroc și pariuri;

9311 Activități ale bazelor sportive;

9312 Activități ale cluburilor sportive;

9313 Activități ale centrelor de fitness;

9319 Alte activități sportive;

9329 Alte activități recreative și distractive n.c.a.;

9511 Repararea calculatoarelor și a echipamentelor periferice;

9512 Repararea echipamentelor de telecomunicații;

9521 Repararea aparatelor electronice, de uz casnic;



- 9522 Repararea dispozitivelor de uz gospodăresc și a echipamentelor pentru casă și grădină;
- 9523 Repararea încălțămintei și al articolelor din piele;
- 9525 Repararea ceasurilor și a bijuteriilor;
- 9529 Repararea articolelor de uz personal și gospodăresc n.c.a.;
- 9601 Spălarea și curățarea (uscată) articolelor textile și a produselor din blană;
- 9602 Coafură și alte activități de înfrumusețare;
- 9603 Activități de pompe funebre și similare;
- 9604 Activități de întreținere corporală.

Art. 6. (1) Obiectul de activitate menționat mai sus poate fi completat sau modificat în funcție de necesități și interese, hotărârea adoptându-se de către organele de conducere ale Societății.

(2) Obiectul de activitate al Societății se va realiza prin spații proprii sau ale terților, pe cont propriu sau în asociere cu alte persoane fizice și juridice din țară și străinătate, în conformitate cu prevederile legale.

CAPITOLUL III

CAPITALUL SOCIAL, ACȚIUNILE

Art. 7. Capitalul social al Societății este de 1.337.575 lei, divizat în 13.375.750 acțiuni nominative, cu o valoare nominală de 0,1 lei fiecare.

Art. 8. Datele de identificare ale fiecărui acționar, aportul fiecăruia la capitalul social, numărul de acțiuni la care are dreptul și cota de participare din totalul capitalului social sunt cuprinse în Registrul Acționarilor ținut în sistem computerizat de către societatea Depozitarul Central S.A.

Art. 9. Acțiunile Societății se tranzacționează pe sistemul multilateral/alternativ de tranzacționare administrat de Bursa de Valori București S.A.

Art. 10. Dreptul de proprietate asupra acțiunilor rezultă din registrul consolidat al acționarilor ținut de societatea Depozitarul Central S.A.

Art. 11. Majorarea capitalului și reducerea acestuia

Capitalul social poate fi redus sau majorat pe baza hotărârii Adunării Generale Extraordinare a acționarilor, în condițiile și cu respectarea procedurii prevăzute de lege.



Art. 12. Drepturi și obligații decurgând din acțiuni

Fiecare acțiune conferă acționarilor dreptul la un vot în Adunarea Generală, dreptul de a alege și de a fi ales, dreptul de a participa la distribuirea beneficiilor, precum și alte drepturi prevăzute de lege și Actul Constitutiv al Societății.

Art. 13. Cesiunea acțiunilor

Acțiunile sunt indivizibile cu privire la Societate care nu recunoaște decât un singur proprietar pentru fiecare acțiune.

Art. 14. Dreptul de proprietate asupra acțiunilor se transmite în conformitate cu legislația pieței de capital aplicabilă.

CAPITOLUL IV

ADUNAREA GENERALĂ A ACȚIONARILOR

Art. 15. Adunarea Generală a acționarilor este organul decizional suprem al Societății.

Art. 16. Adunările Generale sunt ordinare și extraordinare.

Art. 17. Adunarea Generală a acționarilor se întrunește la sediul Societății sau în orice alt loc indicat în convocare.

Art. 18. Atribuțiile principale ale Adunării Generale Ordinare a acționarilor sunt cele prevăzute de lege.

Art. 19. Adunarea Generală Extraordinară a acționarilor este competentă să adopte hotărâri cu privire la problematicile prevăzute de lege, precum și cu privire la piața pe care se tranzacționează acțiunile Societății și încheierea de acte de împrumut sau de dobândire, înstrăinare, schimb, constituire de garanții personale, constituire în garanție a unor active imobilizate ale Societății, a căror valoare depășește, individual sau cumulativ, pe durata unui exercițiu financiar, 5% din totalul activelor imobilizate ale Societății, mai puțin creanțele, precum și plăți a căror valoare depășește pentru un cocontractant, pe durata unui exercițiu financiar, 5% din totalul activelor imobilizate ale Societății, mai puțin creanțele.

Art. 20. (1) Adunarea Generală a acționarilor este convocată de Consiliul de Administrație.

(2) Adunările Generale Ordinare au loc cel puțin o dată pe an, în cel mult 4 luni de la încheierea exercițiului financiar.

Art. 21. (1) Adunarea Generală Extraordinară se convoacă ori de câte ori este nevoie, în condițiile prevăzute de lege.

(2) Consiliul de Administrație convoacă de îndată Adunarea Generală, la cererea acționarilor reprezentând, individual sau împreună, cel puțin 5% din capitalul social, în conformitate cu prevederile Legii societăților nr. 31/1990 și legislația pieței de capital aplicabilă.

Art. 22. Convocarea Adunării Generale se face în conformitate cu prevederile Legii societăților nr. 31/1990 și legislația pieței de capital aplicabilă.



Art. 23. Prezidarea lucrărilor adunării

(1) Adunarea Generală a acționarilor este prezidată de președintele Consiliului de Administrație, iar în lipsa acestuia de către unul din administrator, desemnat de președinte.

(2) Adunarea Generală alege dintre acționari un secretar care va întocmi procesul verbal al ședinței, în condițiile prevăzute de lege, și care va fi semnat de președintele de ședință și de secretar.

Art. 24. (1) Adunarea Generală Ordinară a acționarilor poate lua hotărâri, dacă la prima convocare sunt prezenți sau reprezentați acționarii care reprezintă cel puțin jumătate din numărul total de drepturi de vot. În cazul întrunirii cvorumului, hotărârile vor fi adoptate cu majoritatea voturilor exprimate de acționarii prezenți sau reprezentați.

(2) Adunarea întrunită la a doua convocare poate delibera asupra problemelor puse la ordinea de zi a celei dintâi adunări, oricare ar fi partea de capital reprezentată de acționarii prezenți, cu majoritate.

Art. 25. (1) Adunarea Generală Extraordinară a acționarilor poate lua hotărâri, dacă la prima convocare sunt prezenți sau reprezentați acționarii care dețin cel puțin jumătate din numărul total de drepturi de vot. În cazul întrunirii cvorumului, hotărârile vor fi adoptate cu votul unui număr de acționari care să reprezinte cel puțin jumătate din numărul total de drepturi de vot.

(2) Adunarea Generală Extraordinară a acționarilor întrunită la a doua convocare poate decide cu privire la problemele incluse pe ordinea de zi a primei adunări convocate, dacă sunt prezenți sau reprezentați acționarii care dețin cel puțin jumătate din numărul total de drepturi de vot. Hotărârile vor fi adoptate cu votul acționarilor reprezentând cel puțin jumătate din numărul total de drepturi de vot.

(3) Hotărârile de modificare a obiectului principal de activitate al Societății, de reducere sau majorare a capitalului social cu aport în numerar, de schimbare a formei juridice, de fuziune, divizare sau de dizolvare a Societății se adoptă cu o majoritate de 2/3 din votul exprimat de acționarii prezenți sau reprezentați în adunare.

(4) Majorarea capitalului social cu aport în natură și ridicarea dreptului de preferință al acționarilor de a subscrie noi acțiuni în operațiunile de majorare a capitalului social trebuie să fie hotărâte în Adunarea Generală Extraordinară a acționarilor și se fac cu cvorumurile de prezență și de vot speciale prevăzute de legislația pieței de capital.

CAPITOLUL V

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

Art. 26. Numire, organizare

(1) Societatea este administrată de către un Consiliu de Administrație format din 3 (trei) membri. Administratorii sunt aleși pentru un mandat de 4 ani.

(2) Când se creează un loc vacant în Consiliul de Administrație, Adunarea Generală a acționarilor numește un nou administrator.



(3) Sunt incompatibile cu calitatea de administrator, auditor intern și director persoanele care, potrivit legii, sunt incapabile sau au fost condamnate pentru gestiune frauduloasă, abuz de încredere, fals, înșelăciune, delapidare, mărturie mincinoasă, dare sau luare de mită, precum și pentru alte infracțiuni prevăzute de Legea nr. 31/1990.

(4) Consiliul de Administrație se întrunește cel puțin o dată la trei luni sau ori de câte ori este nevoie, în locul indicat în convocator.

(5) La fiecare ședință, se va întocmi un proces-verbal, care va cuprinde ordinea deliberărilor, deciziile luate, numărul de voturi întrunite și opiniile separate.

(6) Consiliul de Administrație are atribuțiile stabilite de lege, precum și următoarele atribuții:

- a. numește și revocă Directorii Societății, inclusiv Directorul General, precum și auditorul intern al Societății, și stabilește remunerația acestora;
- b. aprobă contractele de mandat ale Directorului General și ale Directorilor numiți, stabilind astfel modul de organizare a activității Directorilor;
- c. verifică dacă activitatea desfășurată în numele și pe seama Societății este în conformitate cu legea, cu Actul Constitutiv și cu orice hotărâre relevantă a Adunării Generale a acționarilor;
- d. reprezintă Societatea în raporturile cu Directorul General și cu Directorii numiți;
- e. aprobă și modifică organigrama Societății;
- f. aprobă înființarea, desființarea de posturi, planuri de concedieri colective, planuri de retragere voluntară, externalizarea de activitate, precum și orice alte aspecte cu privire la personalul Societății;
- g. aprobă regulamentul de organizare și funcționare al Consiliului de Administrație;
- h. aprobă încheierea de acte de împrumut sau de dobândire, înstrăinare, schimb, constituire de garanții personale, constituire în garanție a unor active imobilizate ale Societății, a căror valoare nu depășește individual sau cumulativ, pe durata unui exercițiu financiar, 5% din totalul activelor imobilizate ale Societății, mai puțin creanțele, precum și plăți a căror valoare nu depășește pentru un cocontractant, pe durata unui exercițiu financiar, 5% din totalul activelor imobilizate ale Societății, mai puțin creanțele, cu posibilitatea Consiliului de Administrație al Societății de a stabili prin decizie, în interiorul acestui plafon, prerogative pentru Directorii Societății.

(7) Consiliul de Administrație poate delega o parte din puterile sale unui comitet de direcție compus din membrii aleși dintre administratori, fixându-le în același timp și remunerația.

(8) Președintele Consiliului de Administrație este ales de către Consiliul de Administrație dintre membrii săi. Președintele Consiliului de Administrație poate fi și Director General al Societății. Președintele Consiliului de Administrație este numit pe o perioadă care nu poate depăși durata mandatului său de administrator și poate fi revocat oricând de către Consiliul de Administrație.

Art. 27. Directorul General și Directorii

(1) Consiliul de Administrație delegă conducerea Societății unui Director General.



(2) Directorul General poate fi numit dintre administratori, care devine astfel administrator executiv, sau din afara Consiliului de Administrație. În înțelesul prezentului Act Constitutiv, prin noțiunea de „Director” se înțelege acea persoană căreia i-au fost delegate atribuții de conducere a Societății prin decizie a Consiliului de Administrație și care încheie un contract de mandat cu Societatea, în conformitate cu prevederile Legii societăților nr. 31/1990 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(3) Directorul General reprezintă Societatea în relațiile cu terții și în justiție. Președintele Consiliului de Administrație reprezintă Societatea în relația cu Directorii.

(4) Directorii sunt responsabili cu luarea tuturor măsurilor aferente conducerii Societății, în limitele obiectului de activitate al Societății și cu respectarea competențelor exclusive rezervate de lege sau de Actul Constitutiv Consiliului de Administrație și Adunării Generale a acționarilor.

(5) Directorul General și Directorii numiți de Consiliul de Administrație vor avea atribuțiile stabilite prin contractele de mandat aprobate prin decizie a Consiliului de Administrație. Directorul General va coordona și monitoriza activitatea Directorilor numiți de Consiliul de Administrație.

CAPITOLUL VI

CONTROLUL SOCIETĂȚII

Art. 28. Auditul financiar

(1) Auditarea situațiilor financiare se va efectua de către un auditor financiar, membru al Camerei Auditorilor Financieri din România, numit de Adunarea Generală Ordinară a acționarilor, în baza unui contract de prestări de servicii de specialitate.

(2) Auditorul financiar are obligația de a audita situațiile financiare ale Societății, respectiv de a verifica reflectarea corectă a situației patrimoniale și performanțelor financiare ale Societății.

(3) Auditorul financiar va întocmi și prezenta Adunării Generale a acționarilor un raport cu privire la situațiile financiare anuale.

Art. 29. Auditul intern

Societatea numește un auditor intern și își organizează auditul intern în conformitate cu dispozițiile legale.

Art. 30. Atribuțiile auditorului intern

(1) Auditorul intern este obligat să supravegheze gestiunea Societății, să verifice dacă situațiile financiare sunt legal întocmite și în concordanță cu registrele, dacă acestea din urmă sunt ținute regulat și dacă evaluarea elementelor patrimoniale s-a făcut conform regulilor stabilite pentru întocmirea și prezentarea situațiilor financiare.

(2) Auditorul intern va aduce la cunoștință membrilor Consiliului de Administrație neregulile în administrație și încălcarea dispozițiilor legale și ale prevederilor Actului Constitutiv pe care le constată, iar cazurile mai importante le va aduce la cunoștință Adunării Generale.



Art. 31. Este interzis auditorului financiar și auditorului intern să comunice acționarilor în particular sau terților datele referitoare la operațiunile Societății, constatate cu ocazia exercitării mandatului lor, cu excepția datelor care, prin lege, au caracter de informații destinate publicului.

CAPITOLUL VII

ACTIVITATEA SOCIETĂȚII

Art. 32. Exercițiul economic-financiar

Exercițiul economic-financiar începe la 1 ianuarie și se încheie la 31 decembrie ale fiecărui an. Primul exercițiu începe la data constituirii Societății.

Art. 33. Contabilitatea

Societatea va ține evidența contabilă în lei și va întocmi anual bilanțul și contul de profit și pierderi, având în vedere Normele metodologice elaborate de Ministerul Finanțelor.

Art. 34. Calculul și repartizarea profitului

(1) Rezultatul exercițiului financiar se determină la sfârșitul anului și reprezintă soldul final al contului de profit și pierdere.

(2) Profitul Societății rămas după plata impozitului pe profit se va repartiza conform hotărârii Adunării Generale a acționarilor și dispozițiilor legale.

Art. 35. Personalul Societății

(1) Personalul Societății este angajat și/sau concediat de către Directorul General.

(2) Drepturile și obligațiile personalului Societății se stabilesc prin regulamentul de ordine interioară al Societății, regulamentul intern, contractul colectiv de muncă, contractul individual de muncă și fișa postului.

(3) Directorul General aprobă și modifică regulamentul de ordine interioară al Societății și regulamentul intern.

Art. 36. Amortizarea fondurilor proprii

Consiliul de Administrație stabilește, în condițiile legii, modul de amortizare a fondurilor fixe.

CAPITOLUL VIII

MODIFICAREA FORMEI JURIDICE, DIZOLVAREA, LICHIDAREA

Art. 37. Transformarea Societății



Societatea va putea fi transformată în altă formă de societate prin hotărârea Adunării Generale Extraordinare a acționarilor.

Art. 38. Dizolvarea societății

- (1) Dizolvarea Societății poate avea loc în situațiile reglementate de prevederile legale.
- (2) Dizolvarea Societății trebuie să fie înscrisă la Oficiul Registrului Comerțului competent teritorial și publicată în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, cu respectarea legislației în materie.

Art. 39. Lichidarea Societății

Lichidarea se face de unul sau mai mulți lichidatori, cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare în materie în acel moment.

CAPITOLUL IX

LITIGIILE SOCIETĂȚII

Art. 40. Litigiile Societății cu persoanele fizice și juridice vor fi supuse spre soluționare instanțelor judecătorești competente sau Comisiei de Arbitraj de pe lângă Camera de Comerț și Industrie a României.

Art. 41. Prezentul Act Constitutiv se completează cu prevederile actelor normative aplicabile în materie.

Cristinel-Ionel ROTARU, Președinte al Consiliului de Administrație,

Director General și împuternicit prin Hotărârile Adunării Generale Extraordinare a acționarilor din data de 01.04.2019



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script that appears to be 'Cristinel-Ionel Rotaru'.



BUCUR OBOR S.A.

Declaratia privind indeplinirea principiilor de Guvernanta Corporativa in anul 2019

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			Nu este cazul

Societatea Bucur Obor S.A.

Bucuresti, sector 2, Soseaua Colentina nr. 2

J40/365/1991, RO19



	Autorizat;			
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)		
D.1.1	Principalele regulamente ale societatii, in	X		

Societatea Bucur Obor S.A.

Bucuresti, sector 2, Soseaua Colentina nr. 2

J40/365/1991, RO19



	particular actul constitutiv si regulamentele interne ale organelor 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 Consultant Autorizat; semnarea/ reinnoirea/ terminarea unui acord cu un Market Maker			Nu este cazul.
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		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/ .

Societatea Bucur Obor S.A.

Bucuresti, sector 2, Soseaua Colentina nr. 2

J40/365/1991, RO19



	internet a societatii.			
D.4.	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.
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**

Societatea 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 Societatii BUCUR OBOR SA (in continuare “Emitentul”), avand CUI RO19,
J40/365/1991, declaram ca:

*“dupa cunostintele noastre, **situatia financiar-contabila pentru anul 2019**, 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 Societatii 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 2019, 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:	110.567.995 lei
• Cifra de afaceri:	33.313.299 lei
• Rezultatul net al exercițiului financiar:	13.434.655 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 2019, 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 2019, 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 2019 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 guvernanta 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 guvernanta 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 îndoeli 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
Inregistrat în Registrul Public Electronic cu nr. 1617



Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar: ALI GEAFFER NADIR
Registrul Public Electronic: AF 1617

Pentru și în numele

ANB Consulting SRL
Inregistrat în Registrul Public Electronic cu nr. 10
Calea 13 Septembrie 111, Sector 5
București, România
12 februarie 2020

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Firma de Audit: ANB CONSULTING SRL
Registrul Public Electronic: FA 10