



RAPORT ANUAL AL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR 2021

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	13
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	18
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 2021`	19
1.10.2. Efectele cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situatiei financiare a societatii comparativ cu anul precedent	20
2. ACTIVELE CORPORALE ALE BUCUR OBOR S.A.	21
2.1. Amplasarea si caracteristicile principalelor capacitati de productie in proprietatea societatii	21
2.2. Gradului de uzura a proprietatilor societatii	21
2.3. Potentialele probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societatii	24
3. PIATA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE BUCUR OBOR S.A.	25
3.1. Precizarea pietelor din Romania pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise de BUCUR OBOR S.A.	25
3.2. Politica de dividend a BUCUR OBOR S.A.	26
3.3. Descrierea oricaror activitati ale societatii de achizitionare a propriilor actiuni	27
4. CONDUCEREA SOCIETATII BUCUR OBOR S.A.	29
4.1. Guvernanta Corporativa	29
4.2. Administratorii Societatii & participatiile administratorilor la capitalul Societatii	29
4.3. Activitatea Consiliului de Administratie	30
4.4. Conducerea executiva & participatiile Directorilor la capitalul Societatii	31
4.5. Veniturile membrilor CA si ale Directorilor societatii Bucur Obor S.A. in 2021	31
4.6. Auditorii Societatii	33
5. SITUATIA FINANCIAR-CONTABILA A BUCUR OBOR S.A.	33
5.1. Bilant	33
5.2. Cont de Profit si Pierdere	35
5.3. Indicatori financiari	35
5.3.1. Indicatori de gestiune	35
5.3.2. Indicatori de lichiditate	36
5.3.3. Indicatori de solvabilitate	36
6. ANEXE	38

PREZENTARE GENERALA A NATURII ACTIVITATII SOCIETATII



1. Cifre Cheie

Pozitie Bilant	31.12.2019 (Lei)	31.12.2020 (Lei)	31.12.2021 (Lei)
Active imobilizate - Total	98.852.255	92.780.345	114.583.902
Active circulante - Total	21.457.887	16.087.668	16.769.557
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada de un an - Total	5.300.364	5.256.280	5.005.202
Active circulante, respectiv datorii curente nete	13.698.588	8.478.386	9.269.789
Total active minus datorii curente	112.550.843	101.258.731	123.853.691
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an - Total	1.905.685	1.905.207	1.919.729
Total capitaluri proprii	110.567.995	99.274.315	121.575.628
Creante - Total	6.156.706	9.126.685	7.307.758
Datorii - Total	7.206.049	7.161.487	6.924.931

Pozitie Cont Profit Pierdere	31.12.2019 (Lei)	31.12.2020 (Lei)	31.12.2021 (Lei)
Cifra de afaceri neta	33.313.299	31.623.915	33.764.601
Venituri totale	35.682.709	32.658.531	34.621.177
Cheltuieli totale	18.669.142	19.346.786	21.904.975
Rezultat din exploatare (profit)	16.470.133	13.051.899	12.383.319
Rezultat financiar (profit)	543.434	259.846	332.883
Rezultat curent	17.013.567	13.311.745	12.716.202
EBITDA ¹	26.353.701	22.737.927	24.666.358
Rezultat brut	17.013.567	13.311.745	12.716.202
Rezultat net	13.434.655	10.214.527	9.428.848
Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerva din reevaluare	8.078.250	8.078.250	8.078.250
Total rezultat net realizat distribuibil	21.512.905	18.292.777	17.507.098
Capitalizare bursiera	215.349.575	188.598.075	278.215.600
EPS	1,60	1,36	1,308
PER	10,00	10,40	15,90

Indicatori non-financiari	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Numar mediu salariat	39	40	36
Suprafata inchiriata (m²)	23.000	23.060	23.376
Numar mediu de chiriasi	255	231	261

¹Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization - Profitul înainte de dobanzi, impozite, deprecieri 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 46 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 pe Sistemul Multilateral de Tranzactionare al Bursei de Valori Bucuresti, AeRO.

La 31.12.2021, capitalizarea bursiera a Bucur Obor S.A. a fost de 278.215.600 lei (la o cota de 20,8 lei/titlu), cu 47,5% mai mare decat in ultima zi de tranzactionare a anului 2020.



1. ANALIZA ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII

1.1. Descrierea activității de bază a societății

În anul 2021, activitatea desfășurată de BUCUR OBOR S.A. a constat în închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate-cod CAEN 6820 (activitate secundară).

1.2. Data înființării societății

BUCUR OBOR S.A. s-a înființat în baza Legii nr. 15/1990 privind reorganizarea unităților de stat ca regii autonome și societăți comerciale și pe baza Hotărârii de Guvern nr. 1040/1990, privind preluarea de către societatea pe acțiuni Bucur Obor S.A. a patrimoniului fostei Întreprinderi Comerciale de Stat Bucur Obor, înființată în anul 1974 prin Decizia CE al CPMB nr. 1137/1974.

Societatea funcționează în baza Legii societăților nr. 31/1990, republicată, și în baza Actului Constitutiv, modificat și republicat în anul 2019. Din anul 1996, capitalul Societății este integral privat, ca urmare a procedurilor de privatizare instituite prin Legea nr. 58/1991 și Legea nr. 55/1995 privind accelerarea procesului de privatizare.

1.3. Fuziuni sau reorganizări semnificative ale companiei, ale filialelor sau ale societăților controlate, realizate în timpul exercitiului financiar

În anul 2021 nu au avut loc fuziuni sau reorganizări. Societatea nu deține filiale și nici societăți controlate.

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

In cursul anului 2021 au fost date in folosinta/achizitionate imobilizari noi in valoare de 6.051 lei:

Imobilizari	Valoare (Lei)
Aparatura de birotica si alte active corporale	3.065
Total	3.065

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.

Casarile in suma de de 81.130 lei au fost generate de activitatea curenta, ca o necesitate de adaptare a echipamentelor tehnologice si aparaturii de birotica la nevoile prezente ale societatii din cursul anului 2021.

Imobilizari	Valoare (Lei)
Echipamente tehnologice si masini	64.224
Alte imobilizari corporale	16.906
Total	81.130

In luna decembrie 2021, ca urmare a investitiilor realizate pentru obtinerea autorizatiei de securitate la incendiu, a fost efectuata de catre evaluator autorizat ANEVAR, Savaliuc Roxana, cu legitimatia nr. 15972, reevaluarea in scop fiscal a activelor imobilizate din soseaua Colentina nr. 2, in vederea determinarii noii valori de impunere pentru anul 2022.

Au fost efectuate deasemenea de catre evaluator autorizat ANEVAR, Savaliuc Roxana, cu legitimatia nr. 15972, reevaluarile la valoarea justa a „Investitiilor Imobiliare”, respectiv a tuturor cladirilor care intra in patrimoniul Complexului Comercial, pentru prezentarea in situatiile financiare a unei imagini fidele/conforme cu realitatea a patrimoniului societatii.

1.5. Descrierea principalelor rezultate si evaluarea activitatii societatii

1.5.1. Elemente de evaluare generala

Indicator	2018 (Lei)	2019 (Lei)	2020 (Lei)	2021 (Lei)
Cifra de afaceri neta	32.640.556	33.313.299	31.623.915	33.764.601
Profit Net	11.766.855	13.434.655	10.214.527	9.428.848
Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerva din reevaluare	8.078.250	8.078.250	8.078.250	8.078.250
Total rezultat net realizat distribuibil	19.845.105	21.512.905	18.292.777	17.507.098
EBITDA	24.787.297	26.353.701	22.737.927	24.666.358
Cheltuieli operationale	18.290.283	18.694.029	19.319.082	20.359.832
Lichiditate (numerar si echivalent in numerar)	24.135.021	15.098.280	6.764.690	9.368.343

a) Profit

Profitul obtinut in anul de raportare 2021 este de 9.428.848 LEI. „**Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerva din reevaluare**” este in suma de 8.078.250 lei. **Total rezultat net realizat** obtinut in 2021 este in suma de **17.507.098 lei**, in scadere cu 4,3 % fata de exercitiul financiar anterior, **18.292.777** de lei.

b) Cifra de afaceri

In anul 2021, a fost de **33.764.601** lei, in **crestere cu 6,77 %** fata de 2020 (31.623.915 lei).

c) Export

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

d) Costuri

Cresterea cheltuielilor operationale de la 19.319.082 lei, in 2020, la 20.359.832 lei, in 2021, s-a datorat preponderent **cresterii cheltuielii cu amortizarea** (de la 8.865.894 lei in 2020 la 10.065.026 lei in anul de raportare), urmare capitalizarii sumelor (investitiilor) din contul „Imobilizari in curs” si inceperii amortizarii acestora in ultimul trimestru al anului.

Cheltuielile totale in anul 2021 s-au ridicat la **21.904.975** lei.

Indicator	2019 (Lei)	2020 (Lei)	2021 (Lei)
Cheltuieli cu personalul	3.578.166	3.994.503	3.877.745
Cheltuieli privind prestatiile externe	3.524.526	3.711.813	3.597.077
Utilitati (energie/apa)	1.912.740	1.856.085	1.810.672
Amortizare	8.789.315	8.865.894	10.065.026
Cheltuieli cu alte impozite sit axe si varsaminte asimilate	410.530	551.700	620.051
Ajustari pentru deprecierea creantelor clientilor-cheltuieli	834.815	524.661	2.125.355
Provizion pentru riscuri si cheltuieli	70.853	65.090	320.300

In structura costurilor societatii din anul 2021, o pondere de 8,27% din totalul cheltuielilor, respectiv de 1.810.672 lei, o detin cheltuielile pentru utilitati (energie electrica, apa/canalizare, agent termic pentru incalzire).

In anul 2021 Societatea a cheltuit 3.877.745 lei cu forta de munca, conform contractelor individuale de munca si legislatiei in vigoare. Platile au constat in salarii, contributii sociale si contributii asiguratorii pentru munca, aferente unui numar mediu de 36 de salariati.

Cheltuielile cu personalul au inregistrat o usoara scadere cu 2,92% fata de 2020. Desi a fost reorganizata activitatea personalului si au fost disponibilizati salariati in a doua jumatate a anului, au existat totusi cativa factori care au mentinut cheltuielile respective la un nivel comparabil cu cele din exercitiul financiar precedent: cresterea salariului minim pe economie, acordarea si plata unui bonus directorului general al Societatii pentru activitatea din anul 2020, in acord cu Hotararile Adunarii Generale a Actionarilor din data de 28.04.2021.

Amortizarile legale ale cladirilor si mijloacelor fixe aflate in patrimoniul societatii au fost de 10.065.026 lei, in crestere semnificativa fata de anul 2020 (8.865.894 lei), datorita capitalizarii sumelor (investitiilor) din contul „Imobilizari in curs” si inceperii amortizarii acestora in ultimul trimestru al anului.

Cheltuielile cu provizioanele pentru riscuri si cheltuieli au fost de 320.300 lei, iar ajustarea de valoare in sine este de 279.125 lei.

Cheltuielile privind ajustarea valorii activelor circulante au fost de 2.125.355 lei. Ajustarea de valoare privind deprecierea activelor circulante a fost de 1.265.079 lei.

Bucur Obor a cheltuit in 2021 cu prestatiile externe efectuate de catre terti suma de 3.597.077 lei, cu 3,09 % mai putin decat in anul 2020 (3.711.813 lei). Ponderi semnificative in aceasta clasa de cheltuieli o au:

- serviciile de paza si protectie a Complexului Bucur Obor, prestate de catre firma specializata de paza si protectie;
- serviciile de salubritate, deratizare si dezinsectie;
- cheltuielile de judecata, experti tehnici si experti contabili, notari, avocati;
- lucrarile de reparatii si intretinere la imobilele societatii;
- serviciile de telefonie fixa si mobila pentru intreg Complexul Bucur Obor.

e) Procent din piata detinut

BUCUR OBOR S.A. isi pastreaza si in 2021 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 mercerie, tesaturi, metraje, geamuri & oglinzi, galanterie, marochinarie, aur, bijuterii 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 2021 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 2021, BUCUR OBOR S.A. avea active circulante nete in suma de 9.269.789 lei. In anul 2020 valoarea indicatorului lichiditate a fost de 8.478.386 lei. Depozitele bancare nou constituite in exercitiul financiar incheiat cumuleaza la sfarsitul anului 2021 suma de 9.000.000 lei. Societatea nu are angajate credite bancare la sfarsitul anului 2021.

1.5.2. Evaluarea nivelului tehnic al societatii

a) Produse si servicii principale

BUCUR OBOR S.A. a realizat in 2021 activitati de inchiriere spatii comerciale proprii, conform contractelor negociate si agreate de catre parti. Majoritatea celor peste 261 de contracte sunt incheiate cu persoane juridice diferite.

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

Nu este cazul.

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

Clasa de venituri	2019 (Lei)	2020 (Lei)	2021 (Lei)
Venituri din chirii	28.946.019	26.892.141	28.779.002
Alte venit din exploatare	30.177	4.617	6.192
Refacturare utilitati	3.419.124	3.703.483	4.129.972
Venituri din refacturare deseuri	18.743	900	2382
Venituri din despagubiri si penalitati	238.349	32.799	53.434
Venituri din dobanzi	544.231	276.917	333.277

In situatiile financiare, respectiv contul de profit si pierdere, veniturile totale sunt in suma de 34.621.177 lei, acestea nefiind armonizate cu anularea provizioanelor in suma de 901.451 lei (ajustate pe seama cheltuielilor).

Veniturile realizate de societate in 2021 din chirii au fost in suma 28.779.002 lei, ceea ce reprezinta 83,13% din total venituri, in crestere cu 7,02 % fata de cele inregistrate in 2020 – 26.892.141 lei.

Din refacturarea utilitatilor catre societatile partenere, conform prevederilor contractelor incheiate, societatea a realizat venituri in suma de 4.129.972 lei, respectiv 11,93% din total venituri.

S-au inregistrat venituri din lucrari executate in favoarea chirieasilor in suma de 277.572 lei, din valorificarea deseurilor reciclabile in suma de 2.382 lei, din alte activitati de exploatare 6.192 lei si din despagubiri sau penalitati suma de 53.434 lei.

O suma de 333.277 de lei sau 0,96% din totalul veniturilor realizate de Societate in 2021 au fost venituri din dobanzi.

Veniturile din chirii in anul 2021, in suma de 28.779.002 lei (83,13% 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 23.376 m², ceea ce reprezenta la acea data aproximativ 91% din totalul spatiului inchiriabil.

Conform Hotararilor Adunarilor Generale din 29.03.2019 , 26.03.2020 si 28.04.2021 au fost inregistrate din punct de vedere contabil la „venituri” dividendele neridicate pentru care dreptul la actiune s-a stins prin prescriptie.

Au fost astfel reluate la „Alte venituri din exploatare”, in anul 2019 dividende stabilite prin hotararile nr. 1, 2 si 3 ale Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor din data de 20.09.2015, neridicate pana la data de 02.11.2018 (in valoare de 1.535.681 RON), in anul 2020 dividende stabilite prin hotararea nr. 2 a Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor din data de 21.03.2017, neridicate pana la data de 04.05.2020 (in valoare de 720.282 RON) si in anul 2021 dividende stabilite prin hotararea nr. 2 a Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor din data de 22.03.2018, neridicate pana la data de 27.04.2021 (in valoare de 463.129 RON).

Dividende reluate la „Alte venituri din exploatare” pentru care dreptul la actiune a fost prescris	2019	2020	2021
AGOA stabilire dividende	20.09.2015	21.03.2017	22.03.2018
Termenul limita de exercitare a dreptului de actiune	02.11.2018	04.05.2020	27.04.2021
AGOA reluare la venituri	29.03.2019	26.03.2020	28.04.2021
Suma reluata la „Alte venituri din exploatare”	1.535.681 RON	720.282 RON	463.129 RON

d) Litigii

Litigiile care au intrat pe rolul instantelor de judecata in anul 2021 si evolutia litigiilor existente la data de 31.12.2021 si prezentate in Raportul administratorilor aferent anului 2021 au facut obiectul unor rapoarte curente transmise catre A.S.F. si publicate pe site-ul societatii si al B.V.B. Situatiia litigiilor este prezentata in Anexa 1 la prezentul raport.

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 2021, 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 efectuate conform „Programului de urmarire in timp” impuse in autorizatia 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 2021 au constat preponderent in inchirierea de spatii comerciale si depozite.

La sfarsitul anului, suprafata totala contractata de 23.376 mp era aferenta exclusiv contractelor de inchiriere.

Anul 2021 a fost marcat de o crestere economica firava bazata exclusiv pe o revenire a consumului, in contextul dificultățile generate de criza pandemică și de instituirea permanenta a stării de alertă si a restrictiilor de acces in magazine. Preturile fara precedent ale carburantilor, energiei electrice si gazelor naturale atinse in trimestrul trei al anului 2021, previziunile acestor costuri intr-o zona marcata de incertitudini, au impactat activitatea comerciantilor in cadrul complexului. Un alt factor determinant il constituie contextul geo-politic. Escaladarea conflictului ruso-ucrainean va frana cresterea economica preconizata in „Previziunile de iarna ale CE” si criza energetica se va acutiza. Aceste efecte vor fi vizibile inca din primul trimestru al anului 2022, estimandu-se temperarea cresterii economice, implicit contractia afacerilor in general. Managementul Societatii ramane rezervat in estimarea unui trend favorabil al valorii chiriilor, intr-un cadru macroeconomic cu afaceri in contractie.

b) Situatia concurentiala in comercializarea cu amanuntul a marfurilor

In anul 2021 activitatea de comercializare a marfurilor cu amanuntul a fost liniara. Ca efect al lipsei de predictibilitate, marii jucatori din piata de profil si-au temperat politicile expansioniste, iar concurenta zonala a ramas neschimbata.

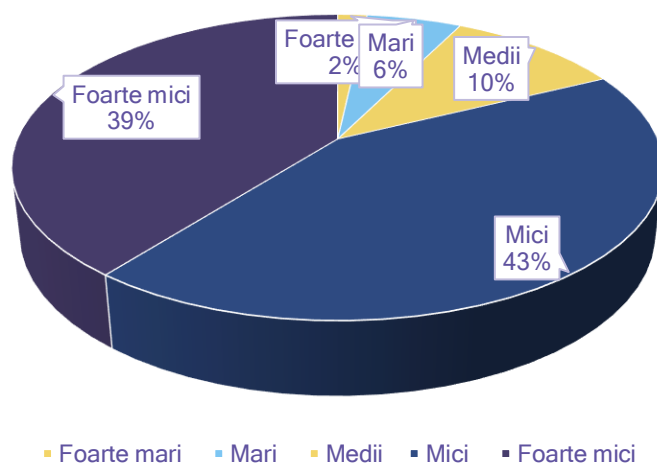
Bucur Obor are ca activitate preponderenta inchirierea de spatii comerciale, in care clientii comercializeaza marfuri cu amanuntul. Societatea si-a pastrat specificul, dar apetitul pentru consum in scadere al clientilor tinta a dus la scaderea drastica a cifrei de afaceri in randul partenerilor societatii, determinandu-i pe multi sa-si schimbe abordarea sau sa-si reconsidere statutul de partener al 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

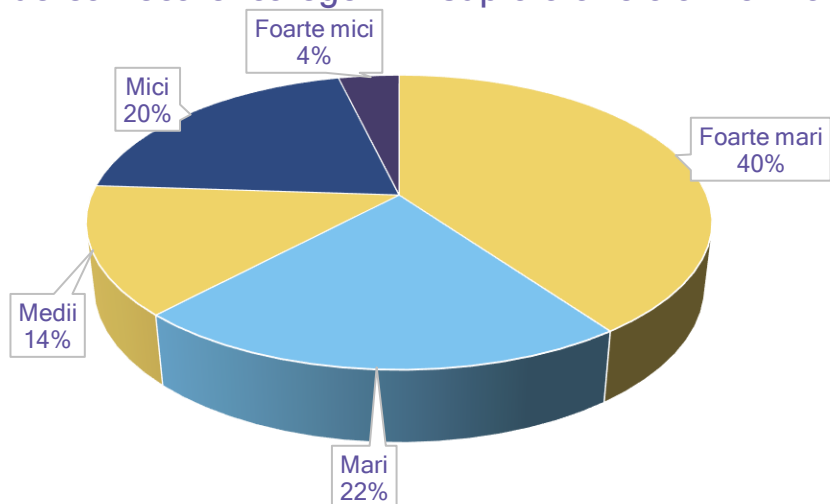
Bucur Obor S.A. nu este dependenta de un singur client prin a carui pierdere sa se reduca semnificativ veniturile societatii. In portofoliul societatii raman peste 261 de contracte de inchiriere, marea majoritate a acestora incheiate cu persoane juridice distincte. Acest fapt asigura pastrarea stabilitatii financiare a companiei.

Categoria societatii partener	Foarte mari (>1000 m²)	Mari (200 m² - 1000 m²)	Medii (100 m² - 200 m²)	Mici (20 m² - 100 m²)	Foarte mici (<20 m²)
Ponderea fiecarei categorii in numarul total de chiriasi	1,73%	5,63%	10,39%	42,86%	39,39%
Ponderea fiecarei categorii in suprafata totala inchiriata	40,73%	21,87%	14,08%	20,20%	3,74%
Ponderea fiecarei categorii in total incasari	16,10%	14,84%	20,44%	35,18%	13,45%

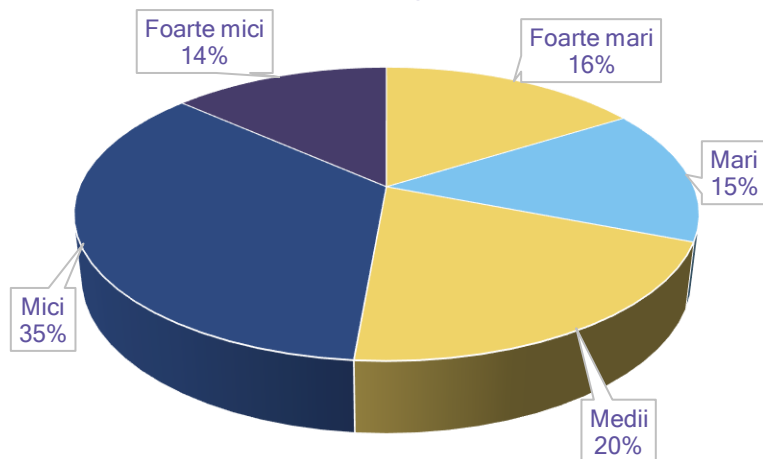
Ponderea fiecarei categorii in numarul total de chiriasi



Ponderea fiecarei categorii in suprafata totala inchiriata



Ponderea fiecarei categorii in total incasari



Politica managementului a avut in vedere si in 2021 faptul ca Bucur Obor, ca si complex comercial, s-a consacrat ca o destinatie adresata clientilor cu venituri mici si medii.

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 2021, Societatea BUCUR OBOR S.A. si-a desfasurat activitatea cu un nr. mediu de 36 salariati, dupa cum urmeaza:

- directori 2;
- personal de administratie 10;
- personal auxiliar 24;

Cei 10 salariați care compun personalul de administrație au următoarea pregătire:

- absolvenți cu studii superioare, din care 1 cu studii juridice, 4 cu studii economice, 1 inginerie;
- 4 absolvenți de liceu cu bacalaureat;

În cadrul personalului auxiliar, nivelul de pregătire este următorul:

- 5 absolvenți de liceu cu bacalaureat;
- 4 absolvenți de școli profesionale;
- 15 absolvenți cu cursuri atestare pompieri și operator stație PSI.

Important de menționat este că în anul 2021 s-a făcut o reorganizare a personalului prin concediere și restructurarea activităților pentru creșterea eficienței și reducerea costurilor.

1.6.2. Raporturile dintre manager și angajați

La data de 31.12.2021 managementul societății se afla în raporturi normale cu angajații societății și nu existau stări conflictuale între directorul general al societății și Sindicatul Dreptății Bucur Obor sau angajați ai societății. Nu există contract colectiv de muncă în derulare. Restructurarea personalului a fost urmată de un conflict de muncă inițiat de un fost salariat împotriva Societății.

Pe cale ierarhică, conducerea executivă a societății este realizată de Directorul General și Directorul adjunct, care mai departe au în subordine șefii de servicii. Între aceștia și subordonații lor există de asemenea raporturi normale și corecte de serviciu, nefiind înregistrate conflicte majore între aceștia și subordonații lor.

1.7. Evaluarea aspectelor legate de impactul activității de bază a emitentului asupra mediului înconjurător

Societatea BUCUR OBOR S.A. nu a desfășurat în 2021 o activitate cu un impact deosebit asupra mediului înconjurător.

Important de menționat aici este că societatea deține **Autorizație de mediu cu nr. 475 din 02.11.2020 pentru activitățile specifice Societății, cu viza valabilă până în data de 02.11.2022, aprobată prin Decizia Agenției pentru Protecția Mediului București nr. 1121 din data de 24.08.2021.**

1.8. Activitatea de cercetare/dezvoltare

Datorită specificului activității entității, aceea de închiriere spații comerciale, în anul 2021 nu a fost necesară realizarea de activități 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 supravegherea constanta a activitatii.

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 Consiliului 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 ale 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. Acest program a fost continuat si in 2020 si 2021, iar rezultatele sunt pozitive in privinta scaderii

consumului energiei electrice. Volatilitatea foarte crescuta pe piata energiei reprezinta o provocare reala in managementul acestui risc.

d) Riscul 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. Societatea a obtinut in 2020 **Autorizatia de securitate la incendiu nr. 500/20/SU/B-IF-AUZ care certifica realizarea masurilor de securitate la incendiu la CENTRUL COMERCIAL BUCUR OBOR SA S+Si+P+Mez+Ep, Sd=48.694,28 mp amplasat in Bucuresti, Sos. Colentina nr. 2.**

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, expunerea Societatii scazut sensibil in 2021, dar se observa in continuare in randul partenerilor dificultati in respectarea termenelor de plata pentru obligatiile contractuale.

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 2021

O atentie sporita o acorda managementul si cresterilor preturilor 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 2022 o scadere masiva a puterii de cumparare ca urmare a cresterii discrepantei dintre venituri si

preturile bunurilor de larg consum. Inflatia locala amplificata de inflatia importata in pretul materiilor prime si al bunurilor, coroborate cu criza energetica acutizata de escaladarea conflictului ruso-ucrainean, vor avea un impact greu de estimat asupra economiei si mediului de afaceri.

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. In anul 2020 aceste lucrari au continuat si a fost obtinuta **Autorizatia de securitate la incendiu nr. 500/20/SU/B-IF-AUZ care certifica realizarea masurilor de securitate la incendiu la CENTRUL COMERCIAL BUCUR OBOR SA S+Si+P+Mez+Ep, Sd=48.694,28 mp amplasat in Bucuresti, Sos. Colentina nr. 2.** In prima parte a anului a fost executate lucrari conform „Programului de urmarire in timp” stabilit in autorizatia de securitate la incendiu, iar in ultimul trimestru au fost capitalizate sumele (investitiile) din contul „Imobilizari in curs” si a inceput amortizarea acestora.

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. Influenta factorilor mai sus enumerati ar putea conduce la scaderea vanzarilor, implicit la presiune pe renegocierea si scaderea valorii chiriilor. Previziunile macroeconomice prevad totusi o revenire usor peste potential, dar in decelerare comparativ cu dinamica din 2021. Managementul Bucur Obor nu observa in acest moment elemente semnificative de riscuri sau tranzactii economice care sa afecteze semnificativ veniturile activitatii de baza in anul curent.



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 31.12.2021 in urma evaluarii de catre un evaluator autorizat ANEVAR - Savaliuc Roxana cu legitimatia nr. 15972, pentru prezentarea in situatiile financiare a unei imagini fidele/conforme cu realitatea a patrimoniului societatii:

IMOBIL	Valoare de inventar (Lei)
Imobil ALMO 1 COLENTINA 2	11.909.800
Imobil ALMO 2 COLENTINA 2	5.363.285
Imobil ALMO 3 COLENTINA 2	10.742.962
Imobil ALMO 4 COLENTINA 2	1.917.907
Imobil ALMO 5 COLENTINA 2	1.197.907
Imobil ZONA CENTRALA COLENTINA 2	30.814.670
Imobil MIRAJ MIHAI BRAVU 2	3.406.623
Imobil COLENTINA 6 A	864.551
TOTAL	66.937.705

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	45.952.324
Sos. Mihai Bravu nr. 2, sector 2, Bucuresti	17,85	
Sos. Colentina nr. 6A, sector 2, Bucuresti	431	1.488.234
TOTAL		47.440.558

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 40 luni durata ramasa de amortizare. In urma capitalizarii investitiilor din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Noua durata ramasa de amortizat este de 97 luni.

La 31.12.2021 valoarea justa de inventar a imobilului este de 11.909.800 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 era de 19 luni. In urma capitalizarii investitiilor din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Noua durata ramasa de amortizat este de 76 luni.

La 31.12.2021 valoarea justa de inventar a imobilului este de 5.363.285 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 era de 29 luni. In urma capitalizarii investitiilor din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala

de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Noua durata ramasa de amortizat este de 86 luni.

La 31.12.2021 valoarea justa de inventar a imobilului este de 10.742.962 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.

Durata normata ramasa de amortizat era de 40 luni. In urma capitalizarii investitiilor din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita perioada de durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Noua durata ramasa de amortizat este de 97 luni.

La 31.12.2021 valoarea justa de inventar a imobilului este de 1.917.907 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 40 luni. In urma capitalizarii investitiilor din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Noua durata ramasa de amortizat este de 97 luni.

La 31.12.2021 valoarea justa de inventar a imobilului este de 1.917.907 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 era de 40 luni. In urma capitalizarii investitiilor din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Noua durata ramasa de amortizat este de 97 luni.

La 31.12.2021 valoarea justa de inventar a imobilului este de 30.814.670 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. Durata ramasa de amortizat este de 71 luni.

La 31.12.2021 valoarea justa de inventar a imobilului este de 3.406.623 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.

La 31.12.2021 valoarea justa de inventar a imobilului este de 864.551 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. Asociatia de Proprietari Bloc Almo 1 a formulat o cerere de chemare in judecata referitoare la subsolul blocului ALMO 1, obiect al Dosarului nr. 20317/300/2019 pe rolul Judecatoriei Sectorului 2, aflat in rejudecare, pe care Societatea o considera neintemeiata.



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.**

Cotatia actiunii BUCU a atins un maxim de 22,8 lei/titlu in perioada septembrie – octombrie 2021. In ultima sedinta de tranzactionare din 2020 actiunea BUCU a fost cotata la 20,8 lei.

Cotatii zilnice si volume tranzactionate

Published on TradingView.com, February 25, 2022 11:50:44 EET
BVB:BUCU, D O:18,0000 H:18,0000 L:18,0000 C:18,0000



TradingView

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 s-a implinit termenul de prescriptie extinctiva a acestor sume. Actionarii au constatat si stabilit prescriptia 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.

Suma din aceste dividende prescrisa a fost de 720.282 lei si a fost reluata la alte venituri din exploatare in cursul anului 2020.

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. Prin AGOA din 28.04.2021 s-a constatat prescrierea restului nerepartizat in suma de 463.129 lei si reluarea acestuia la venituri.

Repartizarea ca dividend a profitului de 19.836.240,02 lei aferent anului 2018 a fost aprobată de actionari prin AGOA din 29.03.2019. Din aceasta sumă, la sfârșitul anului 2021 mai erau de distribuit 548.726 lei. Consiliul de Administrație a propus Adunării Generale a Actionarilor aprobarea efectuării în exercitiul financiar al anului 2022 a înregistrării contabile ca „venituri” a dividendelor stabilite prin hotărârea nr. 3 a Adunării Generale Ordinare a Actionarilor din data de 29.03.2019, neridicate până la data de 06.05.2022 inclusiv.

Repartizarea profitului aferent anului 2019 ca dividend a fost aprobată de actionari prin AGOA din 26.03.2020 când s-a hotărât distribuirea sumei de 21.508.207 lei. Din această sumă s-a plătit impozitul aferent de 490.010 lei și a rămas de distribuit la sfârșitul anului 2021 suma de 621.743 lei.

Repartizarea profitului aferent anului 2020 ca dividend a fost aprobată de actionari prin AGOA din 28.04.2021 când s-a hotărât distribuirea sumei de 18.284652 lei. Din această sumă s-a plătit impozitul aferent de 416.503 lei și s-a distribuit suma de 17.241.549 lei, rămânând de distribuit la sfârșitul anului 2021 suma de 626.600 lei. Profitul nerepartizat aferent anului 2021, posibil de repartizat, este de **17.507.098** lei.

La această dată Societatea nu are stabilită o politică de dividend. Repartizarea profitului net anual cu destinația dividend sau cu alta/alte destinații prevăzute de lege se decide în fiecare an prin hotărârea Adunării Generale Ordinare a actionarilor societății. Consiliul de Administrație a propus Adunării Generale a Actionarilor ca profitul net aferent anului 2021 să fie repartizat ca „*alte rezerve constituite ca surse proprii de finanțare*”.

3.3. Descrierea oricăror activități ale societății de achiziționare a propriilor acțiuni

Adunarea Generală a Actionarilor BUCUR OBOR S.A. **nu a adoptat până în prezent hotărâri de achiziționare a propriilor acțiuni.**

Societatea **nu detine acțiuni proprii.**

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

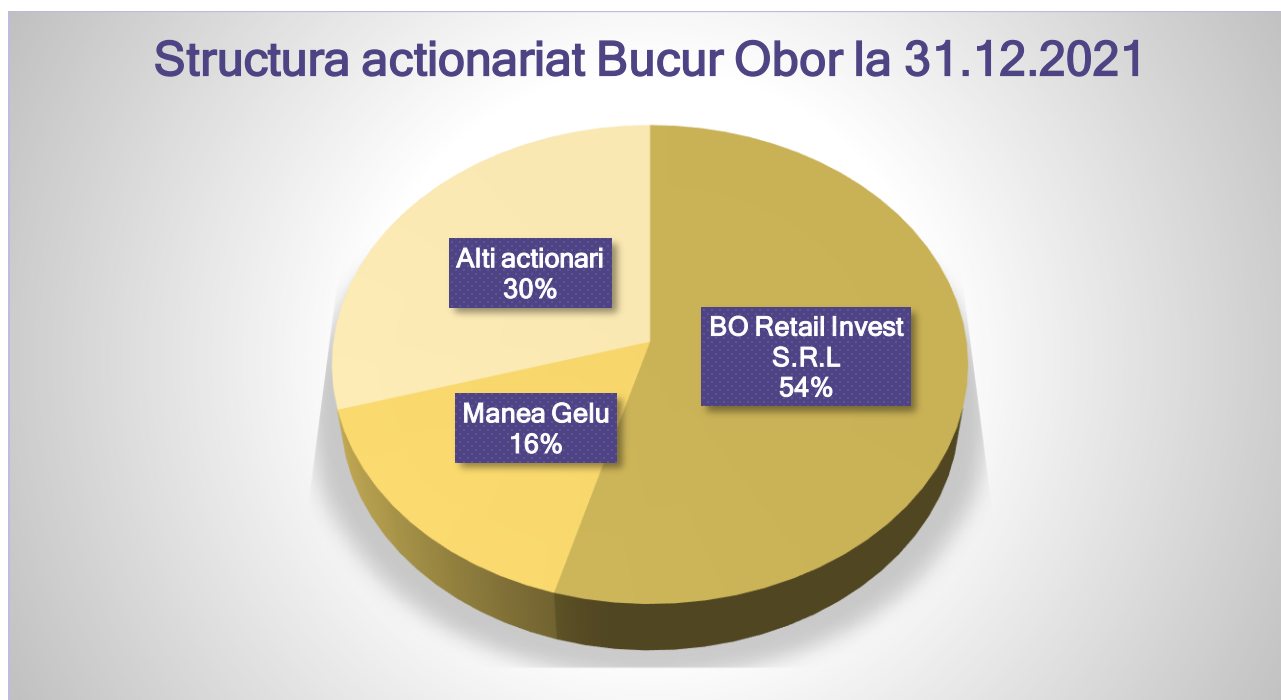
BUCUR OBOR S.A. **nu a emis obligațiuni sau alte titluri de creanță.**

Începând cu data de 19.11.2021, actionarul majoritar al Bucur Obor S.A. este B.O. Retail Invest S.R.L.

În data de 09.02.2022, în urma avizului favorabil primit de la Consiliul Concurenței, Societatea ONE UNITED PROPERTIES S.A. a informat cu privire la achiziția unui număr de 20 de părți sociale, reprezentând 100% din capitalul

social si drepturile de vot in BO Retail Invest S.R.L., preluand astfel controlul indirect asupra Bucur Obor S.A.

Structura actionariatului Societatii la data de 31.12.2021 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 2021, care va fi disponibilizat actionarilor si investitorilor in forma finala dupa aprobarea prezentului raport in Adunarea Generala Ordinara anuala.

4.2. Administratorii Societatii & participatiile administratorilor la capitalul Societatii

In anul de referinta, Societatea BUCUR OBOR S.A. a fost condusa de un Consiliu de Administratie avand urmatoarele componente succesive:

Perioada	Presedinte CA	Membru CA	Membru CA
----------	---------------	-----------	-----------

01.01.2021 – 10.08.2021	Cristinel-Ionel Rotaru	Gabriel-Ciprian Tiripa	Anca-Sorina Cruceru-Popescu
10.08.2021 – 06.10.2021	Gabriel-Ciprian Tiripa	Anca-Sorina Cruceru-Popescu	-
06.10.2021 – 07.12.2021	Gabriel-Ciprian Tiripa	Anca-Sorina Cruceru-Popescu	Miana Contra
07.12.2021 – 31.12.2021	Gabriel-Ciprian Tiripa	Anca-Sorina Cruceru-Popescu	

Domnul Rotaru Cristinel-Ionel, cetatean roman, nascut la data de 06.07.1968 in Bacau, judetul Bacau, are 54 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., a avut calitatea de membru al Consiliului de Administratie si a indeplinit functia de Presedinte al Consiliului de Administratie pana la data de 10.08.2021.

Domnul Tiripa Gabriel-Ciprian, cetatean roman, nascut la data de 16.10.1982 in Braila, judetul Braila, are 39 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. Acesta detine functia de Presedinte-Director General cu incepere din data de 10.08.2021.

Doamna Popescu-Cruceru Anca-Sorina, cetatean roman, nascuta la data de 29.01.1970 in Bucuresti, are 52 ani si este absolventa a Facultatii de Drept, Universitatea Bucuresti. Universitatea Bucuresti si detine un numar de 215 actiuni, reprezentand 0,001607% din capitalul social al Bucur Obor S.A.

Doamna Miana Contra, cetatean roman, nascuta la data de 20.06.1989 in Baia Mare, are 33 ani si este absolventa a Facultatii de Drept Vasile Goldis Baia Mare si detine un numar de 10 actiuni, reprezentand 0,00007% din capitalul social al Bucur Obor S.A. Mandatul acesteia a incetat la data de 07.12.2021.

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 2021 a fost facuta sub supravegherea Presedintelui Consiliului de Administratie. 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 2021, consiliul s-a intrunit in conditiile legii in 20 de sedinte:

- De 7 ori in componenta Rotaru Cristinel-Ionel, Popescu-Cruceru Anca-Sorina si Tiripa Gabriel-Ciprian;
- De 7 ori in componenta Tiripa Gabriel-Ciprian si Popescu-Cruceru Anca-Sorina;
- De 6 ori in componenta Tiripa Gabriel-Ciprian, Popescu-Cruceru Anca-Sorina si Miana Contra.

4.4. Conducerea executiva & participatiile Directorilor la capitalul Societatii

Conducerea executiva a societatii a fost asigurata pana in 10.08.2021 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). Dupa data de 10.08.2021, conform Hotararii Consiliului de Administratie din data de 10.08.2021 Domnul Gabriel-Ciprian Tiripa a fost numit in functia de Director General pe o durata care se implineste la data de 30.04.2022.

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 2021

In 2021 membrii Consiliului de Administratie au beneficiat de indemnizatii nete conform hotararilor AGOA, dupa cum urmeaza:

IMOBIL	Funcție	Indemnizație lunară medie netă (Lei)	Indemnizații totale nete încasate în 2021 (lei)
Rotaru Cristinel-Ionel	Membru al Consiliului de Administratie	4.900	39.200
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

Contra Miana	Membru al Consiliului de Administratie	4.900	9.600
	TOTAL		166.400
Tiripa Gabriel-Ciprian	Director General	19.200	89.806
Rotaru Cristinel-Ionel	Director General	19.200	140.593
Hau Mihai-Gabriel	Director Adjunct	14.301	171.615

Societatea declara ca in exercitiul financiar 2021 a aplicat Politica de remunerare a conducatorilor Societatii aprobata de Adunarea Generala Ordinara din data de 28.04.2021, fara sa existe derogari sau devieri de la aceasta.

In anul 2021 Societatea a achitat Directorului General al Societatii, domnul Cristinel-Ionel ROTARU un bonus de performanta pentru activitatea din anul 2020, in valoare de **580.000 lei** (reprezentand 5,67% din profitul net al Societatii inregistrat la data de 31.12.2020) pentru rezultatele obtinute in anul 2020, bugetat in Bugetul de venituri si cheltuieli pentru anul 2021 aprobat prin Hotararea AGOA nr. 6 din data de 28.04.2021.

Prin Hotararea nr. 1 din data de 10.08.2021, Consiliul de Administratie a aprobat acordarea Dlui. Cristinel-Ionel Rotaru a unei indemnizatii suplimentare (bonus de performanta) egala cu 4,08% din profitul net al Societatii la 30.06.2021 aprobat de Consiliul de Administratie si auditat de auditorul financiar al Societatii, in limita bugetului de venituri si cheltuieli aprobat de Adunarea Generala Ordinara a actionarilor, care se va plati la data platii stabilita pentru plata dividendelor aferente anului 2021. Valoarea acestui bonus este de **226.834 lei** si este bugetata in Bugetul de venituri si cheltuieli pentru anul 2022 supus aprobarii Adunarii Generale Ordinare a actionarilor convocata pentru data de 11/12.04.2022.

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, Calea 13 Septembrie nr. 111, sector 5, 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 28.04.2021.

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 5, Sos. Panduri nr. 60, bloc C, scara 3, Etaj 4, ap. 50, camera 1, inregistrata la Registrul Comertului cu nr. J40/9453/2017, cod fiscal 37775766, membru al Camerei Auditorilor Financiar 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	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
----------------	------	------	------	------	------	------	------

Imobile	16.563.284	16.656.797	62.754.888	54.050.847	45.346.806	36.642.764	66.937.705
Numerar si alte disponibilitati lichide	15.057.127	30.575.448	23.642.664	24.135.021	15.098.280	6.764.690	9.368.343
Total Active	58.322.115	72.835.361	130.526.512	127.329.894	120.310.142	108.868.013	131.353.459
Datorii Totale	6.648.536	5.607.714	6.171.704	7.819.110	7.206.049	7.161.487	6.924.931

lei

Valoarea imobilelor societatii a crescut fata de 2020, ca urmare a inregistrarii Raportului de reevaluare pentru inregistrarea in situatiile financiare la valoarea justa din 31.12.2021, la valoarea de 66.937.705 lei. Prin reevaluarea la valoare justa se doreste prezentarea cat mai fidela a patrimoniului la valoarea de piata curenta.

Provizioane

Provizioanele constituite de Societate au urmatoarea structura la data de 31 decembrie 2021:

Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	Sold la 31.12.2018	Sold la 31.12.2019	Sold la 31.12.2020	Sold la 31.12.2021
Provizioane pentru litigii	0	0	0	260.008
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	243.136	77.163	79.209	98.326
TOTAL	243.136	77.163	79.209	358.334

lei

Provizioanele pentru riscuri si cheltuieli identificate pentru recunoastere la data de 31.12.2021 sunt in suma de 358.334,08 RON astfel:

1. Provizionul pentru concedii de odihna in suma initiala de 79.208,86 s-a diminuat in cursul anului cu 41.174,82 prin reluarea la venituri a sumelor ramase fara obiect datorita efectuarii concediilor de odihna, si s-a constituit un alt provizion la sfarsitul anului 2021 aferent concediilor de odihna neefectuate in suma de 60.291,96lei; la sfarsitul anului 2021 provizionul pentru concedii de odihna este in valoare de 98.326 lei.
2. Provizionul constituit in 31.03.2021 de 165.749 lei aferent Dosarului 6411/300/2018 a fost suplimentat cu 94.259,08 RON reprezentand rata inflatiei plus dobanda, astfel valoarea cumulata a provizionului la sfarsitul anului devenind 260.008,08 RON.

5.2. Cont de Profit si Pierdere

Pozitie cont de Profit Pierdere	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Cifra de Afaceri	14.876.124	20.686.245	28.219.850	29.211.283	33.313.299	31.623.915	33.764.601
Venituri Brute	22.336.760	23.635.581	28.999.027	30.059.698	35.682.709	32.658.531	34.621.177

lei

Cash-flow

Situatia disponibilit atilor banesti	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Numerar in casierie	1.821	0	0	0	0	0	47
Disponibilitati bancare si alt echivalent de numerar	15.055.306	30.575.448	23.642.664	24.135.021	15.098.280	6.764.690	9.368.296

lei

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Situatia investitiilor	0	548.469	0	2.921.882	8.076.648	2.787.932	709.402

lei

5.3. Indicatori financiari

5.3.1. Indicatori de gestiune

Viteza de rotatie a activelor imobilizate:

$$\frac{\text{Cifra de Afaceri}}{\text{Active Imobilizate}} = \frac{33.764.601}{114.583.902} = 0,29$$

Viteza de rotatie a activelor circulante:

$$\frac{\text{Cifra de Afaceri}}{\text{Active Circulante}} = \frac{33.764.601}{16.769.557} = 2,01$$

Viteza de rotatie a activului total:

$$\frac{\text{Cifra de Afaceri}}{\text{Activ Total}} = \frac{\text{Cifra de Afaceri}}{\text{Active Imobilizate} + \text{Active Circulante} + \text{Cheltuieli in Avans}} = \frac{33.764.601}{131.376.496} = 0,26$$

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

- 29% din Activele Imobilizate,
- 201% din Activele Circulante,
- 26% din Totalul Activelor.

5.3.2. Indicatori de lichiditate

Lichiditate curenta:

$$\frac{\text{Active Circulante}}{\text{Datorii Curente}} = \frac{16.769.557}{5.005.202} = 3,35$$

Lichiditate imediata (quick ratio) :

$$\frac{\text{Active Circulante} - \text{Stocuri}}{\text{Datorii Curente}} = \frac{16.769.557 - 93.456}{5.005.202} = \frac{16.676.101}{5.005.202} = 3,33$$

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 3,35 in contextul mai sus analizat reprezinta siguranta ca societatea poate genera suficient cash din afacere, prin transformarea operatiunilor in cash, pentru a-si onora fara probleme platile curente exigibile.

5.3.3. Indicatori de solvabilitate

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

$$\frac{\text{Datorii Totale}}{\text{Activ Total}} = \frac{\text{Datorii Curente} + \text{Datorii}(>1\text{an}) + \text{Provizioane} + \text{Venituri in Avans}}{\text{Active Imobilizate} + \text{Active Circulante} + \text{Cheltuieli in Avans}} = \frac{9.800.868}{131.376.496} = 0,0746$$

Avand in vedere ca o solvabilitate de 70% reprezinta un nivel acceptabil, valoarea de 7,46% pe care o inregistreaza Bucur Obor S.A. reflecta o stare de fapt in care doar 7,46% din

activele societății sunt finanțate prin datorii. De asemenea, presiunea pe profitabilitatea și lichiditatea firmei (pentru a genera volumul de cash necesar plății obligațiilor față de furnizori/creditori) este foarte mică.

Gradul de îndatorare generală (Debt-to-equity ratio):

$$\frac{\text{Datorii Totale}}{\text{Capitaluri proprii}} = \frac{\text{Datorii curente} + \text{Datorii}(> 1\text{an}) + \text{Provizioane} + \text{Venituri în avans}}{\text{Capitaluri Proprii}}$$
$$= \frac{9.800.868}{121.575.628} = 0,0806$$

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

Tiripa Gabriel Ciprian
Presedinte al Consiliului de Administratie,



6. ANEXE

1. Situatia litigiilor la data de 31.12.2021;
2. Bilantul la 31.12.2021;
3. Note la situatiile financiare;
4. Cash-Flow la 31.12.2021;
5. Buget de venituri si cheltuieli pentru anul 2022 – proiect -/Programul de activitate pentru 2022;
6. Actul constitutiv actualizat al Societatii Bucur Obor S.A.;
7. Declaratia de Guvernanta Corporativa „Aplici sau explici” pentru anul 2021;
8. Declaratia persoanelor responsabile pentru exercitiul financiar 2021;
9. Raportul Auditorului Independent ANB Consulting catre actionarii BUCUR OBOR



Anexa 1 la „Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru 2021”

Situatia Litigiilor la data de 31.12.2021

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 2021:**

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenienti / Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
	LITIGII ANULARE HOTARARI AGA								
1	Manea Gelu, Manea Carmen, Ciocsan Marilena	Bucur Obor S.A.	30845/3/2021	actiune in anulare a hotararii AGA 06.10.2021	TMB	FOND	nu s-a fixat termen		pe rol
2	Manea Gelu, Manea Carmen, Ciocsan Marilena	Bucur Obor S.A., Depozitarul Central S.A.	14827/3/2021	actiune in anulare a hotararii AGA 28.04.2021	TMB	FOND	27.01.2022	Acțiune în anulare a hotărârii AGA Bucur Obor. In contradictoriu cu Depozitarul Central a fost formulata o cerere aditionala de anulare a registrelor actionarilor de la 28.04.2021 si 16.04.2021.	pe rol
3	Manea Gelu, Manea Carmen, Ciocsan Marilena	Bucur Obor S.A.	10191/3/2020	actiune in anulare a hotararii AGA 26.03.2020	TMB/CA B	FOND	solutionat	Respinge excepția lipsei de interes, ca neîntemeiată. Respinge acțiunea, ca neîntemeiată. la act că pârâta va solicita cheltuieli de judecată pe cale separată. Cu drept de apel în termen de 30 zile de la comunicare. Cererea de apel se depune la Tribunalul București – Secția a VI-a Civilă. Pronunțată in 30.07.2020.	HJ in curs de redactare
4	Manea Gelu, Manea Carmen, Ciocsan Marilena	Bucur Obor S.A., intervenient Amadeus Group S.R.L.	11278/3/2019	actiune in anulare a hotararii AGA 29.03.2019	ICCJ	RECURS	in procedura de filtru		pe rol
5	Manea Gelu, Manea Carmen, Ciocsan Marilena	Bucur Obor S.A.	6547/2/2021 (contestatie in anulare decizie apel 11278/3/2019)	actiune in anulare a hotararii AGA 29.03.2019	CAB	CONTESTAT IE IN ANULARE 11278/3/2019	SUSPEND AT	02.12.2021 - În baza prevederilor art. 413 alin. 1 pct. 1 Cod proc.civ. coroborat cu art. 459 alin. 3 Cod proc.civ. suspendă soluționarea contestației în anulare până la soluționarea recursului formulat în cadrul dosarului nr. 11278/3/2019. Cu recurs pe toată durata suspendării. Cererea de recurs se depune la Curtea de Apel București - Secția a VI-a.	suspendat

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenienti / Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
6	Manea Gelu, Manea Carmen, Ciocsan Marilena	Bucur Obor S.A.	3106/2/2021 (revizuire apel 11278/3/2019)	actiune in anulare a hotararii AGA 29.03.2019	CAB	REVIZUIRE 11278/3/2019	inca nu apare formulat recurs	22.10.2021 - Sesizează Curtea Constituțională a României cu excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 509 alin.1 pct. 8 din codul de procedură civilă prin raportare la dispozițiile art. 1 alin. 3 și 4 și art. 126 din Constituția României. Respinge solicitarea de suspendare ca nefondată. Respinge cererea de revizuire ca inadmisibilă. Respinge solicitarea intimitei de acordare a cheltuielilor de judecată ca nefondată. Cu recurs în termen de 30 de zile de la comunicare, în ceea ce privește revizuirea. Recursul se depune la Curtea de Apel București. Soluția din 22.10.2021.	CCR
7	Manea Gelu, Manea Carmen, Ciocsan Marilena	Bucur Obor S.A.	11646/3/2019	actiune in anulare a hotararii AGA 01.04.2019	ICCJ	RECURS	solutionat	05.10.2021 - Respinge, ca inadmisibil, recursul declarat de recurenței-reclamanți Manea Gelu, Manea Carmen și Ciocsan Marilena împotriva deciziei civile nr. 1542 din 4 noiembrie 2020, pronunțată de Curtea de Apel București – Secția a V-a Civilă. Definitivă.	solutionat definitiv
8	Manea Gelu, Manea Carmen, Ciocsan Marilena	Bucur Obor S.A.	7122/2/2020 (revizuire apel 11646/3/2019)	actiune in anulare a hotararii AGA 01.04.2019	CAB	REVIZUIRE 11646/3/2019	16.02.2022 (CCR respins)	REPUS PE ROL	pe rol
9	Manea Gelu, Manea Carmen, Ciocsan Marilena	Bucur Obor S.A.	11646/3/2019/a 1	exceptie de neconstitution alitate	ICCJ	FOND	solutionat	Admite cererea formulată de petenții Manea Gelu, Manea Carmen și Ciocsan Marilena. Sesizează Curtea Constituțională a României cu excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 132 alin. 9 teza a doua din Legea nr. 31/1990, în raport de prevederile art. 16 alin. 1, art. 21 alin. 1 și 2, art. 124 alin. 2 din Constituția României.	solutionat

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenienti / Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
10	Manea Gelu, Manea Carmen, Ciocsan Marilena	Bucur Obor S.A.	691/2/2021	Contestație în anulare AGA 01.04.2019	CAB	CONTESTATIE IN ANULARE	solutionat	Respinge contestatia în anulare, ca inadmisibilă. Definitivă. Pronunțată în 09.11.2021.	solutionat definitiv
11	Manea Gelu, Manea Carmen, Ene Victoria, Ciocsan Marilena	Bucur Obor S.A.	1136/2/2021 (contestatie in anulare decizie apel 12168/3/2018)	actiune in anulare a hotararii AGA 22.03.2018	CAB	CONTESTATIE IN ANULARE 12168/3/2018	01.02.2022	REPUS PE ROL	suspendat
12	Manea Gelu, Manea Carmen, Ciocsan Marilena	Bucur Obor S.A.	264/2/2021 revizuire decizie apel 12168/3/2018	actiune in anulare a hotararii AGA 22.03.2018	CAB	RECURS REVIZUIRE 12168/3/2018	solutionat	08.10.2021 - Respinge cererea de suspendare ca neîntemeiată. Respinge cererea de revizuire ca nefondată. Cu recurs în 30 de zile de la comunicare. Cererea de recurs se depune la Curtea de Apel București- Secția a V-a. Pronunțată în 08.10.2021	HJ in curs de redactare
13	Manea Gelu, Manea Carmen, Ene Victoria, Ciocsan Marilena	Bucur Obor S.A.	12168/3/2018	actiune in anulare a hotararii AGA 22.03.2018	CAB	APEL	solutionat	Admite excepția tardivității completării motivelor de apel. Respinge cererea de completare a motivelor de apel ca tardivă. Respinge cererea de sesizare a Înaltei Curți de Casație și Justiție în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile. Respinge cererea de sesizare a Curții Constituționale în vederea soluționării a excepției de neconstituționalitate având ca obiect dispozițiile art. 132 alin. 2, art. 123 alin. 3 și 177 alin.1 lit. a din Legea nr. 31/1990, în interpretarea că în cadrul acțiunii în nulitatea hotărârii adunării generale nu este admisibilă cercetarea legalității registrului acționarilor. Respinge apelul ca nefondat. Cu drept de recurs în termen de 48 de ore de la pronunțare în ce privește respingerea cererii de sesizare a Curții Constituționale. Definitivă în rest.	Recurs declarat

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenienti / Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
14	Manea Gelu, Manea Carmen, Ciocsan Marilena	Bucur Obor S.A.	807/1/2021/a1 recurs decizie apel 12168/3/2018	actiune in anulare a hotararii AGA 22.03.2018	ICCJ	Exceptie CCR		23.11.2021 - Admite cererea formulată de petenții Manea Gelu, Manea Carmen, Ene Victoria și Ciocsan Marilena. Sesizează Curtea Constituțională a României cu excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 132 alin. 9 teza a doua din Legea nr. 31/1990, în raport de prevederile art. 16 alin. 1, art. 21 alin. 1 și 2 și art. 124 alin. 2 din Constituția României.	CCR
15	Manea Gelu, Ene Victoria, Bogdan Maria, Rusu Elena - Viorica, Manea Carmen, Ciocsan Marilena, Mircea Mihai	Bucur Obor S.A., intervenient Amadeus Group S.R.L.	12259/3/2017	actiune in anulare a hotararii AGA 21.03.2017	ICCJ	RECURS	SUSPEND AT (pt. CCR respins)	30.07.2020 - suspenda pana la solutionarea exceptiei de neconstituționalitate.	suspendat
16	Manea Gelu, Ene Victoria, Bogdan Maria, Rusu Elena - Viorica, Manea Carmen, Ciocsan Marilena, Mircea Mihai	Bucur Obor S.A., intervenient Amadeus Group S.R.L.	739/2/2020 (revizuire decizie apel 12259/3/2017)	actiune in anulare a hotararii AGA 21.03.2017	CAB	REVIZUIRE 12259/3/2017	SUSPEND AT (pt. CCR)	Suspendat pana la solutionarea exceptiei de neconstituționalitate.	suspendat

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenienti / Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
17	Manea Gelu, Manea Carmen, Ene Victoria, Ciocsan Marilena, Bogdan Maria, Rusu Elena Viorica, Mircea Mihai	Bucur Obor S.A.	12259/3/2017	actiune in anulare a hotararii AGA 21.03.2017	ICCJ	RECURS	30.07.2020	Suspendă judecata recursului declarat de recurenții-reclamanți MANEA CARMEN și MANEA GELU împotriva încheierii din 30 ianuarie 2019 și a deciziei nr. 494 din 20 martie 2019 pronunțate de Curtea de Apel București – Secția a VI-a Civilă, în contradictoriu cu intimații-reclamanți ENE VICTORIA, BOGDAN MARIA, RUSU ELENA VIORICA, MIRCEA MIHAI, CIOCSAN MARILENA și CIOCSAN MARILENA, intimata-pârâtă BUCUR OBOR S.A. și intimata-intervenientă AMADEUS GROUP S.R.L, în temeiul art.413 alin.1, pct.1 C.proc.civ. până la soluționarea de către Curtea Constituțională a excepției de neconstituționalitate. Fără nicio cale de atac.	suspendat
18	Manea Gelu, Manea Carmen, Tompea Razvan Petru, Ene Victoria, Bogdan Maria, Rusu Elena Viorica, Ciocsan Marilena	Bucur Obor S.A.	17800/3/2016	actiune in anulare a hotararii AGA 26.04.2016	ICCJ	RECURS	SUSPEND AT (pt. CCR respins)	31.03.2020 - suspenda pana la solutionarea exceptiei de neconstituționalitate.	suspendat
19	Manea Gelu, Ene Victoria, Bogdan Maria, Rusu Elena - Viorica, Manea Carmen, Ciocsan Marilena	Bucur Obor S.A., intervenient Amadeus Group SRL	29511/3/2016	actiune in anulare a hotararii AGA 12.07.2016	ICCJ	RECURS	SUSPEND AT (pt. CCR respins)	12.03.2020 - suspenda pana la solutionarea exceptiei de neconstituționalitate	suspendat

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenienti / Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
20	Manea Gelu, Ene Victoria, Bogdan Maria, Rusu Elena - Viorica, Manea Carmen, Ciocsan Marilena	Bucur Obor S.A.	3086/2/2019 (revizuire decizie apel 29511/3/2016)	actiune in anulare a hotararii AGA 12.07.2016	CAB	REVIZUIRE 29511/3/2016	SUSPEND AT	În temeiul art. 459 alin. 3 teza finală C. pr. civ., suspendă judecarea cererii de revizuire până la solutionarea recursului declarat împotriva deciziei civile nr. 444/06.03.2019 a Curtii de Apel Bucuresti, Sectia a V-a civilă. Cu recurs pe toată durata suspendării. Recursul se depune la Curtea de Apel Bucuresti, Sectia a VI-a civilă. Pronunată în 20.09.2019.	suspendat
21	Manea Gelu, Manea Carmen, Ene Victoria, Ciocsan Marilena, Bogdan Maria, Rusu Elena Viorica	Bucur Obor S.A.	29511/3/2016	actiune in anulare a hotararii AGA 12.07.2016	ICCJ	RECURS	12.03.2020	În temeiul art.413 alin.(1) pct.1 C.proc.civ., suspendă judecata recursului declarat de recurenții-reclamantți MANEA GELU, RUSU ELENA-VIORICA, MANEA CARMEN, CIOCSAN MARILENA, BOGDAN MARIA și ENE VICTORIA împotriva deciziei nr. 444/2019 din 6 martie 2019 și încheierii din 10 decembrie 2018 pronunțate de Curtea de Apel București – Secția a V-a Civilă, în contradictoriu cu intimata-pârâtă BUCUR OBOR S.A. și intimata-intervenientă în numele altei persoane AMADEUS GROUP S.R.L., până la soluționarea excepției de neconstituționalitate a dispozițiilor art.132 alin.9 teza a II-a din Legea nr. 31/1990.	suspendat

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenienti / Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
22	Amadeus Group S.R.L.	Bucur Obor S.A. prin M. Gelu, Bucur Obor S.A. prin Rotaru Cristinel Ionel, Ciocsan Marilena, Manea Gelu	39844/3/2016	actiune in anulare a hotararii AGA 20.10.2016	Trib.Buc . S. VI	FOND	SUSPEND AT (pt. penal)	16.03.2019 Admite cererile de suspendare a cauzei formulate de pârâta Bucur Obor SA și intervenientul Manea Gelu. În temeiul art.413 alin.1 pct.2 NCPC suspendă judecata cauzei până la soluționarea definitivă a cauzelor penale ce fac obiectul dosarului nr.12153/P/2016 înregistrat la Serviciul de Investigare a Criminalității Economice – Poliția Sector 2 București și nr.1326/P/2016 înregistrat la Parchetul de pe lângă Curtea de Apel București. Cu recurs pe durata suspendării. Recursul se depune la Tribunalul București - Secția a VI-a Civilă. Pronunțată în 16.03.2018.	suspendat
23	Amadeus Group S.R.L.	Bucur Obor S.A., Manea Gelu	39849/3/2016	ordonanță președințială AGA 20.10.2016	TMB	FOND	solutionat	Admite cererea.Dispune suspendarea executarii Hotararii Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor Bucur Obor SA din data de 20.10.2016 pana la solutionarea definitiva a dosarului inregistrat sub nr.39844/3/2016.Cu apel in 5 zile zile de la pronuntare.Cererea de apel se depune la Tribunalul Bucuresti sectia a VI-a civila.Pronuntata in sedinta publica astazi, 20.01.2017.	solutionat definitiv

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenienti / Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
24	Bucur Obor S.A. prin Rotaru Cristinel Ionel, Granzulea Gheorghe, Amadeus Group S.R.L. intervenienti	Bucur Obor S.A. prin Gelu Manea	39311/3/2016	interventie mentiune ORCB AGA 20.10.2016	TMB	APEL	SUSPEND AT	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	suspendat
25	Manea Gelu, Ene Victoria, Tompea Razvan Petru, Manea Carmen, Banica Silvia	Bucur Obor S.A.	45620/3/2016 (9013/2/2017)	actiune in anulare a hotararii AGA 28.11.2016	ICCJ	RECURS	SUSPEND AT (pt. CCR respins)	26.02.2019 Suspendă judecata recursului declarat de reclamantii Manea Gelu, Manea Carmen și Bănică Silvia împotriva deciziei civile nr. 1954 A din 6 noiembrie 2017 pronunțată de Curtea de Apel București – Secția a VI-a Civilă, până la soluționarea excepției de neconstituționalitate. Definitivă.	suspendat
26	Manea Gelu, Manea Carmen, Ene Victoria, Tompea Razvan, Banica Silvia	Bucur Obor S.A.	46246/3/2016	actiune in anulare a hotararii AGA 30.11.2016	TMB	FOND	26.06.2017	În temeiul art.413 alin.(1) pct.1 C.proc.civ., suspendă judecata cauzei pana la solutionarea definitiva a Dosarului 39844/3/2016	suspendat
27	Manea Gelu, Manea Carmen, Ene Victoria	Bucur Obor S.A., intervenient Amadeus Group S.R.L.	2594/2/2019 revizuire decizie apel 5319/2/2018	actiune in anulare a hotararii AGA 20.09.2015	ICCJ	RECURS revizuire	01.02.2022 (CCR respins)	30.03.2021 - Constată perimată cererea de revizuire. Cu drept de recurs în 5 zile de la pronunțare. Cererea de recurs se depune la Curtea de Apel București, Secția a VI-a Civilă, sub sancțiunea nulității.	pe rol
28	Manea Gelu, Manea Carmen	Bucur Obor S.A.	8667/3/2015	actiune in anulare a hotararii AGA 20.02.2015	ICCJ	RECURS	SUSPEND AT (pt. CCR respins)	15.10.2019 - Suspenda judecata recursului prin încheierea pronunțată în dosarul nr. 8667/3/2015/a2	suspendat

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenienti / Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
29	Ciocsan Marilena	Bucur Obor S.A.	4815/2/2021 (revizuire decizie apel 10303/3/2020)	actiune in anulare a hotararii AGA 30.10.2014	CAB	RECURS REVIZUIRE 10303/3/2020	dosarul inca nu apare inregistrat pe rolul ICCJ	18.10.2021 - Respinge cererea de revizuire ca nefondată. Definitivă.	pe rol
30	Ciocsan Marilena	Bucur Obor S.A.	4814/2/2021	contestatie in anulare la actiune in anulare hotarari AGA 30.10.2014	CAB	APEL	solutionat	10.11.2021 - Respinge contestația în anulare, ca nefondată. Definitivă.	solutionat definitiv
31	Manea Gelu, intervenient Manea Carmen	Bucur Obor S.A., intervenient Amadeus Group S.R.L., Postovaru Laurentiu	1694/2/2018 (40343/3/2014)	actiune in anulare a hotararii AGA 30.10.2014	ICCJ	RECURS	SUSPEND AT (pt. CCR)	16.01.2020 - Suspenda pana la solutionarea exceptiei de neconstitutionalitate.	suspendat
32	Manea Gelu, Manea Carmen	Bucur Obor S.A., intervenient Amadeus Group S.R.L., Laurentiu Postovaru	8742/2/2018 (revizuire decizie apel 1694/2/2018)	actiune in anulare a hotararii AGA 30.10.2014	CAB	REVIZUIRE 1694/2/2018	SUSPEND AT (pt. CCR respins)	22.02.2019 - În temeiul art. 459 alin. 3 teza finală C. pr. civ., suspendă judecarea cererii de revizuire până la solutionarea recursului declarat împotriva deciziei civile nr. 2109/25.10.2018 a Curtii de Apel Bucuresti, Sectia a V-a civilă. Cu recurs pe toată durata suspendării. Recursul se depune la Curtea de Apel Bucuresti, Sectia a VI-a civilă.	suspendat
33	Manea Gelu, Manea Carmen	Bucur Obor S.A.	6433/2/2017 (133/3/2015)	actiune in anulare a hotararii AGA 17.12.2014	ICCJ	RECURS	SUSPEND AT (pt. CCR respins)	12.03.2020 - suspenda pana la solutionarea exceptiei de neconstitutionalitate	suspendat
ALTE LITIGII SOCIETARE SAU LEGATE DE SENTINTA PENALA 172/2011									

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenienti / Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
34	Manea Gelu	Bucur Obor S.A., Consiliul de Administratie al Bucur Obor S.A., intervenient Amadeus Group S.R.L.	30936/3/2018	autorizare convocare AGA (vot cumulativ)	TMB	FOND	SUSPEND AT (pt. CCR)	22.05.2019 Constată suspendată de drept judecata, în temeiul art.64 alin.4 C.pr.civ. Cu recurs pe toată durata suspendării. Pronunțată la 2.05.2019.	suspendat
35	Manea Gelu, Pistol Gheorghe	parat Bucur Obor S.A., intervenienti Amadeus Group S.R.L., Calaigiu Steluta, Calaigiu Tincuta, etc.	2464/2/2021 (15501/3/2017)	obligatie de a face	TMB/CA B	APEL	solutionat	Respinge apelul principal formulat de apelanții reclamanti, ca nefondat. Admite apelul incident formulat de apelanta pârâtă. Schimbă considerentele sentinței cu privire la data de la care începe să curgă termenul de prescripție a dreptului de a formula cerere de chemare în judecată cu propriile considerente. la act că intimata-pârâtă va solicita cheltuieli de judecată pe cale separată. Cu drept de recurs în 30 de zile de la comunicare. Cererea de recurs se depune la Curtea de Apel București Secția a VI a Civilă. Pronunțată în 16.11.2021. Fond solutionat. Prin Hotărarea nr. 671/19.06.2020, instanța a respins exceptia inadmisibilitatii, exceptia lipsei calitatii procesuale active, exceptia lipsei calitatii procesuale pasive, exceptia lipsei de interes, exceptia prescriptiei ca neintemeiate. A respins actiunea principala ca neintemeiata. A admis cererea de interventie principala. A constatat inexistenta dreptului reclamantilor de a fi repusi in functia de administratori.	HJ in curs de redactare

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenienti / Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
36	Bucur Obor S.A.	Manea Gelu, Pistol Gheorghe	1750/2/2019 (32719/3/2014)	pretentii	ICCJ	rejudicare APEL	nu s-a fixat termen	Admite recursul declarat de recurenții Manea Gelu și Pistol Gheorghe împotriva deciziei civile nr. 1387A/20.09.2019, pronunțată de Curtea de Apel București – Secția a VI-a Civilă. Casează decizia atacată și trimite cauza spre o nouă judecată aceleiași instanțe de apel. Definitivă.	pe rol

37	Manea Carmen si altii	Bucur Obor S.A., Depozitarul Central S.A.	6411/300/2018*	pretentii	JS2/TM B	APEL	nu s-a fixat termen	Admite excepția necompetenței funcționale a Secției a V-a civilă a Tribunalului București. Scoate cauza de pe rol și o înaintează Secției a VI-a civilă a Tribunalului București, spre competență soluționare. Fără cale de atac. Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței in 19.11.2021. Pe fond: Obligă pârâtele, în solidar, la plata către reclamanti și către intervenienti a despăgubirilor constând în dividende și actualizare cu rata inflației calculată până la data de 31.07.2020 astfel cum s-au stabilit prin anexa 2 la raportul de expertiză contabilă, respectiv: Stamate Elena – 4.852,47 lei, Galațchi Doina Michaela – 4.852,47 lei, Păun Dumitru – 9.472,94 lei, Popa Sora – 4.736,47 lei, Bogdan Maria - 4.736,47 lei, Alexandru Valeria (fosta Ilie) - 4.736,47 lei, Cuculici Gheorghe - 4.736,47 lei, Cuculici Ioana - 4.736,47 lei, Manea Carmen - 4.736,47 lei, Tănăsescu Viorica - 4.852,47 lei, Boborel Gheorghe - 4.736,47 lei, Marin Jeana - 4.736,47 lei, Teguș Adrian - 4.736,47 lei, Teguș Tincuța – 9.472,94 lei, Bucur Victor Mircea - 4.736,47 lei, Bucur Carmen - 4.852,47 lei, Ciocsan Marilena - 4.736,47 lei, Stere Mihaela (fosta Zica) - 4.614,04 lei, Cănea Teodor - 4.614,04 lei, Cănea Vasilichia - 4.614,04 lei, Răduț Maria - 4.736,47 lei, Gheorghe Iulian - 4.614,04 lei, Gheorghe Ștefana - 4.614,04 lei, Stroi Ștefan - 4.736,47 lei, Ștefănescu Mihail - 4.852,47 lei, Maxinoiu Viorel - 4.736,47 lei, Costea Emilia - 4.736,47 lei, Ene	pe rol
----	-----------------------	---	----------------	-----------	----------	------	---------------------	--	--------

								Victoria - 4.736,47 lei, Ionescu Camelia (fosta Boldescu) - 4.736,47 lei, Nicolae Mariana (fosta Vasilache) - 9.472,94 lei, Manea Adrian - 4.736,47 lei, Rusu Florica - 4.736,47 lei, Constantinescu Marianti-Adriana (fostă Pârlogea) și Pârlogea Marioara - 9.472,94 lei, Manea Aurelia - 4.736,47 lei, Balaș Marina - 4.736,47 lei, Caștaliu Ion - 4.736,47 lei, Caștaliu Nicoleta Elisabeta - 4.736,47 lei, Cartan Florin - 4.736,47 lei, Cartan Mariana - 4.736,47 lei, Iliescu Carmen Jeni - 4.736,47 lei, Ciobanu George – 4.736,47 lei. Obligă pârâtele, în solidar, la plata dobânzii legale penalizatoare aplicabile raporturilor dintre neprofesioniști aferente despăgubirilor constând în dividende începând cu data stabilită pentru plata acestora, respectiv 02.11.2015 și 04.05.2017, și până la plata efectivă, precum și la plata sumei reprezentând actualizarea cu rata inflației, datorată în continuare, începând cu data de 01.08.2020 și până la achitarea despăgubirii. Obligă pârâtele, în solidar, la plata către reclamantji a următoarelor sume: Stamate Elena – 899 lei, Galațchi Doina Michaela – 906 lei, Păun Dumitru – 1.126 lei, Popa Sora – 899 lei, Bogdan Maria - 899 lei, Alexandru Valeria (fosta Ilie) - 899 lei, Cuculici Gheorghe - 899 lei, Cuculici Ioana - 899 lei, Manea Carmen - 304 lei constând în taxă judiciară de timbru, Tănăsescu Viorica - 911 lei, Boborel Gheorghe - 604 lei, Marin Jeana - 899 lei, Teguş Adrian - 899 lei, Teguş Tincuța – 1.126 lei, Bucur Victor Mircea - 899 lei, Bucur Carmen - 906	
--	--	--	--	--	--	--	--	---	--

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenienti / Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
								lei, Ciocsan Marilena - 304 lei taxă judiciară de timbru, Stere Mihaela (fosta Zica) – 890,38 lei, Cânea Teodor - 495,38 lei, Canea Vasilichia – 495,38 lei, Răduț Maria - 899 lei, Gheorghe Iulian – 890,38 lei, Gheorghe Ștefana – 890,38 lei, Stroi Ștefan - 899 lei, Ștefănescu Mihail - 906 lei, Maxinoiu Viorel - 899 lei, Costea Emilia - 899 lei, Ene Victoria - 899 lei, Ionescu Camelia (fosta Boldescu) - 899 lei, Nicolae Mariana (fosta Vasilache) – 1.126 lei, Manea Adrian - 899 lei, Rusu Florica - 899 lei, Constantinescu Marianti-Adriana (fostă Pârloghea) și Pârloghea Marioara - 899 lei, Manea Aurelia - 899 lei, Balaș Marina - 899 lei. Obligă pârâtele, în solidar, la plata către intervenienții Caștaliu Ion, Caștaliu Nicoleta Elisabeta, Cartan Florin, Cartan Mariana, Iliescu Carmen Jeni a sumei de 1170 lei cheltuieli de judecată constând în taxă judiciară de timbru. Obligă pârâtele, în solidar, la plata către intervenientul Ciobanu George a sumei de 1.494 lei cheltuieli de judecată. Respinge ca neîntemeiată cererea pârâtei Depozitarul Central de acordare a cheltuielilor de judecată.	

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenienti / Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
38	Manea Carmen si altii	Bucur Obor S.A., Depozitarul Central S.A.	8797/3/2021	pretentii	JS2	FOND	10.12.2022	Admite exceptia de necompetenta materiala. Declina competenta de solutionare a cauzei in favoarea Judecatoriei Sectorului 2 Bucuresti. Fara cale de atac. Pronuntata in 10.12.2021. 79 de reclamanti, in contradictoriu cu Depozitarul Central si Bucur Obor solicita (a) plata de despagubiri pentru prejudiciul cauzat prin faptele ilicite ale pârâtelor, care au condus la neincasarea dividendelor cuvenite reclamantilor, in calitate de actionari ai societatii Bucur Obor SA, aferente anilor 2017, 2018 si 2019, precum si (b) plata sumei reprezentând dobânda legala si (c) actualizarea sumelor despagubirilor solicitate cu rata inflatiei pe perioada intre data stabilita pentru plata dividendelor si data actiunii, precum si in continuare, pâna la data platii integrale si efective a sumelor reprezentând despagubiri, cu cheltuieli de judecata.	pe rol
39	Manea Gelu	Bucur Obor S.A.	10932/300/2017	actiune in raspundere patrimoniala	TMB/JS 2	rejudecare APEL	nu s-a fixat termen	20.10.2020 - Admite recursul formulat de reclamantul Manea Gelu. Casează decizia civilă recurată și trimite cauza pentru rejudecarea apelului la Tribunalul București. Definitivă. Pronunțată in 20.10.2020.	pe rol

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenienti / Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
40	Manea Gelu, Manea Carmen	Bucur Obor S.A., Depozitarul Central S.A.	35793/3/2018	anulare registre actionari perioada 03.10.2014 – 21.03.2018	ICCJ	RECURS	01.02.2022	Respinge excepția nulității recursului reclamantei invocată de intimata-pârâtă Bucur Obor S.A. Admite în principiu recursurile declarate de reclamanții Manea Gelu și Manea Carmen și de pârâta Depozitarul Central S.A. împotriva deciziei civile nr. 1405A din 23 octombrie 2020, pronunțate de Curtea de Apel București - Secția a VI-a Civilă. Stabilește termen de judecată la data de 1.02.2022. Pe fond: Admite exceptia inadmisibilității cererii principale, invocată de ambele pârâte. Admite exceptia lipsei de interes în susținerea cererii reconvenționale, invocată de reclamanți. Respinge cererea principală formulată de reclamanții Manea Gelu și Manea Carmen în contradictoriu cu pârâtii Bucur Obor SA și Depozitarul Central SA, ca inadmisibilă. Respinge cererea reconvențională formulată de pârâtul Depozitarul Central SA în contradictoriu cu reclamanții Manea Gelu și Manea Carmen și pârâta Bucur Obor SA ca lipsită de interes. Admite în parte cererea pârâtului-reconvenient Depozitarul Central SA și obligă reclamanții Manea Gelu și Manea Carmen, în solidar, la plata sumei de 2750 lei către această pârâtă, cu titlu de cheltuieli de judecată. În apel: Respinge excepția lipsei de interes, ca neîntemeiată. Respinge apelurile, ca nefondate.	pe rol
PRETENTII (CHELTUIELI DE JUDECATA)									

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenienti / Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
41	Manea Gelu, Manea Carmen	Bucur Obor S.A.	14137/300/2016	pretentii	CAB	RECURS	07.02.2022	Cheltuieli de judecata.	pe rol
42	Manea Carmen, Tompea Razvan Petru	Bucur Obor S.A.	5553/300/2019	pretentii	JS2	APEL	solutionat	20.10.2020 - Respinge apelurile ca nefondate. Cu recurs.	HJ in curs de redactare
43	Manea Gelu, Manea Carmen	Bucur Obor S.A.	11027/300/2019	pretentii	CAB	RECURS	04.03.2022	17.09.2021 - suspenda pana la pronunțarea hotărârii prealabile în dosarul nr. 2295/1/2021 al Înaltei Curți de Casație și Justiție. Cu recurs pe durata suspendării.	suspendat
44	Manea Carmen	Bucur Obor S.A., Depozitarul Central S.A.	15319/300/2019	pretentii	CAB	RECURS	31.01.2022	06.09.2021 - suspenda pana la pronunțarea hotărârii prealabile în dosarul nr. 2295/1/2021 al Înaltei Curți de Casație și Justiție. Cu recurs pe durata suspendării. In apel: Admite apelurile Schimbă în parte sentința civilă apelată în sensul că: Parata Bucur Obor SA va fi obligata la plata catre reclamanta a sumei de 3800 lei si parata Depozitarul Central SA la suma de 4480 lei cu titlu de cheltuieli de judecata aferente dosarului nr. 12477/3/2015. Parata Bucur Obor SA va fi obligata la plata catre reclamanta a sumei de 1461 lei cu titlu de cheltuieli de judecata si parata Depozitarul Central SA la suma de 1508 lei. Menține restul dispozițiilor. Compenseaza cheltuielile de judecata din apel.	suspendat
45	Manea Gelu	Bucur Obor S.A.	6028/300/2019	pretentii	TMB	RECURS	nu s-a fixat termen	10.09.2020 - Respinge apelurile ca nefondate. Cu recurs.	pe rol

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenienti / Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
46	Bucur Obor S.A.	Manea Gelu	7620/300/2020	pretentii	JS2/TM B	APEL	nu s-a fixat termen	Admite cererea. Obligă pârâtul la plata către reclamantă a sumei de 7441,23 lei cu titlu de cheltuieli de judecată efectuate de reclamantă în dosarul nr.43516/3/2016. Cu drept de apel în termen de 30 zile de la comunicare, cererea de apel urmând a se depune la Judecătoria Sectorului 2 București. Pronunțată în 25.06.2021.	pe rol
47	Bucur Obor S.A.	Manea Gelu, Manea Carmen, Banica Silvia	19925/300/2020	pretentii	JS2/TM B	FOND	solutionat	02.07.2021 - Respinge cererea de chemare în judecată, ca neîntemeiată. Respinge cererea reclamantei de acordare a cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată. Respinge cererea pârâtilor de acordare a cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată. Cu drept de apel în termen de 30 zile de la comunicare, cererea pentru exercitarea căii de atac urmând a fi depusă la Judecătoria Sector 2 București.	HJ in curs de redactare
48	Bucur Obor S.A.	Manea Gelu, Manea Carmen, Banica Silvia	18838/300/2020	pretentii	JS2/TM B	APEL	04.02.2022	Admite în parte cererea de chemare în judecată. Obligă pârâtii, în solidar, la plata către reclamantă a sumei de 7.000 lei reprezentând cheltuieli de judecată (onorariu de avocat) ocazionate de soluționarea, în fond și apel, a dosarului civil nr.44403/3/2016, de Tribunalul București, respectiv Curtea de Apel București. Cu drept de apel în termen de 30 zile de la data comunicării hotărârii. Cererea pentru exercitarea căii de atac se depune la Judecătoria Sectorului 2 București. Pronunțată în 24.03.2021.	pe rol

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenienti / Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
49	Bucur Obor S.A.	Manea Gelu, Manea Carmen, Ene Victoria, Ciocsan Marilena	18640/300/2020	pretentii	JS2/TM B	FOND	solutionat	Admite cererea de chemare în judecată. Obligă pârâții în solidar la plata sumei de 12.388, 71 lei către reclamantă, reprezentând cheltuieli de judecată (onorariu avocațial) efectuate în dosarul nr. 17244/3/2017. Cu drept de apel în termen de 30 de zile de la comunicare; cererea pentru exercitarea căii de atac se depune la Judecătoria sectorului 2 București. Pronunțată la 18.03.2021.	HJ in curs de redactare
50	Bucur Obor S.A.	Manea Gelu, Manea Carmen, Ene Victoria, Ciocsan Marilena, Tompea Razvan Petru, Bogdan Maria, Rusu Elena Victoria	19519/300/2020	pretentii	JS2/TM B	APEL	14.01.2022	Admite în parte cererea. Obligă pârâții în mod solidar la plata către reclamantă a sumei de 7000 lei (tva inclus), reprezentând cheltuieli de judecată aferente soluționării dosarului 22921/3/2016 (fond si apel). la act că reclamanta solicită cheltuieli de judecată pe cale separată. Admite în parte cererea pârâților de obligare a reclamantei la plata cheltuielilor de judecată. Obligă reclamanta la plata către pârâți a sumei de 1600 lei, reprezentând onorariu avocat, acordat proportional. Cu drept de apel în termen de 30 de zile de la comunicare. Apelul se depune la Judecătoria Sectorului 2, sub sancțiunea nulității. Pronunțată in 01.03.2021.	pe rol

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenienti / Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
51	Bucur Obor S.A.	Manea Gelu, Manea Carmen	20222/300/2020	pretentii	JS2/TM B	APEL	03.02.2022	Admite în parte cererea. Obligă pârâtii în mod solidar la plata către reclamantă a sumei de 12.000 lei (tva inclus), reprezentând cheltuieli de judecată aferente soluționării dosarului 8667/3/2015 (fond si apel). la act că reclamanta solicită cheltuieli de judecată pe cale separată. Admite în parte cererea pârâtilor de obligare a reclamantei la plata cheltuielilor de judecată. Obligă reclamanta la plata către pârâți a sumei de 1500 lei, reprezentând onorariu avocat, acordat proportional. Cu drept de apel în termen de 30 de zile de la comunicare. Apelul se depune la Judecătoria Sectorului 2, sub sancțiunea nulității. Pronunțată în 01.03.2021.	pe rol
52	Bucur Obor S.A.	Manea Gelu, Manea Carmen, Banica Silvia, Ene Victoria, Tompea Razvan Petru	22657/300/2020	pretentii	JS2/TM B	FOND	SUSPEND AT	17.05.2021 - În baza art. 413 alin. 1 pct. 1 Cod procedură civilă, suspendă judecata prezentei cauze până la soluționarea dosarului nr. 45620/3/2016, aflat pe rolul Înaltei Curți de Casație și Justiție. Cu drept de recurs pe toată durata suspendării, recurs care se va depune la Judecătoria Sectorului 2 București.	suspendat

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenienti / Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
53	Bucur Obor S.A.	Manea Gelu, Manea Carmen, Banica Silvia	25557/300/2020	pretentii	JS2/TM B	FOND	HJ neredactata . Cu apel.	Admite în parte cererea formulată. Obligă pârâtii la plata către reclamantă a sumei de 6000 lei cu titlu de cheltuieli de judecată efectuate în dosarul civil nr.44405/3/2016 cu titlu de cheltuieli de judecată reprezentând onorariu avocatial redus (obligatie divizibilă în mod egal între pârâti). Obligă pârâtii la plata către reclamantă a sumei de 405 lei cu titlu de cheltuieli de judecată reprezentând taxă judiciară de timbru corespunzător admiterii în parte a pretentiilor formulate (obligatie divizibilă în mod egal între pârâti). Obligă reclamanta la plata către pârâti a sumei de 690 de lei cu titlu de cheltuieli de judecată reprezentând onorariu avocatial redus. Cu drept de apel în termen de 30 de zile de la comunicare ce se va înregistra la Judecătoria Sectorului 2 Bucuresti. Pronunțată în 07.07.2021.	pe rol
54	Bucur Obor S.A.	Manea Gelu, Manea Carmen, Banica Silvia	18838/300/2020 /a1	pretentii - completare dispozitiv	JS2/TM B	APEL	a fost formulat apel la 30.07.2021	15.06.2021 - Admite cererea privind completarea sentinței civile nr.3042/24.03.2021 pronunțată în dosarul nr.18838/300/2020 de Judecătoria Sectorului 2 București. Admite în parte cererea pârâților privind obligarea reclamantei la plata cheltuielilor de judecată, respectiv pentru suma de 800 lei reprezentând onorariu de avocat, sens în care dispune obligarea reclamantei la plata către pârâți a acestei sume. Cu drept de apel în termen de 30 zile de la data comunicării, cererea urmând a se depune la Judecătoria Sectorului 2 București.	apel în regularizare

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenienti / Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
55	Bucur Obor S.A.	Manea Gelu, Manea Carmen	23261/300/2018	pretentii	JS2/TM B	RECURS	20.01.2022	Respinge apelul principal și apelul incident, ca nefondate. Cu drept de recurs în termen de 30 zile de la comunicare, care se depune la Tribunalul Bucuresti. Pronunțată în 18.09.2020.	pe rol
56	Bucur Obor S.A.	Manea Gelu (apelant)	3367/300/2021	pretentii	JS2/TM B	APEL	nu s-a fixat termen	Pe fond: Respinge exceptia prescriptiei dreptului material la actiune, invocată prin întâmpinare, ca neîntemeiată. Admite cererea. Obligă pârâtul la plata către reclamantă a sumei de 7401,94 lei, reprezentând cheltuieli de judecată aferente soluționării dosarului 40978/3/2016 (fond si apel). Obligă pârâtul la plata către reclamantă a sumei de 200 lei, reprezentând taxă de timbru. la act că reclamanta solicită pe cale separată onorariul de avocat. Respinge cererea pârâtului de obligare a reclamantei la plata cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată. Cu drept de apel în termen de 30 de zile de la comunicare. Apelul se depune la Judecătoria Sectorului 2, sub sancțiunea nulității. Pronunțată în 11.10.2021.	apel în regularizare

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenienti / Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
57	Bucur Obor S.A.	Manea Gelu, Manea Carmen	5164/300/2021	pretentii	JS2/TM B	FOND	solutionat	Admite cererea de chemare în judecată. Obligă pârâții, în solidar, la plata către reclamantă a sumei de 25.363,62 de lei, cu titlu de despăgubiri, reprezentând cheltuieli de judecată aferente soluționării dosarelor nr. 133/3/2015 și nr. 6433/2/2017. Obligă pârâții în solidar la plata sumei de 1365,91 lei către reclamantă, cu titlu de cheltuieli de judecată aferente prezentului dosar. Cu drept de apel în termen de 30 de zile de la comunicare; cererea pentru exercitarea căii de atac se depune la Judecătoria sectorului 2 București. Pronunțată în 22.10.2021.	HJ in curs de redactare
58	Bucur Obor S.A.	Manea Gelu, Manea Carmen, Banica Silvia	4141/300/2019	pretentii	JS2/TM B	APEL	solutionat	Respinge ca nefondate apelurile. Cu recurs în 30 de zile de la comunicare. Pronunțată în 15.12.2020.	HJ in curs de redactare
59	Bucur Obor S.A.	Manea Gelu, Manea Carmen, Ene Victoria, Bogdan Maria, Rusu Elena Victoria, Mircea Mihai, Ciocsan Marilena	6399/300/2019	pretentii	JS2/TM B	APEL	solutionat	Respinge ca nefondate apelurile declarate de pârâți împotriva sentinței civile nr. 7075/05.07.2019 și a încheierii de ședință dela 03.10.2019. Admite apelul declarat de reclamantă. Schimbă în tot sentința apelată în sensul că: Admite în tot cererea. Obligă pârâții la plata către reclamantă a sumei de 7217,90 lei reprezentând cheltuieli de judecată efectuate în dosarul nr. 1154/1/2018. Înlătură mențiunea referitoare la obligația reclamantei la plata cheltuielilor de judecată efectuate de pârâți. Cu recurs în termen de 30 zile de la comunicare. Pronunțată în 03.08.2020.	HJ in curs de redactare

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenienti / Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
60	Bucur Obor S.A.	Manea Gelu	6398/300/2019	pretentii	CAB	RECURS	solutionat	14.09.2021: Admite excepția netimbrării. Anulează recursul ca netimbrat. Obligă recurenta la plata sumei de 1500 lei, cheltuieli de judecată în recurs, în favoarea intimatului cu aplicarea art. 451 alin. 2 CPC. Definitivă.	solutionat definitiv
61	Bucur Obor S.A.	Manea Gelu, Manea Carmen, Ene Victoria, Bogdan Maria, Rusu Elena Victoria, Ciocsan Marilena	6400/300/2019	pretentii	JS2/TM B	APEL	08.02.2022	În baza art. 520 alin. 4 C. proc. civ. Suspendă judecata apelului până la soluționarea cauzei ce face obiectul dosarului nr. 2295/1/2021 aflat pe rolul ICCJ. Cu recurs pe durata suspendării. Cererea de recurs se depune la Tribunalul București, Secția a V a Civilă. Pronunțată în 14.09.2021.	pe rol

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenienti / Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
62	Bucur Obor S.A.	Manea Gelu, Manea Carmen	14502/300/2021	pretentii	JS2/TM B	FOND	solutionat	22.12.2021 - Admite în parte cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta BUCUR OBOR SA, în contradictoriu cu pârâtii MANEA GELU si MANEA CARMEN. Obligă pârâtii, în solidar, la plata către reclamantă a sumei de 25.000,00 lei, reprezentând cheltuieli de judecată efectuate de reclamantă în dosarul nr. 41961/3/2014 aflat pe rolul Tribunalului București (primă instanță) și în dosarul nr. 828/2/2018 aflat pe rolul Curții de Apel București (apel). Obligă pârâtii, în solidar, la plata către reclamantă a cheltuielilor de judecată efectuate în prezentul dosar în cuantum de 1.355,00 lei, reprezentând taxă judiciară de timbru corespunzătoare pretențiilor admise. Obligă reclamanta la plata către pârâți a cheltuielilor de judecată efectuate în prezentul dosar în cuantum de 1.485,00 lei, reprezentând onorariu avocațial stabilit proportional cu pretențiile respinse. Cu drept de a formula apel în termen de 30 de zile de la comunicare. Cererea de apel se depune la Judecătoria Sectorului 2, sub sancțiunea nulității.	HJ comunicata in 29.12.2021.
63	Bucur Obor S.A.	Manea Gelu, Manea Carmen	23639/300/2021	pretentii	JS2/TM B	FOND	16.02.2022	Cheltuieli de judecata.	pe rol

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenienti / Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
64	Bucur Obor S.A.	Manea Gelu, Manea Carmen, Tompea Razvan Petru, Ene Victoria, Bogdan Maria, Rusu Elena Victoria, Ciocsan Marilena	23822/300/2021	pretentii	JS2/TM B	FOND	nu s-a fixat termen	Cheltuieli de judecata.	pe rol
LITIGII CREANTE ACTIVITATE COMERCIALA									
65	Auchan Romania S.A.	Bucur Obor S.A.	32990/3/2020	pretentii	TMB	FOND	20.01.2022	Pretentii (costuri lucrari de modificare si imbunatatire 1.491.252,98 lei, dobanzi penalizatoare 372.956,24 lei, despagubiri pentru prejudiciu efectiv si beneficiu nerealizat 12.200.000 lei, anulare notificari reziliere)	pe rol

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenienti / Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
66	Auchan Romania S.A.	Bucur Obor S.A.	18264/303/2020	contestatie la executare	TMB	APEL	nu s-a fixat termen	Sentinta apelata: Respinge cererea formulată în contradictoriu cu terții popriți Banca Comercială Română SA, ING Bank, Unicredit Bank SA, BRD - Groupe Societe Generale SA, ca fiind formulată în contradictoriu cu persoane fără calitate procesuală pasivă. Admite în parte contestația la executare formulată în contradictoriu cu intimata Bucur Obor SA. Anulează în parte atât încheierea de încuviințare a executării silită din data de 27.10.2020 pronunțată de Judecătoria Sector 6 în dosar nr.16801/303/2020, cât și executarea silită aferentă dosarului nr. 273/2020 aflat pe rolul BEJA Miu și Partenerii, cu privire la creanța reprezentată de penalitățile de întârziere, calculată inițial la suma de 1 343 755,05 lei (până la data de 09.10.2020), iar ulterior la suma de 1 694 754,99 lei (până la data de 01.03.2021). Respinge în rest cererea, ca neîntemeiată. la act că prezenta contestatoare și intimata Bucur Obor SA vor solicita cheltuieli de judecată pe cale separată. Cu drept de apel în termen de 10 zile de la comunicare, apel ce se va depune la Judecătoria Sectorului 6 București.	pe rol

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenienti / Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
67	Auchan Romania S.A.	Bucur Obor S.A.	18266/303/2020	contestatie la executare	TMB	APEL	24.03.2022	Sentinta apelata: Admite în parte contestația la executare . Anulează în parte încheierea de încuviințare a executării silite din data de 02.11.2020 pronunțată de Judecătoria Sector 6 în dosar nr.16802/303/2020 și în parte executarea silită cu privire la sumele de 740.788,50 lei reprezentând penalități de întârziere și 362.632,88 lei reprezentând lucrări și servicii. Respinge în rest cererea, ca neîntemeiată. Dispune restituirea către contestatoare a taxei judiciare de timbru de 14639,21 lei, achitată cu OP nr. 128767/24.02.2021, după rămânerea definitivă a prezentei hotărâri. Cu drept de apel în termen de 10 zile de la comunicare, cererea de apel se depune la Judecătoria Sectorului 6 București.	pe rol
68	Auchan Romania S.A.	Bucur Obor S.A.	6340/303/2021	contestatie la executare	JS6	FOND	SUSPEND AT	28.06.2021 - În temeiul art. 413 alin. 1 pct. 1 Cod procedură civilă, suspendă judecarea cauzei până la soluționarea definitivă a dosarului nr. 18266/303/2020 înregistrat pe rolul Judecătoriei Sectorului 6 București. Cu recurs pe toată durata suspendării.	suspendat
69	Auchan Romania S.A.	Bucur Obor S.A.	6334/303/2021	contestatie la executare	JS6	FOND	SUSPEND AT	17.06.2021 - În baza art. 413 al.1 pct.1 Cprciv. suspendă judecata cauzei până la pronunțarea unei hotărâri definitive în dosarul nr. 18264/303/2020 al Judecătoriei Sectorului 6 București. Cu recurs pe toată durata suspendării.	suspendat

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenienti / Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
70	Bucur Obor S.A.	Auchan Romania S.A.	20893/3/2021	ordonanta de plata	TMB	FOND	SUSPEND AT	16.09.2021 - Admite cererea de suspendare a judecării cauzei formulată de creditoare. Suspendă judecata cauzei până la soluționarea definitivă a dosarului nr. 18266/303/2020. Cu drept de recurs pe toată perioada suspendării.	suspendat
71	Bucur Obor S.A.	Auchan Romania S.A.	20888/3/2021	ordonanta de plata	TMB	FOND	SUSPEND AT	11.11.2021 - Respinge cererea de intervenție accesorie în interesul creditoarei ca inadmisibilă. Cu cale de atac o dată cu fondul cauzei. În temeiul art. 413 alin. 1 punctul 1 din codul de procedură civilă suspendă judecarea prezentei cauze până la soluționarea definitivă a cauzei cu nr. 18266/303/2020. Cu drept de recurs pe toată durata suspendării.	suspendat
72	Bucur Obor S.A.	Auchan Romania S.A.	20891/3/2021	ordonanta de plata	TMB	FOND	SUSPEND AT	14.09.2021 - În baza art.413 alin.1 pct.1 Cod procedura civila dispune suspendarea cauzei pana la solutionarea definitiva a dosarului nr.18264/303/2020 aflat pe rolul Tribunalului Bucuresti. Cu drept de recurs pe durata suspendării.	suspendat
73	Kinderpark Europa S.R.L.	Bucur Obor S.A.	25742/300/2019	pretentii	TMB	APEL	13.12.2021	Admite apelul. Schimbă în parte sentința atacată, în sensul că reduce cuantumul debitului principal, de la suma de 6152 de lei la suma de 3.554,36 lei și cuantumul cheltuielilor de judecată, de la suma de 433 de lei la suma de 273,8 lei. Menține în rest sentința atacată. Cu recurs în termen de 30 de zile de la comunicare. Cererea de recurs se depune la Tribunalul București, Secția a VI-a Civilă.	solutionat
74	Bucur Obor S.A.	Floralin Com Impex S.R.L.	31532/3/2018	faliment	CAB	APEL	21.02.2022		pe rol
75	Bucur Obor S.A.	Osman Cereale S.R.L.	16/97/2019	faliment	THD	FOND	12.04.2022		pe rol

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenienti / Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
76	Bucur Obor S.A.	Maneja Comexim S.R.L.	21814/3/2019	faliment	TMB	FOND	26.01.2022		pe rol
77	Bucur Obor S.A.	Damiany Trans Activ	3622/93/2020	faliment	TIF	FOND	10.02.2022		pe rol
78	Bucur Obor S.A.	Adriana Trading S.R.L.	35006/3/2020	faliment	TMB	FOND	02.02.2022		pe rol
79	Bucur Obor S.A.	Cris-Len Style S.R.L.	9619/3/2021	faliment	TMB	FOND	19.01.2022		pe rol
80	Bucur Obor S.A.	Chemda Design S.R.L.	1370/3/2021	faliment	TMB	FOND	09.02.2022		pe rol
81	Bucur Obor S.A.	Butyvali Serv S.R.L.	28269/3/2021	faliment	TMB	FOND	14.02.2022		pe rol
82	Bucur Obor S.A.	Mades Shoes S.R.L.	36462/3/2021	faliment	TMB	FOND	18.01.2022		pe rol
83	Bucur Obor S.A.	Corallo S.R.L.	1037/1285/2019	faliment	TCJ	FOND	solutionat	27.10.2021 - Admite cererea privind închiderea procedurii insolvenței, formulată de lichidatorul judiciar Consortiul format din C.I.I. R E si C.I.I. G E în cadrul procedurii insolvenței debitoarei C S.R.L. si, pe cale de consecință: Dispune închiderea procedurii falimentului debitoarei. Dispune radierea debitoarei din evidențele Oficiului Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj. Dispune notificarea prezentei sentințe Direcției Generale a Finanțelor Publice a jud. Cluj, Oficiului Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj și publicarea în Buletinul procedurilor de insolvență. Descarcă lichidatorul judiciar de îndatoriri și responsabilități. Executorie. Cu drept de apel în termen de 7 zile de la comunicare, apel care se va depune la Tribunalul Specializat Cluj.	solutionat definitiv

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenienti / Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
84	Tip Top Food Industry S.R.L.	Bucur Obor S.A.	16398/303/2020	pretentii	TMB	APEL	10.02.2022	Sentinta apelata: Admite în parte cererea. Obligă pârâta-reclamantă la plata către reclamanta-pârâtă a sumei de 2595,36 lei reprezentând penalități de întârziere. Respinge în rest cererea de chemare în judecată, ca neîntemeiată. Obligă pârâta-reclamantă la plata către reclamanta-pârâtă a sumei de 186,67 lei reprezentând cheltuieli de judecată constând în taxă judiciară de timbru. Respinge cererea reconvențională, ca neîntemeiată. Respinge cererea pârâtei-reclamante de obligare a reclamantei-pârâte la plata cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată. Cu drept de apel în termen de 30 de zile de la comunicare, ce se va depune la Judecătoria Sector 6 București.	pe rol

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenienti / Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
85	Gold District S.R.L.	Bucur Obor S.A.	12424/300/2021	contestatie la executare		FOND	solutionat	15.11.2021 - Admite exceptia lipsei calitatii procesual pasive a BEJA Ezer si Crâsmaru si respinge cererea formulată în contradictoriu cu acest intimat ca fiind introdusă împotriva unei persoane lipsite de calitate procesual pasive. Admite în parte contestația la executare. Anulează actele de executare silită ulterioare datei de 01.06.2021 efectuate în dosarul nr. 141/2021 aflat pe rolul BEJA Ezer si Crâsmaru. Reduce cheltuielile de executare constând în onorariu executor la 1050 lei, respectiv onorariu avocat la 1000 lei. Obligă intimata la plata către contestatoare a sumei de 106,2 lei, reprezentând cheltuieli de judecată acordate proportional. Dispune restituirea către contestator la rămânerea definitivă a prezentei hotărâri, în măsura în care contestația la executare este admisă, a sumei de 900 lei, achitată cu titlu de taxă judiciară de timbru pentru contestația la executare formulată, conform chitantei nr. 70003490/03.08.2021. Cu drept de a formula apel în termen de 10 de zile de la comunicare.	solutionat definitiv

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenienti / Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
86	Gold District S.R.L.	Bucur Obor S.A.	16734/300/2021	contestatie la executare	JS2	FOND	solutionat	Admite exceptia netimbrării contestației la executare. Anulează ca netimbrată contestația la executare. Respinge ca neîntemeiat capătul de cerere formulat de intimată privind obligarea contestatoarei la plata cheltuielilor de judecată. Cu drept de apel în termen de 10 zile de la comunicare, cererea de apel urmând a fi depusă, în cazul exercitării căii de atac, la Judecătoria Sectorului 2 București.	solutionat definitiv
87	Bucur Obor S.A.	Invest House S.R.L.	17533/4/2020	ordonanta de plata	JS4	FOND	solutionat	04.11.2021 - Admite cererea de emitere a ordonanței de plată. Obligă debitoarea să achite creditoarei în termen de 30 de zile de la comunicarea prezentei ordonanțe de plată suma de 7.669,30 lei reprezentând debit restant. la act că creditoarea a solicitat cheltuieli de judecată pe cale separată.	solutionat definitiv
88	Hunting Fun S.R.L.	Bucur Obor S.A.	1818/279/2021	contestatie la executare	JPN	FOND	solutionat	23.12.2021 - Respinge ca nefondată contestația la executare formulată de contestatorul S.C. Hunting Fun S.R.L. în contradictoriu cu intimatul S.C. Bucur Obor S.A.. Cu drept de apel în termen de 10 zile de la comunicare. Cererea de apel se va depune la Judecătoria Piatra Neamț.	solutionat
89	Hunting Fun S.R.L.	Bucur Obor S.A.	27592/300/2021	actiune constatare in	JS2	FOND	nu s-a fixat termen		pe rol
90	Bucur Obor S.A.	Mades Shoes S.R.L.	15398/300/2021	incuviintare executare silita	TMB	APEL	31.01.2022		pe rol
ALTE PRETENTII CIVILE									

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenienti / Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
91	Asociatia de Proprietari Bloc Almo 1	Bucur Obor S.A.	20317/300/2019	revendicare imobiliara, obligatie de a face, pretentii	CAB	RECURS	27.01.2022	Apel. Prin Hotararea – completare dispozitiv 986/07.04.2021, instantanta a admis cererea si a dispus completarea dispozitivului deciziei civile nr. 250 BIS/A/27.01.2021 in sensul ca respinge cererea de acordare a cheltuielilor de judecata ca neintemeiata. Prin Hotararea nr. 250bis/27.01.2021, instantanta a admis apelul si a anulat in parte sentinta primei instante. A respins exceptia lipsei calitatii procesuale active in ceea ce priveste capetele de cerere 2 si 3 si a trimis cauza la aceasi instantanta pentru judecarea acestora. A mentinut solutia in ceea ce priveste admiterea exceptiei lipsei calitatii procesuale active pentru capetele de cerere nr. 1 si 4. In fond, prin Hotararea nr. 565/30.01.2020, instantanta a admis exceptia lipsei calitatii procesuale active a reclamantei Asociatia de Proprietari Bloc Almo 1. A respins, fiind formulata de o persoana fara calitate procesuala activa, cererea reclamantei Asociatia de Proprietari Bloc Almo 1, in contradictoriu cu parata Bucur Obor S.A.	pe rol
92	Asociatia de Proprietari Bloc Almo 1	Bucur Obor S.A.	23014/300/2021	pretentii	JS2	FOND	28.01.2022		pe rol
	LITIGII DE MUNCA								
93	Csiszer Ana Simona	Bucur Obor S.A.	32480/3/2021	contestatie de decizie de concediere	TMB	FOND	17.02.2022	Compensatii si reintegrare.	pe rol

Anexa 2 la „Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru 2021”

Situatia financiara la data de 31.12.2021 Bilant, Cont Profit-Pierdere

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 2021:**

Bifati numai dacă este cazul: ☐ Mari Contribuabili care depășesc bilanțul la București ☐ Sucursala ☐ GIE - grupuri de interes economic ☐ Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris		04.02.2022 Timp situație financiară: BI ☒ An ☐ Semestru Anul 2021 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--Societati pe actiuni												
Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN)												
4719 Comerț cu amănuntul în magazine nespecializate, cu vânzare predominantă de produse nealimentare												
Activitatea preponderenta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)												
6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate												
☒ Situații financiare anuale (entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic)		☐ Raportări anuale										
☒ Entități mijlocii, mari și entități de interes public ☐ Entități mici ☐ Microentități		☐ Entități de interes public ? ☐ 1. entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic , cf.art. 27 din <i>Legea contabilității nr. 82/1991</i> ☐ 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 31.12.2021 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 caror exercițiu financiar corespunde cu anul calendaristic F10 - BILANT F20 - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE F30 - DATE INFORMATIVE F40 - SITUAȚIA ACTIVELOR IMOBILIZATE												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">Indicatori :</td> <td style="width: 40%;">Capitaluri - total</td> <td style="width: 40%; text-align: right;">121.575.628</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Capital subscris</td> <td style="text-align: right;">1.337.575</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Profit/ pierdere</td> <td style="text-align: right;">9.428.848</td> </tr> </table>				Indicatori :	Capitaluri - total	121.575.628		Capital subscris	1.337.575		Profit/ pierdere	9.428.848
Indicatori :	Capitaluri - total	121.575.628										
	Capital subscris	1.337.575										
	Profit/ pierdere	9.428.848										
ADMINISTRATOR,		INTOCMIT,										
Numele și prenumele Tiripa Gabriel Ciprian		Numele și prenumele EC. Scarlat Nicolae Alin										
		Calitatea 13--ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, POTRIVIT LEGII										
		Nr.de înregistrare în organismul profesional										
SEMNATURA DEVINE VIZIBILA DUPA O VALIDARE CORECTA		CIF/ CUI membru CECCAR										
		Semnătura										
Entitatea are obligatia 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 persoana fizică/ Denumire firma de audit												
ANB CONSULTING												
Nr.de înregistrare în Registrul ASPAAS		CIF/ CUI										
10/2001		7 2 8 9 2 0 9										
Formular VALIDAT												

BILANT

la data de 31.12.2021

Cod 10

- lei -

Denumirea elementului	Nr.rd. OMF nr.85/ 2022	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2021	31.12.2021
(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	7.284	6.990
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	7.284	6.990
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	171.178	63.318
3. Alte instalații, utilaje și mobilier (ct. 214 + 224 - 2814 - 2914)	10	10	112.783	72.737
4. Investiții imobiliare (ct. 215 - 2815 - 2915)	11	11	78.247.792	114.378.263
5. Imobilizări corporale în curs de execuție (ct. 231-2931)	12	12	14.239.308	61.594
6.Investiții imobiliare în curs de execuție (ct. 235-2935)	13	13		
7.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale (ct. 216-2816-2916)	14	14		
8.Active biologice productive (ct.217+227-2817-2917)	15	15		
9. Avansuri (ct. 4093 - 4903)	16	16		
TOTAL (rd. 08 la 16)	17	17	92.771.061	114.575.912
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE				
1. Acțiuni deținute la filiale (ct. 261 - 2961)	18	18		
2. Împrumuturi acordate entităților din grup (ct. 2671 + 2672 - 2964)	19	19		
3. Acțiunile deținute la entitățile asociate și la entitățile controlate în comun (ct. 262+263 - 2962)	20	20		
4. Împrumuturi acordate entităților asociate și entităților controlate în comun (ct. 2673 + 2674 - 2965)	21	21		
5. Alte titluri imobilizate (ct. 265 - 2963)	22	22		
6. Alte împrumuturi (ct. 2675* + 2676* + 2677 + 2678* + 2679* - 2966* - 2968*)	23	23	2.000	1.000
TOTAL (rd. 18 la 23)	24	24	2.000	1.000
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 07 + 17 + 24)	25	25	92.780.345	114.583.902
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	196.293	93.456
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	196.293	93.456
II. CREANȚE				
1. Creanțe comerciale 1) (ct. 2675* + 2676* + 2678* + 2679* - 2966* - 2968* + 4092 + 411 + 413 + 418 - 4902- 491)	31	31	8.533.926	6.954.590
2. Sume de încasat de la entitățile afiliate (ct. 451** - 495*)	32	32		
3. Sume de încasat de la entitățile asociate si entitatile controlate in 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	592.759	353.168
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	9.126.685	7.307.758
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	6.000.000	9.000.000
TOTAL (rd. 37 + 38)	40	39	6.000.000	9.000.000
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (din ct. 508+ct. 5112 + 512 + 531 + 532 + 541 + 542)	41	40	764.690	368.343
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 30 + 36 + 39 + 40)	42	41	16.087.668	16.769.557
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.43+44)	43	42	20.712	23.037
Sume de reluat într-o perioada de pana la un an (din ct. 471*)	44	43	20.712	23.037
Sume de reluat într-o perioada 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	1.000	1.000
4. Datorii comerciale - furnizori (ct. 401 + 404 + 408)	49	48	2.106.785	1.811.571
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 si entitatilor controlate in comun (ct. 1663+1686+2692+2693+ 453****)	52	51		

8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale (ct. 1623 + 1626 + 167 + 1687 + 2695 + 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281 + 431*** + 436*** + 437*** + 4381 + 441*** + 4423 + 4428*** + 444*** + 446*** + 447*** + 4481 + 455 + 456*** + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 473*** + 509 + 5186 + 5193 + 5194 + 5195 + 5196 + 5197)	53	52	3.148.495	3.192.631
TOTAL (rd. 45 la 52)	54	53	5.256.280	5.005.202
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd. 41+43-53-70-73-76)	55	54	8.478.386	9.269.789
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 25+44+54)	56	55	101.258.731	123.853.691
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	1.905.207	1.919.729
TOTAL (rd.56 la 63)	65	64	1.905.207	1.919.729
H. PROVIZIOANE				
1. Provizioane pentru beneficiile angajaților (ct. 1515+1517)	66	65	79.209	98.326
2. Provizioane pentru impozite (ct. 1516)	67	66		
3. Alte provizioane (ct. 1511 + 1512 + 1513 + 1514 + 1518)	68	67		260.008
TOTAL (rd. 65 la 67)	69	68	79.209	358.334
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 (din ct. 475*)	71	70		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	72	71		
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.73 + 74)	73	72	2.373.714	2.517.603
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	74	73	2.373.714	2.517.603
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din 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 (din ct. 478*)	77	76		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	78	77		
Fond comercial negativ (ct.2075)	79	78		
TOTAL (rd. 69 + 72 + 75 + 78)	80	79	2.373.714	2.517.603
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	79.362.873	102.441.740
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	8.091.825	8.099.950
SOLD D (ct. 117)	97	96	0	0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR				
SOLD C (ct. 121)	98	97	10.214.527	9.428.848
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	99.274.315	121.575.628
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	99.274.315	121.575.628

*) 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.

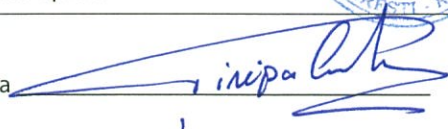
2) Se va completa de către entitățile cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a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

ADMINISTRATOR

Numele și prenumele

Tiripa Gabriel Ciprian

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 31.12.2021

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. OMF nr.85/ 2022	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
			2020	2021
(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	31.623.915	33.764.601
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)		
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	03	02	31.623.915	33.764.601
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	04	03	0	
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	05	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)	06	06		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)				
Sold C	07	07		
Sold D	08	08		
3. Venituri din producția de imobilizări necorporale și corporale (ct.721+ 722)	09	09		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	10	10		
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	11	11		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	12	12		
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	13	13	757.699	522.754
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	14	14		
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	15	15		
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)	16	16	32.381.614	34.287.355
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	17	17	14.218	118.764
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18	18	31.774	19.525
b) Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)(ct.605)	19	19	1.856.085	1.810.672
- din care, cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	20	19a (302)		
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	21	20	0	0
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	22	21	963	0
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	23	22	3.994.503	3.877.745
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	24	23	3.887.367	3.767.488
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	25	24	107.136	110.257
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 26 - 27)	26	25	8.865.894	10.065.026

a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818)	27	26	8.865.894	10.065.026
a.2) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	28	27	0	
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	29	28	8.588	1.265.079
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	30	29	524.661	2.125.355
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	31	30	516.073	860.276
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32 la 37)	32	31	4.557.571	4.468.100
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	33	32	3.711.813	3.597.077
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*)	34	33	551.700	620.051
11.3. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	35	34		
11.4 Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	36	35		
11.5. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	37	36		
11.6. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	38	37	294.058	250.972
— Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666*)		38		
Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	39	39	2.045	279.125
- Cheltuieli (ct.6812)	40	40	65.090	320.300
- Venituri (ct.7812)	41	41	63.045	41.175
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17 la 20 - 21+22+25+28+31+ 39)	42	42	19.329.715	21.904.036
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 16 - 42)	43	43	13.051.899	12.383.319
- Pierdere (rd. 42 - 16)	44	44	0	0
12. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	45	45		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	46	46		
13. Venituri din dobânzi (ct. 766)	47	47	276.915	333.277
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	48	48		
14. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	49	49		
15. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	50	50	2	545
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	51	51		
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)	52	52	276.917	333.822
16. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	53	53		
- Cheltuieli (ct.686)	54	54		
- Venituri (ct.786)	55	55		
17. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	56	56	7.992	0
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	57	57		
18. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	58	58	9.079	939
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)	59	59	17.071	939
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):				

			F20 pag. 3	
- Profit (rd. 52 - 59)	60	60	259.846	332.883
- Pierdere (rd. 59 - 52)	61	61	0	0
VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	62	62	32.658.531	34.621.177
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	63	63	19.346.786	21.904.975
19. PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):				
- Profit (rd. 62 - 63)	64	64	13.311.745	12.716.202
- Pierdere (rd. 63 - 62)	65	65	0	0
20. Impozitul pe profit (ct.691)	66	66	3.097.218	3.287.354
21. Impozitul specific unor activități (ct. 695)	67	67		
22. Alte impozite ne reprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	68	68		
23. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCITIULUI FINANCIAR:				
- Profit (rd. 64 - 65 - 66 - 67 - 68)	69	69	10.214.527	9.428.848
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 67 + 68 - 64)	70	70	0	0

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 24 (cf.OMF nr.85/ 2022)- 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 34 (cf.OMF nr.85/ 2022)- 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 si prenumele

Tiripa Gabriel Ciprian

Semnătura



INTOCMIT,

Numele si prenumele

EC. Scarlat Nicolae Alin

Calitatea

13--ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, POTRIVIT LEGII

Semnătura

Formular
VALIDAT

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

DATE INFORMATIVE la data de 31.12.2021

F30 pag. 1

Cod 30

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

- lei -

I. Date privind rezultatul inregistrat		Nr. rd.	Nr.unitati		Sume
A		B	1	2	
Unitați care au inregistrat profit	01	01	1		9.428.848
Unitați care au inregistrat pierdere	02	02			
Unitați care nu au inregistrat nici profit, nici pierdere	03	03			
II Date privind platile restante		Nr. rd.	Total, din care:	Pentru activitatea curenta	Pentru activitatea de investitii
A		B	1=2+3	2	3
Plati restante – total (rd.05 + 09 + 15 la 17 + 18)	04	04			
Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08)	05	05			
- peste 30 de zile	06	06			
- peste 90 de zile	07	07			
- peste 1 an	08	08			
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total(rd.10 la 14)	09	09			
- contributii pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariati si 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 si alte fonduri	15	15			
Obligatii restante fata de alti creditorii	16	16			
Impozite, contributii si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:	17	17			
- contributia asiguratorie pentru munca	18	17a (301)			
Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale	19	18			
III. Numar mediu de salariati		Nr. rd.	31.12.2020		31.12.2021
A		B	1	2	
Numar mediu de salariati	20	19	40		36
Numarul efectiv de salariati existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20	37		28
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		
- subvenții pentru energie din surse regenerabile		35	33a (316)		
- subvenții pentru combustibili fosili		36	33b (317)		
Creanțe restante, care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, din care:		37	34		
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat		38	35		
- creanțe restante de la entități din sectorul privat		39	36		
V. Tichete acordate salariaților			Nr. rd.	Sume (lei)	
A			B	1	
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților		40	37		
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decat salariatii		41	37a (302)		
VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)			Nr. rd.	31.12.2020	31.12.2021
A			B	1	2
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :		42	38		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile		43	38a (318)		
- dupa surse de finantare (rd. 40+41)		44	39	0	0
- din fonduri publice		45	40		
- din fonduri private		46	41		
- dupa natura cheltuielilor (rd. 43+44)		47	42	0	0
- cheltuieli curente		48	43		
- cheltuieli de capital		49	44		
VII. Cheltuieli de inovare ***)			Nr. rd.	31.12.2020	31.12.2021
A			B	1	2
Cheltuieli de inovare		50	45		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile		51	45a (319)		
VIII. Alte informații			Nr. rd.	31.12.2020	31.12.2021
A			B	1	2
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094), din care:		52	46		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)		53	46a (303)		

- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	54	46b (304)		
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093), din care:	55	47		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	56	47a (305)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	57	47b (306)		
Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)	58	48		
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50 + 51 + 52 + 53)	59	49		
- acțiuni necotate emise de rezidenți	60	50		
- părți sociale emise de rezidenți	61	51		
- acțiuni și părți sociale emise de nerezidenți, din care:	62	52		
- dețineri de cel puțin 10%	63	52a (307)		
- obligațiuni emise de nerezidenți	64	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	65	54		
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	66	55		
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	67	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:	68	57	9.200.205	8.781.192
- 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)	69	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)	70	58a (308)		
Creanțe neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	71	59	5.040.026	5.104.594
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	72	60	297.207	52.448
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)	73	61	189.960	214.230
- creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4382)	74	62	188.269	208.863
- creanțe fiscale în legătură cu bugetul statului (ct.436+441+4424+4428+444+446)	75	63	1.691	5.367
- subvenții de încasat(ct.445)	76	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	77	65		
- alte creanțe în legătură cu bugetul statului(ct.4482)	78	66		
Creanțele entităților în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	79	67		
- creanțe cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451), din care:	80	68		

- creanțe comerciale cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451)	81	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)	82	70		
Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), din care:	83	71	283.536	272.704
- decontari privind interesele de participare ,decontari cu actionarii/ asociatii privind capitalul ,decontari din operatiuni in participatie (ct.453+456+4582)	84	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)	85	73	283.536	272.704
- 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)	86	74		
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	87	75	7.462	44.749
- de la nerezidenti	88	76		
Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	89	76a (313)		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici ****)	90	77		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), din care:	91	78		
- acțiuni necotate emise de rezidenți	92	79		
- părți sociale emise de rezidenți	93	80		
- acțiuni emise de nerezidenți	94	81		
- obligațiuni emise de nerezidenți	95	82		
- dețineri de obligațiuni verzi	96	82a (320)		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	97	83		
Casa în lei și în valută (rd.85+86)	98	84	0	47
- în lei (ct. 5311)	99	85	0	47
- în valută (ct. 5314)	100	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	101	87	6.764.554	9.368.159
- în lei (ct. 5121), din care:	102	88	6.756.729	9.360.285
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	103	89		
- în valută (ct. 5124), din care:	104	90	7.825	7.874
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	105	91		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.93+94)	106	92		
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	107	93		
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	108	94		
Datorii (rd. 96 + 99 + 102 + 103 + 106 + 108 + 110 + 111 + 116 + 119 + 122 + 128)	109	95	7.161.487	6.924.931
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)	110	96		

- în lei	111	97		
- în valută	112	98		
Credite bancare externe pe termen lung (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este <u>mai mare</u> sau egală cu 1 an) (din ct. 162), (rd.100+101)	113	99		
- în lei	114	100		
- în valută	115	101		
Credite de la trezoreria statului și dobânzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	116	102		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 104+105)	117	103	1.905.207	1.919.729
- în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute	118	104	1.905.207	1.919.729
- în valută	119	105		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	120	106		
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	121	107		
- valoarea obligațiunilor verzi emise de entitate	122	107a (321)		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	123	108	2.107.785	1.812.571
- 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)	124	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)	125	109a (309)		
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	126	110	12.477	15.436
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)	127	111	1.282.780	1.269.841
- datorii în legatură cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	128	112	114.994	91.469
- datorii fiscale în legatură cu bugetul statului (ct.436+441+4423+4428+444+446)	129	113	1.167.786	1.178.361
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	130	114		11
- alte datorii în legatură cu bugetul statului (ct.4481)	131	115		
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	132	116		
- datorii cu entități afiliate nerezidente 2) (din ct. 451), din care:	133	117		
- cu scadența inițială mai mare de un an	134	118		
- datorii comerciale cu entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct. 451)	135	118a (310)		
Sume datorate acționarilor / asociaților (ct.455), din care:	136	119		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.fizice	137	120		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.juridice	138	121		

Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 4661 + 462 + 472 + 473 + 478 + 509), din care:	139	122	1.853.238	1.907.354
-decontari privind interesele de participare , decontari cu actionarii /asociatii privind capitalul, decontari din operatii in participatie (ct.453+456+457+4581)	140	123	1.852.938	1.906.850
-alte datorii in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat datoriile in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) 3) (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473)	141	124	300	504
- subventii nereluate la venituri (din ct. 472)	142	125		
- varsaminte de efectuat pentru imobilizari financiare si investitii pe termen scurt (ct.269+509)	143	126		
- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)	144	127		
Dobânzi de plătit (ct. 5186), din care:	145	128		
- către nerezidenți	146	128a (311)		
Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	147	128b (314)		
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici ****)	148	129		
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	149	130		
- acțiuni cotate 4)	150	131		
- acțiuni necotate 5)	151	132		
- părți sociale	152	133		
- capital subscris varsat de nerezidenti (din ct. 1012)	153	134		
Brevete si licente (din ct.205)	154	135		
IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii		Nr. rd.	31.12.2020	31.12.2021
A		B	1	2
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	155	136	300.545	282.627
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului		Nr. rd.	31.12.2020	31.12.2021
A		B	1	2
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare	156	137		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune	157	138		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate	158	139		
XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii cf. OMFP nr. 668/2014		Nr. rd.	31.12.2020	31.12.2021
A		B	1	2
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	159	140		
XII. Capital social vărsat		Nr. rd.	31.12.2020	31.12.2021
			Suma (lei)	% 7)
A		B	Col.1	Col.2
Capital social vărsat (ct. 1012) 7), (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)	160	141	X	X

- deţinut de instituţii publice, (rd. 143+144)	161	142			
- deţinut de instituţii publice de subord. centrală	162	143			
- deţinut de instituţii publice de subord. locală	163	144			
- deţinut de societăţile cu capital de stat, din care:	164	145			
- cu capital integral de stat	165	146			
- cu capital majoritar de stat	166	147			
- cu capital minoritar de stat	167	148			
- deţinut de regii autonome	168	149			
- deţinut de societăţi cu capital privat	169	150			
- deţinut de persoane fizice	170	151			
- deţinut de alte entităţi	171	152			
		Nr. rd.	Sume (lei)		
A		B	2020	2021	
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:	172	153			
- către instituţii publice centrale;	173	154			
- către instituţii publice locale;	174	155			
- către alţi acţionari la care statul/unităţile administrativ teritoriale/instituţiile publice deţin direct/indirect acţiuni sau participaţii indiferent de ponderea acestora.	175	156			
		Nr. rd.	Sume (lei)		
A		B	2020	2021	
XIV. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local si virate în perioada de raportare din profitul reportat al companiilor naţionale, societăţilor naţionale, societăţilor şi al regiilor autonome, din care:	176	157			
- dividende/vărsăminte din profitul exerciţiului financiar al anului precedent, din care virate:	177	158			
- către instituţii publice centrale	178	159			
- către instituţii publice locale	179	160			
- către alţi acţionari la care statul/ unităţile administrativ teritoriale /instituţiile publice deţin direct/indirect acţiuni sau participaţii indiferent de ponderea acestora.	180	161			
- dividende/vărsăminte din profitul exerciţiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:	181	162			
- către instituţii publice centrale	182	163			
- către instituţii publice locale	183	164			
- către alţi acţionari la care statul/ unităţile administrativ teritoriale /instituţiile publice deţin direct/indirect acţiuni sau participaţii indiferent de ponderea acestora	184	165			
XV. Dividende distribuite actionarilor/ asociatilor din profitul reportat		Nr. rd.	Sume (lei)		
A		B	2020	2021	
Dividende distribuite actionarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat	185	165a (312)	21.508.207	18.284.652	

XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2020	2021
- dividendele interimare repartizate 8)	186	165b (315)		
XVII. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2020	31.12.2021
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:	187	166		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	188	167		
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:	189	168		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	190	169		
XVIII. Venituri obținute din activități agricole *****)		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2020	31.12.2021
Venituri obținute din activități agricole	191	170		
XIX. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:	192	170a (322)		
- inundații	193	170b (323)		
- secetă	194	170c (324)		
- alunecări de teren	195	170d (325)		

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

Tiripa Gabriel Ciprian

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 absențelor 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.

*** Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de inovare. La completarea rândurilor corespunzătoare capitolelor VI și VII sunt avute în vedere prevederile Regulamentului de punere în aplicare (UE) 2020/1197 al Comisiei din 30 iulie 2020 de stabilire a specificațiilor tehnice și a modalităților în temeiul Regulamentului (UE) 2019/2152 al Parlamentului European și al Consiliului privind statisticile europene de întreprindere și de abrogare a 10 acte juridice în domeniul statisticilor de întreprindere, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 271 din 18 august 2020. Prin acest Regulament a fost abrogat Regulamentul 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.

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

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

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

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

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

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

(2) În sensul alineatului (1), 'venituri' înseamnă veniturile brute, înaintea deducerii costurilor și impozitelor aferente. ...'.

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

2) Valoarea înscrisă la rândul '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 înscrie subvențiile aferente veniturilor existente în soldul contului 472.

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

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

6) Se va completa de către operatorii economici cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea 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. 161 - 171 (cf. OMF nr. 85/26.01.2022) în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrie procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat înscris la rd. 160 (cf. OMF nr. 85/26.01.2022).

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.

SITUATIA ACTIVEI IMOBILIZATE
la data de 31.12.2021

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	
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	02				X	
Alte imobilizari	03	38.712			X	38.712
Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	04				X	
TOTAL (rd. 01 la 04)	05	38.712			X	38.712
II.Imobilizari corporale						
Terenuri si amenajari de terenuri	06				X	
Constructii	07					
Instalatii tehnice si masini	08	3.402.101		64.224	64.223	3.337.877
Alte instalatii , utilaje si mobilier	09	489.925	3.065	16.906	16.906	476.084
Investitii imobiliare	10	104.359.916	46.044.233	36.025.886		114.378.263
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	14.239.308	709.402	14.887.116		61.594
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	15					
TOTAL (rd. 06 la 15)	16	122.491.250	46.756.700	50.994.132	81.129	118.253.818
III.Imobilizari financiare	17	2.000		1.000	X	1.000
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.05+16+17)	18	122.531.962	46.756.700	50.995.132	81.129	118.293.530

SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului	Amortizare aferenta imobilizarilor scoase din evidenta	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
I.Imobilizari necorporale					
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	19				
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	20				
Alte imobilizari	21	31.428	294		31.722
TOTAL (rd.19+20+21)	22	31.428	294		31.722
II.Imobilizari corporale					
Amenajari de terenuri	23				
Constructii	24				
Instalatii tehnice si masini	25	3.230.923	107.860	64.224	3.274.559
Alte instalatii ,utilaje si mobilier	26	377.142	43.111	16.906	403.347
Investitii imobiliare	27	26.112.124	9.913.762	36.025.886	0
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	28				
Active biologice productive	29				
TOTAL (rd.23 la 29)	30	29.720.189	10.064.733	36.107.016	3.677.906
AMORTIZARI - TOTAL (rd.22 +30)	31	29.751.617	10.065.027	36.107.016	3.709.628

SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

Elemente de imobilizari (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)	rd. OMF nr.85/ 2022	Nr. rd.	Sold initial	Ajustari constituite in cursul anului	Ajustari reluata la venituri	Sold final (col. 13=10+11-12)
A		B	10	11	12	13
I.Imobilizari necorporale						
Cheltuieli de dezvoltare	32	32				
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	33	32a (301)				
Alte imobilizari	34	33				
Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	35	34				
TOTAL (rd.32+ 32a+ 33+34)	36	35				
II.Imobilizari corporale						
Terenuri și amenajări de terenuri	37	36				
Constructii	38	37				
Instalatii tehnice si masini	39	38				
Alte instalatii, utilaje si mobilier	40	39				
Investitii imobiliare	41	40				
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	42	41				
Active biologice productive	43	42				
Imobilizari corporale in curs de executie	44	43				
Investitii imobiliare in curs de executie	45	44				
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	46	44a (302)				
TOTAL (rd. 36 la 44 + 44a)	47	45				
III.Imobilizari financiare	48	46				
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.35+45+46)	49	47				

ADMINISTRATOR,



Numele si prenumele

Tiripa Gabriel Ciprian

Semnătura

Formular
VALIDAT

INTOCMIT,

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.85/ 2022, "în vederea depunerii situațiilor financiare anuale aferente exercitiului financiar 2021 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, lizibil".

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

B. 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 2022, aceasta întocmește raportări contabile după cum urmează:

- pentru 31 decembrie 2021 – raportări contabile anuale;
- pentru 31 decembrie 2022 – 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 2022 se referă la data de 1 ianuarie 2022, respectiv 31 decembrie 2022, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercitiului financiar curent (2022), respectiv exercitiului financiar precedent celui de raportare (2021).

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 / Rulaie 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



NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE PENTRU ANUL 2021

BUCUR OBOR S.A.

ANEXA 3 la „Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru 2021”



BUCUR OBOR
COMPLEX COMERCIAL
DIN 1975



BUCUR OBOR
COMPLEX COMERCIAL

Anexa 3 la Raportul Anual al Consiliului de Administratie pentru 2021

NOTA 1: ACTIVE IMOBILIZATE

Denumirea activului imobilizat	Valoare bruta				Ajustari de valoare				Valoare contabila neta	
					(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.20			31.dec	31.dec			31.dec.21	31.dec.20	31.dec.21
				2021	2020					
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	38.712	0	0	38.712	31.428	294	0	31.722	7.284	6.990
Avansuri si imobilizari necorporale in curs					0			0	0	0
Total imobilizari necorporale	38.712	0	0	38.712	31.428	294	0	31.722	7.284	6.990
b) Imobilizari corporale										
Terenuri si amenajari teren			0							
Investitii imobiliare	104.359.916	46.044.233	36.025.886	114.378.263	26.112.124	9.913.762	36.025.886	0	78.247.792	114.378.263
Echipamente tehnologice si masini	3.402.101		64.224	3.337.877	3.230.923	107.860	64.224	3.274.559	171.178	63.318
Alte imobilizari corporale	489.925	3.065	16.906	476.084	377.142	43.111	16.906	403.347	112.783	72.737
Imobilizari in curs	14.239.308	709.402	14.887.116	61.594	0	0	0	0	14.239.308	61.594
Total imobilizari corporale	122.491.250	46.756.700	50.994.132	118.253.818	29.720.189	10.064.733	36.107.016	3.677.906	92.771.061	114.575.912
	0			0	0			0	0	0
c) Imobilizari financiare	2.000	0	1.000	1.000	0	0	0	0	2.000	1.000
Total	122.531.962	46.756.700	50.995.132	118.293.530	29.751.617	10.065.027	36.107.016	3.709.628	92.780.345	114.583.902

NOTA 1: ACTIVE IMOBILIZATE (continuare)

1.a. Imobilizari necorporale

La **31 decembrie 2021**, valoarea neta contabila a grupei de imobilizari necorporale este de 6.990 RON (31 decembrie 2020: de 7.284 RON), reprezentand in principal programe informatice.

1.b. Imobilizari corporale

Societatea a procedat la reevaluarea investitiilor imobiliare existente **la sfarsitul exercitiului** financiar 2021, astfel incat acestea sa fie prezentate in contabilitate la valoarea justa, cu reflectarea rezultatelor acestei reevaluari in situatiile financiare intocmite pentru acest exercitiu. Reevaluarea la valoarea justa a investitiilor imobiliare din patrimoniul societatii a fost realizata de catre un evaluator autorizat ANEVAR, Savaliuc Roxana, cu legitimatia nr. 15972.

Amortizarea calculata pentru imobilizarile corporale astfel reevaluate **se inregistreaza in contabilitate incepand cu data de 1 ianuarie 2022.**

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 redusa.

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

Asadar, 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.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2021

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

Astfel, exista modificari ale rezervei din reevaluare pe parcursul exercitiului financiar 2021:

Rezerve din reevaluare	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2020	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2021
Rezerva din reevaluare la inceputul exercitiului financiar	87.441.123	79.362.873
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 ca urmare reevaluare 31.12.2021		31.157.117
Rezerva din reevaluare la finalul exercitiului financiar	79.362.873	102.441.740

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

La 31 decembrie 2021 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 2021 imobilizari corporale.

1.e. Active grevate/ipotecate de garantii

Nu exista active corporale grevate de sarcini.

1.f. Altele

Pe parcursul anului 2021, in categoria imobilizarilor au avut loc „Cresteri”, precum si „Descresteri” prezentate in tabelul Active Imobilizate.

In cursul anului 2021 au fost date in folosinta/achizitionate imobilizari noi in valoare de 3.065 RON:

Imobilizari	Valoare
Aparatura de birotica si alte active corporale	3.065
Total	3.065

Valoarea casarilor a fost de 81.130 RON si a fost generata de activitatea curenta ca o necesitate de adaptare a echipamentelor tehnologice si aparaturii de birotica la nevoile prezente ale societatii in cursul anului 2021.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2021

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

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

In luna decembrie 2019, 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 Sos. Colentina nr. 2, precum si a celorlalte doua imobile din Mihai Bravu nr.2 si Sos. Colentina 6a existente in patrimoniul Societatii, de catre un evaluator autorizat ANEVAR, Savaliuc Roxana, cu legitimatia nr. 15972.

In luna decembrie 2021, ca urmare a investitiilor realizate in cursul anului 2021 pentru conformarea la cerintele si necesitatile autorizarii ISU, a fost efectuata reevaluarea in scop fiscal a activelor imobilizate din soseaua Colentina nr. 2 pentru a determina noua valoare de impunere pentru anul 2022, 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 2021 (RON):

Imobilizari financiare	Sold la 31 decembrie 2020	Sold la 31 decembrie 2021
Alte imobilizari financiare (garantii)	2.000	1.000
Total	2.000	1.000

Imobilizarile financiare reprezinta cautiuni consemnate la judecator.

La 31 decembrie 2020, valoarea Imobilizarilor financiare era de 2.000 RON. Pe parcursul anului 2021 s-au restituit cautiuni constituite pentru litigiile aflate pe rolul instantelor in suma de 1.000 RON. La 31 decembrie 2021 soldul cautiunilor constituite pentru litigiile aflate pe rolul instantelor este in suma de 1.000 RON.

1.h. Subventii

Societatea nu a beneficiat de subventii pe parcursul anilor 2021 si 2020.

NOTA 2: PROVIZIOANE

Provizioanele constituite de Societate au urmatoarea structura la data de 31 decembrie 2021 (RON):

Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	Sold la 31 decembrie 2020	Sold la 31 decembrie 2021
Provizioane pentru litigii	-	260.008
Provizioane riscuri si cheltuieli	79.209	98.326
Total	79.209	358.334

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2021

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

Provizioanele pentru riscuri si cheltuieli identificate pentru recunoastere la data de 31.12.2021 sunt in suma de 358.334 RON astfel:

1. Provizionul pentru concedii de odihna in suma initiala de 79.208,86 s-a diminuat in cursul anului cu 41.175 prin reluarea la venituri a sumelor ramase fara obiect urmare efectuării concediilor de odihna si s-a constituit alt provizion la sfarsitul anului aferent concediilor de odihna neefectuate in suma de 60.292 lei; la sfarsitul anului 2021 provizionul pentru concedii de odihna este in valoare de 98.326 lei.
2. Suplimentarea provizionului constituit in 31.03.2021 de 165.749 lei aferent Dosarului 6411/300/2018 cu 94.259,08 RON reprezentand rata inflatiei plus dobanda, astfel valoarea cumulata a provizionului la sfarsitul anului devenind 260.008 RON.

NOTA 3: REPARTIZAREA PROFITULUI

Repartizarea profitului	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2020	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2021
Rezultat reportat de repartizat la inceputul perioadei de raportare		
Profit net de repartizat:	10.214.527	9.428.848
- 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	18.292.777	17.507.098

Repartizarea profitului aferent anului 2020 ca dividend a fost aprobata de actionari prin AGOA din 28.04.2021 cand s-a hotarat distribuirea sumei de 18.284652 lei. Din aceasta suma s-a platit impozitul aferent de 416.503 lei si s-a distribuit suma de 17.241.549 lei, ramanand de distribuit la sfarsitul anului 2021 suma de 626.600 lei. Profitul nerepartizat aferent anului 2021, posibil de repartizat, este de **17.507.098** lei.

NOTA 4: ANALIZA REZULTATULUI DIN EXPLOATARE

	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2020	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2021
1. Cifra de afaceri neta	31.623.915	33.764.601
2. Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate, din care (3 + 4 + 5)	15.617.902	18.306.959

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2021

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

3. Cheltuielile activitatii de baza	15.617.902	18.306.959
4. Cheltuielile activitatilor auxiliare	-	-
5. Cheltuieli indirecte	-	-
6. Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete (1 - 2)	16.006.013	15.457.642
7. Cheltuieli de desfacere	-	-
8. Cheltuieli generale si de administratie	3.711.813	3.597.077
9. Alte venituri din exploatare	757.699	522.754
10. Rezultatul din exploatare (6 - 7 - 8 + 9)	13.051.899	12.383.319

NOTA 5: SITUATIA CREANTELOR SI DATORIILOR

Creante

	Creante	Sold la 31 decembrie 2020	Sold la 31 decembrie 2021	Termen de lichiditate pentru soldul de la 31 decembrie 2021	
				Sub 1 an	Peste 1 an
	Creante comerciale				
1	Creante comerciale - cu entitatile afiliate/alte parti legate	-	-	-	-
2	Creante comerciale - terti	9.200.205	8.781.192	8.781.192	-
3=1+2	Total creante comerciale	9.200.205	8.781.192	8.781.192	-
4	Ajustari de valoare pentru creante comerciale	666.279	1.826.602	1.826.602	-
5=3-4	Creante comerciale, net	8.533.926	6.954.590	6.954.590	-
	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	760.165	561.095	561.095	-
9	Ajustari de valoare pentru alte creante	167.406	207.927	207.927	-
10=8-9	Alte creante, net	592.759	353.168	353.168	-
11=5+10	Total creante comerciale si alte creante	9.126.685	7.307.758	7.307.758	-

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

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

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

Creante	Sold la 31 decembrie 2020	Sold la 31 decembrie 2021	Termen de lichiditate pentru soldul de la 31 decembrie 2021	
			Sub 1 an	Peste 1 an
Alte creante cu personalul	11.607	52.448	52.448	-
Avansuri acordate personalului	267.600	0	0	-

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2021

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

Asigurari sociale	188.269	208.863	208.863	-
Taxa pe valoarea adaugata neexigibila	1.691	5.367	5.367	-
Decontari din operatii in participatie	-	-	-	-
Debitori diversi	283.536	249.668	249.668	-
Dobanzi de incasat	7.462	44.749	44.749	-
Total alte creante	760.165	561.096	561.096	-
Ajustari de valoare pentru alte creante	167.406	207.927	207.927	-
Alte creante, net	592.759	353.168	353.168	-

In cadrul sumelor incluse pe linia „Alte creante” exista sume care se refera la creante reprezentand sume (de 40.364 lei) platite ca avans salariu/indemnizatie si nerecuperate inca la aceasta data cu parti legate (fostul director general Rotaru Cristinel).

La 31 decembrie 2021, societatea a ajustat pentru depreciere toate creantele considerate ca ar avea un potential risc de incertitudine la incasare, avand o valoare de 1.826.602 RON (2020: 666.279 RON). Miscarile in ajustarile pentru depreciere a creantelor au fost urmatoarele:

	Sold la 31 decembrie 2020	Sold la 31 decembrie 2021
La 1 ianuarie	1.039.818	666.279
Cresteri in timpul anului	141.368	2.019.259
Reversari in timpul anului	514.907	858.936
La 31 decembrie	666.279	1.826.602

La 31 decembrie 2020, societatea avea ajustat pentru depreciere debitorii diversi considerati ca ar avea un potential risc de incertitudine la incasare in valoarea de 167.406. lei. In cursul anului 2021 s-a reluat la venituri suma de 1.339 lei si s-au constituit alte ajustari noi in suma de 41.861 lei, crescand valoric aceasta depreciere. Astfel ca la sfarsitul anului 2021 deprecierea privind debitorii diversi considerati ca ar avea un potential risc de incertitudine la incasare se ridica la suma de 207.927 lei.

Datorii

	Datorii	Sold la 31 decembrie 2020	Sold la 31 decembrie 2021	Termen de exigibilitate pentru soldul de la 31 decembrie 2021		
				Sub 1 an	1 - 5 ani	Peste 5 ani
1	Sume datorate institutiilor de credit	-	-	-	-	-
2	Avansuri incasate in contul comenzilor	1.000	1.000	1.000	-	-
3	Datorii comerciale - furnizori entitati afiliate si alte parti legate	-	-	-	-	-
4	Datorii comerciale - furnizori terti	2.106.785	1.811.571	1.811.571	-	-
5=2+3+4	Total datorii comerciale	2.107.785	1.812.571	1.812.571	-	-

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2021

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

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	5.053.702	5.112.360	3.192.631	1.919.729	-
10=5+...+9	Total	7.161.487	6.924.931	5.005.202	1.919.729	-

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

Datorii	Sold la 31 decembrie 2020	Sold la 31 decembrie 2021	Termen de exigibilitate		
			Sub 1 an	1 - 5 ani	Peste 5 ani
Datorii fata de personal	12.477	15.436	15.436	-	-
Datorii fata de bugetul asig sociale si bugetul de stat	1.282.780	1.269.841	1.269.841	-	-
Dividende de platit	1.852.938	1.906.850	1.906.850	-	-
Creditori diversi	300	504	504	-	-
Garantii primite terti	1.905.207	1.919.729	-	1.919.729	-
Garantii primite parti afiliate	-	-	-	-	-
TOTAL	5.053.702	5.112.360	3.192.631	1.919.729	-

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 si pentru anul 2021 nu intra in consolidare cu societatea-mama One United Properties S.A.

Inregistrarile 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.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2021

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

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:

- (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 2021, Societatea a inregistrat o crestere a afacerilor, aceasta crestere a cifrei de afaceri este cu 6,77 % fata de anul 2020 si a fost generata de relaxarea usoara a masurilor de circulatie generate de pandemia COVID-19.

La 31 decembrie 2021, Societatea inregistreaza capitaluri proprii de 121.575.628 RON. La 31 decembrie 2021, Societatea a inregistrat profit net in valoare de 9.428.848 RON si un rezultat net realizat de **17.507.098 RON** (2020: 18.292.777 RON). Activul net al societatii la 31 decembrie 2021 este de **121.575.628 RON** (2021: 99.274.315 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.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2021

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

Ratele de schimb folosite pentru conversia soldurilor exprimate in valuta la 31 decembrie 2021 a fost de **1 EUR = 4,9481 RON** (31 decembrie 2020: 1 EUR = **4,8694 RON**), respectiv 1 USD=4,3707 RON (31 decembrie 2020: 1 USD =3,9660 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.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2021

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

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 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 partiala, valoarea contabila a partii inlocuite fiind scoasa din evidenta, cu amortizarea aferenta, daca informatiile necesare sunt disponibile.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2021

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

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 2021 imobilizarile corporale la costul de achizitie sau valoarea reevaluat, mai putin amortizarea cumulata si pierderi cumulate de valoare.

Masuri ulterioare recunoasterii initiale

Imobilizarile sunt inregistrate la valoarea reevaluat, care este pretul pietei la data reevaluarii. Reevalorile 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 reevaluat.

Daca rezultatul reevaluarii 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 amortizarii liniare pe intreaga durata de viata a activelor. Terenul nu se amortizeaza.

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

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

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

Investitii imobiliare

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2021

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

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 reglementarile legale emise in acest scop, evaluari efectuate, de regula, de profesionisti calificati in evaluare, membri ai unui organism profesional in domeniu recunoscut national si international. Metoda de reevaluare adoptata este cea bazata pe valori nete, respectiv la fiecare reevaluare amortizata cumulata la data reevaluarii este eliminata din valoarea bruta a activului, si valoarea neta, determinata in urma corectarii cu ajustarile 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.

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

La sfarsitul anului 2021 a fost efectuata reevaluarea pentru prezentarea in situatiile financiare la valoarea justa a „Investitiilor Imobiliare” respectiv a tuturor cladirilor care intra in patrimoniul Complexului Comercial, de catre un evaluator autorizat ANEVAR, Savaliuc Roxana, cu numarul legitimatiei 15972, si a avut ca deziderat determinarea valorii de piata a activelor imobilizate pentru prezentarea cat mai fidela a patrimoniului in situatiile financiare.

Tot la sfarsitul anului 2021 a fost efectuata si reevaluarea in scop fiscal a cladirilor din soseaua Colentina nr. 2, de catre un evaluator autorizat ANEVAR, Savaliuc Roxana, cu numarul legitimatiei 15972, si a avut ca deziderat determinarea valorii in scop fiscal ca urmare a investitiilor realizate in anul 2021 de Bucur Obor avand ca obiectiv conformarea la cerintele de autorizare ISU pentru intreg Complexul Comercial.

D.3. Imobilizari financiare

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

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

E. Deprecierea activelor imobilizate

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2021

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

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

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

F. Stocuri

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

Stocurile sunt evaluate conform metodei FIFO.

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

G. Creante comerciale

Creantele comerciale sunt recunoscute si inregistrate la suma initiala a facturilor minus ajustarile pentru depreciere pentru sumele necolectabile. 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.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2021

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

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.

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

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2021

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

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.

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

P. Rezultat reportat

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

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

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

R. Instrumente financiare

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

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2021

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

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

S. Venituri

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

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

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

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

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

T. Impozite si taxe

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

U. Costurile indatorarii

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

V. Erori contabile

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

X. Parti afiliate si alte parti legate

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

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2021

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

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

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

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

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

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2021

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

NOTA 7: PARTICIPATII SI SURSE DE FINANTARE**Capital social**

	Sold la 31 decembrie 2020	Sold la 30 decembrie 2021
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 2021.

Structura actionariatului

	Sold la 31 decembrie 2020 (RON)	%	Sold la 31 decembrie 2021	%
BO Retail Invest SRL	0	0	7.281.098	54,4351
Amadeus Group SRL	7.281.098	54,4351	0	0
Manea Gelu	2.147.272	16,0532	2.147.272	16,0535
Alti Actionari	3.947.380	29,5115	3.947.380	29,5115
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 anul 2021, Societatea a fost administrata de Consiliul de Administratie format din 3 membri, astfel:

	Exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020 (Funcția)	Exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021 (Funcția)
Rotaru Cristinel - Ionel	Presedinte CA	Presedinte CA
Tiripa Gabriel - Ciprian	Administrator	Administrator
Tiripa Gabriel - Ciprian	-	Presedinte CA
Contra Miana	-	Administrator
Popescu - Cruceru Anca - Sorina	Administrator	Administrator

În cursul anului 2021 structura Consiliului de Administratie al Societatii BUCUR OBOR S.A. s-a schimbat, prin renuntarea la mandat a domnului Rotaru Cristinel. Astfel a fost ales ca Presedinte CA domnul Tiripa Gabriel

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2021

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

Ciprian si ca administrator domnisoara Contra Miana, care in data de 06.12.2021 a renuntat la mandatul incredintat; La sfarsitul anului structura Consiliului de Administratie a fost urmatoarea:

1. Tiripa Gabriel-Ciprian - Presedinte CA
2. Popescu - Cruceru Anca - Sorina – Administrator.

In perioada de raportare functia de Director General a fost detinuta succesiv, initial de Rotaru Cristinel-Ionel, iar ulterior de Tiripa Gabriel – Ciprian. Functia de Director Adjunct este detinuta de Hau Mihai Gabriel.

Auditul situatiilor financiare ale Societatii este asigurat de Societatea ANB Consulting S.R.L., cu sediul in Mun. Bucuresti, Calea 13 Septembrie nr. 111, sector 5, 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 28.04.2021.

Auditul intern al BUCUR OBOR S.A. este asigurat de societatea de audit Jasill Audit Reporting S.R.L., cu sediul social in Bucuresti, Sector 5, Sos. Panduri nr. 60, bloc C, scara 3, Etaj 4, ap. 50, camera 1, inregistrata la Registrul Comertului cu nr. J40/9453/2017, cod fiscal 37775766, membru al Camerei Auditorilor Financiar 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 31 decembrie 2020	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2021
Directori	2	2
Personal administrativ	13	10
Personal auxiliar	25	24
Departament informatic	-	-
Auditori interni	0	0
TOTAL	40	36

Cheltuielile cu salariile si taxele aferente inregistrate in cursul anilor 2020 si 2021 sunt urmatoarele:

	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2020	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2021
Cheltuieli cu salariile	3.854.047	3.767.488
Cheltuieli cu tichetele de masa	33.320	0
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	-	-

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2021

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

Alte chelt.privind asigurarile sociale	13.658	19.130
Contributie asiguratorie pentru munca	93.478	91.127
Total	3.994.503	3.877.745

In timpul anului 2021, societatea a platit urmatoarele indemnizatii nete membrilor Consiliului de Administratie („C.A.”) si conducerii executive:

	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2020	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2021
Membrii C.A.	175.800	166.961
Directori	399.190	404.124
Total	574.990	571.085

La sfarsitul anului 2021, societatea nu avea inregistrate avansuri spre decontare catre membrii conducerii executive si nu exista garantii sau obligatii viitoare preluate de societate in numele administratorilor sau directorilor.

NOTA 9: ANALIZA PRINCIPALILOR INDICATORI ECONOMICO-FINANCIARI

	31 decembrie 2020	31 decembrie 2021
1. Indicatori de lichiditate		
Indicatorul lichiditatii curente	3,06	3,35
Indicatorul lichiditatii imediate	3,03	3,33
2. Indicatori de risc		
Indicatorul gradului de indatorare	0,0969	0,0806
Indicatorul privind acoperirea dobanzilor	-	-
3. Indicatori de activitate		
Viteza de rotatie a stocurilor	-	-
Numarul de zile de stocare	-	-
Viteza de rotatie a debitelor clienti	93,26	90,81
Viteza de rotatie a creditelor furnizori	20,53	17,78
Viteza de rotatie a activelor imobilizate	0,34	0,29
Viteza de rotatie a activelor totale	0,29	0,26
4. Indicatori de profitabilitate		
Rentabilitatea capitalului angajat	0,21	0,17
5. Indicatori privind rezultatul pe actiune		
Rezultatul pe actiune	1,3676	1,3088

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

NOTA 10: ALTE INFORMATII

a) Informatii despre Societate

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2021

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

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 2021, Societatea a inregistrat un profit de 9.428.848 RON si un **Rezultat net realizat distribuibil de 17.507.098 RON.**

b) Auditori

Costurile contractuale pentru servicii de audit si consultanta platite auditorului financiar pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021 sunt de 66.407 RON (2020: 65.208 RON). Mentionam ca in valoarea costurilor contractuale cu serviciile de audit ale anului 2021 sunt cuprinse atat auditarea situatiilor financiare semestriale, cat si auditarea celor anuale.

Costurile contractuale pentru servicii de audit si consultanta platite auditorului intern pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021 sunt de 33.600 RON (2020: 24.000 RON).

c) Evenimente ulterioare

Nu este cazul.

d) Elemente extraordinare

Societatea nu a inregistrat in cursul anului 2021 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

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2021

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

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”.

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 2021, 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.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2021

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

h) Informatii despre impozitul pe profit

		Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2020	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2021
Profit (pierdere) contabil(a)	1	13.311.745	12.716.202
Elemente similare veniturilor	2	8.078.250	8.078.250
Rezerva legala	3	-	-
Total venituri neimpozabile	4	563.829	824.120
Cheltuieli nedeductibile	5	472.206	2.563.816
Profit impozabil/Pierdere fiscala pentru anul de raportare	6=1+2-4+5	21.298.372	22.534.148
Pierdere fiscala din anii precedenti	7	-	-
Pierdere fiscala de recuperat in anii urmasori	8=6-7	-	-
Impozit pe profit curent	9=6*16%	3.407.740	3.605.463
Alte elemente – bonificatie 10% (O.U.G. 33/2020)		79.522	-
Alte elemente - bonificatie 2% (OUG 153/2020)	10	-	72.109
Impozit pe profit datorat	11=9-10	3.328.218	3.533.355
Reducere impozit pe profit	12	231.000	246.000
Impozit pe profit datorat la sfarsitul perioadei	13=11-12	3.097.218	3.287.354

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 2020 si la 31 decembrie 2021 sunt prezentate in tabelul urmasor. Sumele platite cuprind:

	31 decembrie 2020	31 decembrie 2021
Auditul situatiilor financiare individuale intocmite in conformitate cu OMF 1802/2014 (anual si semestrial)	65.208	66.407
Audit intern	24.000	33.600
Alte servicii de asigurare	-	-
Consultanta fiscala	-	-
Alte servicii	-	1.000

NOTA 11: STOCURI

	31 decembrie 2020	31 decembrie 2021
Materiale consumabile	193.842	92.727
Obiecte de inventar	2.199	603
Ambalaje	252	126
Total	196.293	93.456

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2021

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

NOTA 12: CASA SI CONTURI LA BANCII

	Sold la 31 decembrie 2020	Sold la 31 decembrie 2021
Conturi la banci in lei	764.553	368.159
Conturi depozit	6.000.000	9.000.000
Numerar in casierie	-	47
Alte echivalente de numerar	137	137
Total	6.764.690	9.368.343

NOTA 13: LITIGII**Pretentii de natura juridica**

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

NOTA 14: PARTI AFILIATE

Nu este cazul.

Urmeaza pagina cu semnaturi

BUCUR OBOR S.A.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2021

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

Situatiile financiare au fost aprobate la data de 03.03.2022 de catre:

Director General,

Tiripa Gabriel Ciprian



Sef Departament financiar – contabil si comercial

Scarlat Nicolae Alin



BUCUR OBOR
COMPLEX COMERCIAL

Anexa 3 la Raportul Anual al Consiliului de Administratie pentru 2021



SITUATIA FLUXURILOR DE NUMERAR Pentru anul 2021

Metoda directa

BUCUR OBOR S.A.

ANEXA 4 la „Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru 2021”

SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE	2020	2021
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	34.475.131	40.858.020
2. Plati in numerar catre furnizori de bunuri si servicii si alte cheltuieli	6.681.491	6.771.448
3. Plati in numerar catre si in numele angajatilor, plati efectuate de angajator in legatura cu personalul	4.404.358	3.957.448
4. Taxa pe valoarea adaugata	4.417.820	5.253.955
5. Alte impozite si varsaminte asimilate	990.416	1.026.030
6. Numerar generat de exploatare(1-2-3-4-5)	17.981.046	23.849.139
7. Dobanzi incasate	448.084	295.989
8. Dobanzi platite		
9. Impozit pe profit platit	3.068.709	3.355.520
10. Fluxuri de numerar nete din activitati de exploatare (6+7-8-9)	15.352.429	20.789.608
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 activitati de investitii	3.293.146	830.000
14. Dividende incasate		
15. Fluxuri de numerar nete din activitati de investitii (11+12-13-14)	-3.293.146	-830.000
III. Fluxuri de numerar din activitatea de finantare		
16. Incasari din imprumuturi pe termen lung	1.448.700	0
17. Rambursari din imprumuturi pe termen lung	1.452.840	0
18. Plati pentru imprumuturi pe termen lung dif de curs valutar	4.140	0
19. Dobanzi pentru imprumuturi pe termen lung	7.992	0
20. Dividende platite	20.376.601	17.355.955
21. Fluxuri de numerar nete din activitati de finantare (+/-16+/-17-18-19-20)	-20.392.873	-17.355.955
22. Efectele variatiei ratei de schimb aferente numerarului		
23. Fluxuri de numerar TOTAL (10+15+21+22)	-8.333.590	2.603.653
24. Numerar si echivalente de numerar la inceputul perioade	15.098.280	6.764.690
25. Numerar si echivalente de numerar la finele perioadei (23+24)	6.764.690	9.368.343



BUGET DE VENITURI SI CHELTUIELI 2022 -PROIECT-

BUCUR OBOR S.A.

ANEXA 5 la „Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru 2021”

CUPRINS

1.	PROIECTII PENTRU ZONA EURO SI U.E. IN ANUL 2022	3
1.1.	Principalii indicatori macroeconomici folositi de M.E.F. in constructia bugetara pe 2022	8
2.	PROIECTII ALE PRINCIPALILOR INDICATORI FINANCIARI PENTRU 2022;	8
2.1.	Venituri totale	10
2.2.	Venituri din exploatare	10
2.3.	Venituri financiare	11
2.4.	Cheltuielile totale ale societatii Bucur Obor S.A.	11
2.5.	Cheltuielile cu utilitatile	11
2.6.	Cheltuielile cu prestarile servicii	11
2.7.	Cheltuielile cu salariile si contributi si impozite aferente salariilor	11
2.8.	Alte impozite si taxe (taxe locale etc)	11
2.9.	Analiza patrimoniala a BUCUR OBOR S.A.	11
2.10.	Contul de profit si pierdere	15
2.11.	Rate de rentabilitate	16
3.	TABLOU BVC	17

1. PROIECTII PENTRU ZONA EURO SI U.E. IN ANUL 2022¹

Dupa relansarea robusta a activitatii economice, care a inceput in primavara anului trecut si a continuat cu aceeași intensitate pana la inceputul toamnei, CE estimeaza ca ritmul de crestere in UE a incetinit la 0,4% in ultimul trimestru al anului 2021, de la 2,2% in trimestrul anterior. Desi in previziunile economice din toamna anului 2021 se preconiza deja o incetinire a cresterii economice, dupa ce economia UE a eliminat decalajul fata de nivelul anterior pandemiei in trimestrul al treilea din 2021, aceasta a fost mai accentuata decat se preconizase, dat fiind ca s-au intensificat provocarile: in special, cresterea brusca a infectiilor cu COVID-19, preturile ridicate la energie si perturbările in aprovizionare.

Conform previziunilor economice din februarie, Comisia Europeana estimeaza ca in urma unei expansiuni semnificative de 5,3% in 2021, economia UE va creste cu 4,0% in 2022 si cu 2,8% in 2023. De asemenea, in zona euro se anticipeaza o crestere de 4,0% in 2022, cu un ritm mai moderat, de 2,7%, in 2023. In al treilea trimestru al anului 2021, UE in ansamblul sau a atins nivelul de dinainte de pandemie si se preconizeaza ca toate statele membre vor fi depasit aceasta etapa pana la sfarsitul anului 2022.

Cresterea continua sa fie modelata de pandemie, multe tari din UE fiind sub tensiune din cauza unei presiuni sporite asupra sistemelor de sanatate si a lipsei de personal in urma imbolnavirilor, a carantinei preventive sau a sarcinilor de ingrijire.

Blocajele logistice si de aprovizionare, inclusiv deficitul de semiconductori si de anumite metale, vor continua sa afecteze productia, cel putin pe parcursul primei jumatati a anului.

Nu în ultimul rând, se preconizează ca prețurile energiei vor rămâne ridicate pentru o perioadă mai lungă decât se anticipase în previziunile de toamnă, cu un efect mai îndelungat asupra economiei și presiuni inflationiste mai mari.

În prezentele previziuni se presupune ca presiunea exercitată de valul actual de infecții asupra economiei va fi de scurtă durată. Activitatea economică își va recăstiga tracțiunea și pe măsura ce condițiile de aprovizionare continuă să se normalizeze, iar presiunile inflationiste să se reducă. Dincolo de turbulențele pe termen scurt, elementele fundamentale care stau la baza acestei faze expansioniste rămân în continuare solide. O piață a forței de muncă în continuă îmbunătățire, economii ridicate ale gospodăriilor, condiții de finanțare încă favorabile și implementarea integrală a Mecanismului de redresare și reziliență (MRR) sunt toate menite să susțină o fază expansionistă solidă și de lungă durată.

Inflația previzionată pentru 2022 a fost revizuită considerabil în creștere față de cea anticipată în toamna lui 2021 ca urmare a efectelor prețurilor substanțiale la energie. Dacă în trimestrul IV al anului trecut rata inflației în zona euro a fost de 4,6%, se estimează un nivel de 4,8% încă din primul trimestru al anului 2022. În măsura în care vor scădea presiunile generate de constrângerile legate de aprovizionare și de prețurile ridicate la energie se preconizează ca inflația va scădea la 2,1% până la sfârșitul lui 2022.

Deși impactul pandemiei asupra activității economice s-a diminuat, aplicarea în continuare a măsurilor de limitare a răspândirii bolii și deficitul prelungit de personal ar putea afecta activitatea economică. De asemenea, ele ar putea afecta funcționarea lanțurilor de aprovizionare critice pentru o perioadă mai lungă decât se preconizase.

Inflația se poate dovedi mai ridicată decât se preconizase dacă presiunile asupra costurilor sunt în cele din urmă transferate de la producător la prețurile de consum într-o măsură mai mare decât se estimase, amplificând riscul unor efecte secundare.

Riscurile la adresa perspectivelor de creștere și inflație sunt puternic agravate de tensiunile geopolitice din Europa de Est.

Conform previziunilor de toamnă ale anului 2021 ale CE:

	2021	2022	2023
PIB Real - %			
Romania	7	5,1	5,2
Zona Euro	5	4,3	2,4
UE	5	4,3	2,5



Datorie publica% din PIB			
Romania	49,3	51,8	53,2
Zona Euro	100	97,9	97
UE	92,1	90	89,1
Deficit bugetar % din PIB			
Romania	-8	-6,9	-6,3
Zona Euro	-7,1	-3,9	-2,4
UE	-6,6	-3,6	-2,3

Intr-un context macroeconomic marcat de pandemia COVID-19, economiile lumii, inclusiv economia Romaniei, au inceput inca din trimestrul unu al anului 2021 sa revina pe traiectorii ascendente, intr-o masura mai mare decat se preconizase.

Proiectul de buget este configurat pe un cadru economic cu o crestere economica de 4,61% prevazuta pentru anul 2022, cu un varf in anul 2023 de 5,3% si un ritm mediu anual de 4,9% pe intreg orizontul 2023-2025, mai mare comparativ cu cea estimata a fi inregistrata la nivelul UE cat si al Zonei Euro de 4,3%. Desi socul economic provocat de pandemie este unul dintre cele mai semnificative din istoria recenta, in cazul Romaniei se resimte o revenire mai rapida a PIB-ului real la nivelul pre-pandemic.

Evolutia indicatorilor macroeconomici pe termen mediu
- modificare procentuala fata de anul anterior -

INDICATOR	2021	2022	2023	2024	2025
Produsul intern brut,					
- preturi curente – mld. lei	1.190,3	1.317,3	1.440,1	1.560,1	1.678,6
- cresterea reala - %	7	4,6	5,3	5	4,5
Contul curent					
- mil. euro	-15.218	-16.261	-16.742	-16.934	-17.140
- % din PIB	-6,3	-6,1	-5,8	-5,5	-5,2
Cresterea preturilor de consum, %					
- sfarsitul anului	7,7	4,7	3,4	2,7	2,5
- media anuala	5,0	6,5	3,7	2,9	2,6
Castigul salarial mediu brut lunar - lei	5608	6095	6578	7104	7627
Castigul salarial mediu net lunar - lei	3467	3775	4082	4417	4751
Castigul salarial real, %	2,7	2,2	4,3	5,1	4,8



Numarul mediu de salariati					
-mii persoane	5104	5205	5355	5480	5595
Numarul de someri inregistrati la sfarsitul anului					
- mii persoane	265	258	255	247	238
- rata somajului inregistrat, %	3,0	2,9	2,8	2,6	2,5

Planificarea bugetara pe anul 2022 si estimarile pe perioada 2023-2025 stabilesc deficitul bugetar ESA in anul 2022 la 6,24% din PIB, urmand ca acesta sa ajunga in anul 2025 la 2,02% din PIB, respectiv o reducere de 4,22 puncte procentuale fata de anul 2022, incadrandu-se la sfarsitul orizontului de prognoza (anul 2025) in prevederile regulamentelor europene, respectiv 2,02% din PIB in anul 2024 conform tabelului.

Indicator exprimat ca si % din PIB	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Deficit ESA	-4,36	-9,35	-8,03	-6,24	-4,4	-2,9	-2,02
Deficit Structural	-4,8	-7,72	-7,31	-5,71	-4,18	-2,88	-2,05
Deficit cash	-4,58	-9,64	-7,13	-5,84	-4,37	-2,89	-2,00

Masurile care stau la baza constructiei bugetare pe anul 2022 si perspectiva 2023-2025, au ca principal scop combaterea efectelor economice negative generate de pandemia COVID19, precum si sprijinirea unor categorii fie considerate vulnerabile, fie a caror activitate este considerata de interes strategic.

Sunt astfel prevazute:

- ✓ Scheme de de protectie sociala pentru consumatorii vulnerabili/defavorizati de energie electrica si gaze;
- ✓ Schema de sprijin pentru plata facturilor aferente consumului de energie electrica si gaze naturale pentru consumatorii non-casnici, respectiv intreprinderile mici si mijlocii, microintreprinderile, persoanele fizice autorizate, intreprinderile individuale, intreprinderi familiale, prin bugetul Ministerului Energiei;
- ✓ Intarirea guvernantei corporative la companiile de stat in vederea imbunatatirii performantei acestora, prin utilizarea celor mai bune practici la nivel european;
- ✓ Modernizarea sistemului de asistenta sociala presupune trecerea de la un serviciu de asistenta sociala care se bazeaza pe alocari financiare insuficiente in raport cu nevoile si problemele concrete ale categoriilor vulnerabile catre servicii sociale integrate;



- ✓ Incepanand cu data de 1 ianuarie 2022, salariul de baza minim brut pe tara garantat in plata, s-a majorat cu 10,9%, respectiv la suma de 2.550 lei lunar;
- ✓ Sustinerea mediului de afaceri prin sprijinirea sectorului IMM
 - Programul IMM Prod - Garantii guvernamentale de pana 100% acordate companiilor prin FNGCIMM, FGCR, pentru cresterea capacitatii de productie, reconversia de la intermediere la productie, finantare investitii;
 - Program Rural INVEST - Garantii guvernamentale de pana la 100% acordate companiilor, prin FNGCIMM, FRC si FGCR, care isi localizeaza productia in mediul rural si urban-mic;
 - Programul IMM Prod 11 - Garantii guvernamentale de pana 100% acordate companiilor prin FNGCIMM, FGCR, pentru cresterea capacitatii de productie, reconversia de la intermediere la productie, finantare investitii;
 - Programul Garant Construct - Garantii guvernamentale acordate companiilor din Constructii, prin sistemul bancar, FNGCIMM si FRC, pentru asigurarea lichiditatilor si finantarea investitiilor;
 - Program Start-Up pentru studenti - Finantarea incubatoarelor de afaceri pentru studenti in universitati, in conlucrare cu partenerii locali (autoritati publice, companii care activeaza pe piata locala).
 - Schema de ajutor de stat „INNOVATION” - Deducerea a pana la 80% din costurile necesare pentru inventii, inclusiv acoperirea cheltuielilor cu inregistrarea si protejarea inventiilor cu obligatia implementarii efective in Romania.
 - Granturi pentru digitalizare si comert online (pentru IMM) - Granturi intre 50.000 si 200.000 € pentru firmele cu cifra de afaceri mai mica de 1 mil. €, pentru software certificat de e-commerce si de administrare a unei firme (de tip ERP).
 - Schema de ajutor de stat pentru retehnologizarea companiilor locale;
 - Schema pentru sprijinirea transferului de tehnologie. Punctaj suplimentar: industrii exportatoare, nepoluante.
 - Program pentru Digitalizarea turismului – digitalizarea sistemului de evidenta a turistilor in Romania, cu respectarea normelor GDPR, pentru a dezvolta baza de date care sa permita o mai buna tintire a promovarii de tara pe categoriile/tarile de interes.

1.1. Principalii indicatori macroeconomici folositi de M.E.F. in constructia bugetara pe 2022

INDICATOR	VALOARE
PIB - milioane lei	1.317.267
Crestere economica	4,60%
Inflatie medie anuala	6,50%
Venituri BGC - milioane lei	439.986
Pondere veniturilor totale in PIB	33,4 %
Cheltuieli BGC - milioane lei	516.969
Pondere cheltuielilor totale in PIB	39,24 %
Deficit - milioane lei	- 76.983
Deficit - pondere in PIB	-5,84%
Someri (numar total persoane)	258.000
Castig salarial mediu net lei lunar	3.775

2. PROIECTII ALE PRINCIPALILOR INDICATORI FINANCIARI PENTRU 2022

Managementul Bucur Obor, analizand evenimentele care au marcat anul 2021 si inceputul lui 2022, ramane foarte rezervat in privinta imbunatatirii climatului economic, in special in sectorul de retail, elaborand proiectul de buget pentru anul 2022 in consecinta.



Nr. Crt.	INDICATOR	Realizat 2020 (mii lei)	Bugetat 2021 (mii lei)	Realizat 2021 (mii lei)	Bugetat 2022 (mii lei)
A	TOTAL VENITURI, din care:	32.659	35.176	34.621	36.017
1	Venituri din exploatare	32.382	34.809	34.287	35.903
2	Venituri financiare	277	368	333	114
3	Venituri extraordinare	0	0	0	0
B	TOTAL CHELTUIELI, din care:	19.347	20.344	21.905	20.756
1	Cheltuieli operationale, din care:	19.319	20.210	20.360	20.155
a.	Mat. prime, marf., energ., apa etc.	1.901	2.116	1.949	4.227
b.	Prestari servicii	3.712	3.624	3.597	3.450
c.	Salarii personal	3.887	3.887	3.767	2.724
d.	Contributii si impozite salarii	107	93	110	61
e.	Alte cheltuieli de exploatare	294	388	251	249
f.	Cheltuieli cu amortizarea	8.866	9.545	10.065	8.813
g.	Alte impozite si taxe (imp. cladiri; imp. teren..etc)	552	557	620	631
2	Cheltuieli financiare	17	34	1	1
3	Cheltuieli extraordinare	0	0	0	0
4	Ajustari de valoare privind activele circulante	9	100	1.265	600
5	Ajustari privind provizioanele	-2	0	279	0
C	PROFIT BRUT	13.312	14.833	12.716	15.261
D	Cheltuieli cu impozitul pe profit	3.097	3.664	3.287	3.504
C-D	PROFIT NET	10.215	11.169	9.428	11.757
E	REZULTATUL REPORTAT REPREZENTAND SURPLUSUL REALIZAT DIN REEVALUARE	8.078	8.078	8.078	6.648
F	Investitii curente din surse proprii	0	0	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 2022 se estimeaza o usoara crestere a veniturilor totale.



2.2. Veniturile din exploatare

În bugetul anului 2022 se estimează o creștere a veniturilor din exploatare cu 4,7% față de cele realizate în anul 2021.

Conform Hotararilor Adunarilor Generale din 29.03.2019, 26.03.2020 și 28.04.2021 au fost înregistrate din punct de vedere contabil la „venituri” dividendele neridicate pentru care dreptul la acțiune s-a stins prin prescriptie.

Au fost astfel reluate la „Alte venituri din exploatare”, în anul 2019 dividende stabilite prin hotararile nr. 1, 2 și 3 ale Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din data de 20.09.2015, neridicate până la data de 02.11.2018 (în valoare de 1.535.681 RON), în anul 2020 dividende stabilite prin hotărârea nr. 2 a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din data de 21.03.2017, neridicate până la data de 04.05.2020 (în valoare de 720.282 RON) și în anul 2021 dividende stabilite prin hotărârea nr. 2 a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din data de 22.03.2018, neridicate până la data de 27.04.2021 (în valoare de 463.129 RON).

În Proiectul de Buget de Venituri și Cheltuieli pentru anul 2022, Consiliul de Administrație propune reluarea la „Alte venituri din exploatare”, a dividendelor stabilite prin hotărârea nr. 3 a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din data de 29.03.2019, care nu vor fi ridicate până la data de 06.05.2022 inclusiv (în valoare estimată de 540.000 RON).

Dividende reluate la „Alte venituri din exploatare” pentru care dreptul la acțiune a fost prescris	2019	2020	2021	Propuse în BVC 2022
AGOA stabilire dividende	20.09.2015	21.03.2017	22.03.2018	29.03.2019
Termenul limita de exercitare a dreptului de acțiune	02.11.2018	04.05.2020	27.04.2021	06.05.2022
AGOA reluate la venituri	29.03.2019	26.03.2020	28.04.2021	11/12.04.2022
Suma reluată la „Alte venituri din exploatare”	1.535.681 RON	720.282 RON	463.129 RON	540.000 (estimat)

2.3. Veniturile financiare

Se preconizează o scădere a acestor venituri față de cele realizate în anul 2021 cu 65%. Aceste venituri sunt estimate a se realiza din depozitele la termen deja constituite, scadente în anul curent, cât și din constituirea altor depozite din veniturile din exploatare obținute în anul 2021.



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

In 2022, cheltuielile totale sunt estimate in scadere cu aproximativ 5%, datorita procesului de restructurare inceput in semestrul II al anului 2021.

2.5. Cheltuielile cu utilitatile

Se estimeaza o crestere in bugetul anului 2022 a cheltuielilor cu materiile prime, materialele auxiliare, energia si apa, cu 116% fata de realizatul anului 2021. Acest fapt se datoreaza preponderent cresterii fara precedent a pretului la MWh.

2.6. Cheltuielile cu prestarile servicii sunt estimate in scadere cu 4% in urma optimizarii unor contracte pentru prestari de servicii indispensabile activitatii societatii. Pastreaza totusi o pondere semnificativa de 17% in totalul cheltuielilor societatii.

2.7. Cheltuielile cu salariile si contributii si impozite aferente salariilor

In urma restructurarilor de personal din toamna anului 2021 si a bugetarii unui bonus pentru activitatea din semestrul I 2021 pentru Directorul General Cristinel-Ionel Rotaru (care a renuntat la mandat in data de 10.08.2021), societatea estimeaza ca va cheltui cu personalul cu 28% mai putin decat in anul de referinta. Ponderea acestor costuri in cheltuielile totala este estimata a se reduce de la 17% la 13%.

2.8. Alte impozite si taxe (taxe locale etc)

Se anticipeaza o crestere usoara de 1,7% a cuantumului impozitelor si taxelor locale datorate de Societate in anul 2022.

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

Pozitie Bilant	31.12.2018 (Lei)	31.12.2019 (Lei)	31.12.2020 (Lei)	31.12.2021 (Lei)
Active imobilizate - Total	99.518.348	98.852.255	92.780.345	114.583.902
Active circulante - Total	27.811.546	21.457.887	16.087.668	16.769.557
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada de un an - Total	6.036.587	5.300.364	5.256.280	5.005.202
Active circulante, respectiv datorii curente nete	19.476.891	13.698.588	8.398.864	9.269.789



Total active minus datorii curente	118.995.239	112.550.843	101.258.731	123.853.691
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an - Total	1.782.523	1.905.685	1.905.207	1.919.729
Total capitaluri proprii	116.969.580	110.567.995	99.274.315	121.575.628
Creante - Total	3.452.947	6.156.706	9.126.685	7.307.758
Datorii - Total	7.819.110	7.206.049	7.161.487	6.924.931

IMOBIL	Valoare de inventar la 31.12.2020 (Lei)	Valoare de inventar la 31.12.2021 (Lei)
Imobil ALMO 1 COLENTINA 2	11.109.040	11.909.800
Imobil ALMO 2 COLENTINA 2	5.006.106	5.363.285
Imobil ALMO 3 COLENTINA 2	10.133.246	10.742.962
Imobil ALMO 4 COLENTINA 2	1.797.294	1.917.907
Imobil ALMO 5 COLENTINA 2	1.862.626	1.197.907
Imobil ZONA CENTRALA COLENTINA 2	28.530.160	30.814.670
Imobil MIRAJ MIHAI BRAVU 2	3.210.946	3.406.623
Imobil COLENTINA 6 A	1.105.470	864.551
TOTAL	62.754.888	66.937.705

TEREN (Localizare)	Teren (Suprafata m²)	Valoare de inventar la 31.12.2020 (Lei)	Valoare de inventar la 31.12.2021 (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	45.952.324
Sos. Mihai Bravu nr. 2, sector 2, Bucuresti	17,85		
Sos. Colentina nr. 6A, sector 2, Bucuresti	431	1.145.376	1.488.234
TOTAL		41.606.028	47.440.558

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 40 luni durata ramasa de amortizare.

In urma capitalizarii investitiilor din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Noua durata ramasa de amortizat este de 97 luni.

La 31.12.2021 valoarea justa de inventar a imobilului este de 11.909.800 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 era de 19 luni. In urma capitalizarii investitiilor din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Noua durata ramasa de amortizat este de 76 luni.

La 31.12.2021 valoarea justa de inventar a imobilului este de 5.363.285 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 era de 29 luni. In urma capitalizarii investitiilor din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Noua durata ramasa de amortizat este de 86 luni.

La 31.12.2021 valoarea justa de inventar a imobilului este de 10.742.962 lei.

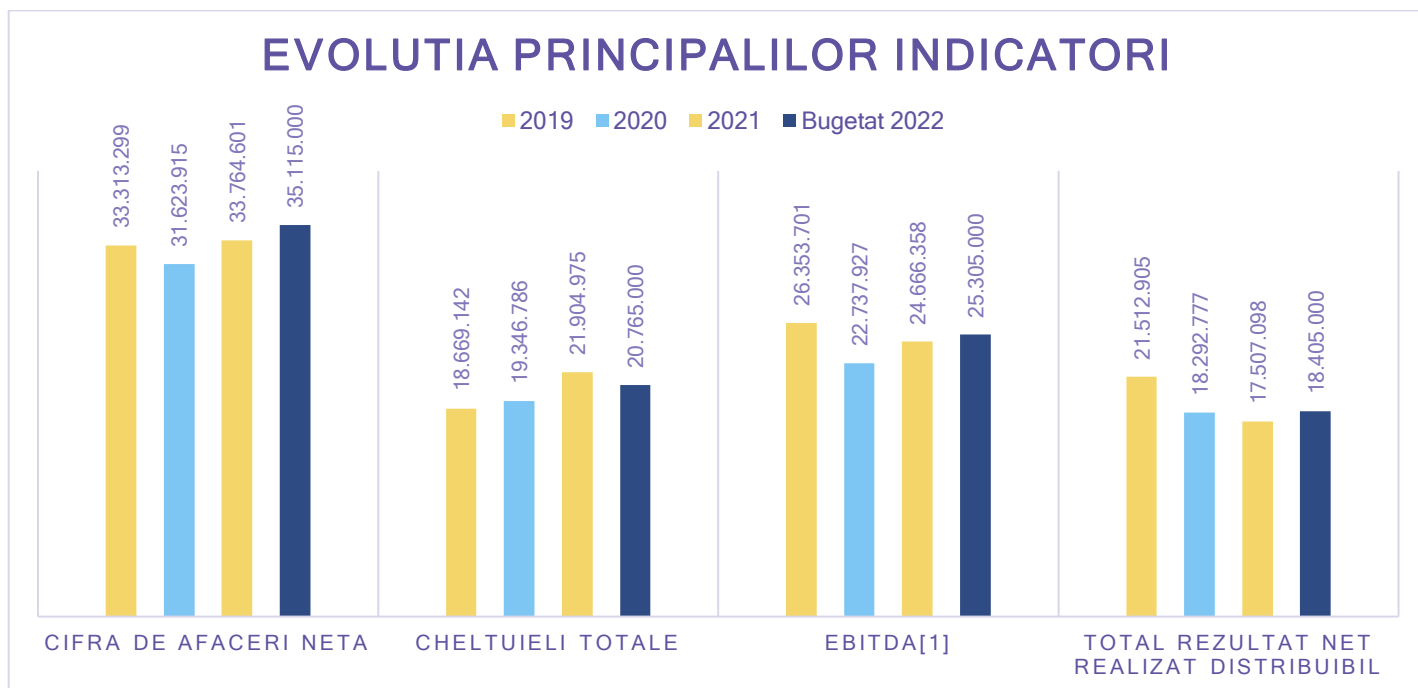
- **Imobilul ALMO 4** are numarul de inventar 1004 si ocupa latura dinspre Aleea Campul Mosilor, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+12. Imobilul a fost pus in functiune in luna aprilie 1977. Durata normata ramasa de amortizat era de 40 luni. In urma capitalizarii investitiilor din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Noua durata ramasa de amortizat este de 97 luni. La 31.12.2021

valoarea justa de inventar a imobilului este de 1.917.907 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 40 luni. In urma capitalizarii investitiilor din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Noua durata ramasa de amortizat este de 97 luni. La 31.12.2021 valoarea justa de inventar a imobilului este de 1.917.907 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 era de 40 luni. In urma capitalizarii investitiilor din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Noua durata ramasa de amortizat este de 97 luni. La 31.12.2021 valoarea justa de inventar a imobilului este de 30.814.670 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. Durata ramasa de amortizat este de 71 luni. La 31.12.2021 valoarea justa de inventar a imobilului este de 3.406.623 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. La 31.12.2021 valoarea justa de inventar a imobilului este de 864.551 lei. Acest imobil a fost amortizat integral.

2.10. Contul de profit si pierdere

Pozitie Cont Profit Pierdere	31.12.2019 (Lei)	31.12.2020 (Lei)	31.12.2021 (Lei)	Bugetat 2022 (Lei)
Cifra de afaceri neta	33.313.299	31.623.915	33.764.601	35.115.000
Venituri totale	35.682.709	32.658.531	34.621.177	36.017.000
Cheltuieli totale	18.669.142	19.346.786	21.904.975	20.765.000
Rezultat din exploatare (profit)	16.470.133	13.051.899	12.383.319	15.033.000
Rezultat financiar (profit)	543.434	259.846	332.883	114.000
Rezultat curent	17.013.567	13.311.745	12.716.202	15.261.000
EBITDA ²	26.353.701	22.737.927	24.666.358	25.305.000
Rezultat brut	17.013.567	13.311.745	12.716.202	15.261.000
Rezultat net	13.434.655	10.214.527	9.428.848	11.757.000
Total rezultat net realizat distribuibil	21.512.905	18.292.777	17.507.098	18.405.000



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

Momentan, societatea plaseaza lichiditatile in depozite la termen, cu un randament de aproximativ 3%. Media randamentului acestor plasamente in 2021 a fost:

$$\text{Randament mediu plasamente financiare} = \frac{\text{Rezultat financiar}}{\text{Lichiditati}} \times 100 = \frac{332.883}{9.368.296} \\ = 3,5\% \text{ (randament in usoara scadere fata de 2020 cand a fost de 3,8\%)}$$

2.11. Rate de rentabilitate

2.11.1. ROA (Rentabilitatea activelor)

$$ROA = \frac{\text{Profit net}}{\text{Active Totale}} \times 100 = \frac{9.428.848}{131.376.496} = 7.1\%$$

2.11.2. Rotatia activelor imobilizate

$$FAT = \frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active Imobilizate}} = \frac{33.764.601}{114.583.902} = 0,29$$

Societatea isi exploateaza activele totale cu un randament de 7,1% pe an, in scadere fata de anul 2020 cand a fost 9,4%. Scaderea indicatorului se datoreaza inregistrarii la valoare justa a activelor imobilizate, dar ramane la un nivel superior celui din sectorul economic din care face parte societatea.

PROIECT DE BUGET DE VENITURI SI CHELTUIELI ANUL 2022

Nr. crt.	Indicator	Realizat 2020 (mii lei)	Realizat 2021 (mii lei)	Variatie 2021/2020	TOTAL Bugetat 2022 (mii lei)	BUGETAT 2022/Realizat 2021	T1 2022				T2 2022				T3 2022				T4 2022			
							ianuarie (mii lei)	februarie (mii lei)	martie (mii lei)	I (mii lei)	aprile (mii lei)	mai (mii lei)	iunie (mii lei)	II (mii lei)	iulie (mii lei)	august (mii lei)	septembrie (mii lei)	III (mii lei)	octombrie (mii lei)	noiembrie (mii lei)	decembrie (mii lei)	IV (mii lei)
A	TOTAL VENITURI, din care:	32.659	34.621	6,01%	36.017	4,03%	2.892	2.976	2.982	8.850	3.000	2.986	2.979	8.966	3.035	3.038	3.050	9.123	3.003	3.022	3.053	9.079
1	Venituri din exploatare	32.382	34.287	5,89%	35.903	4,71%	2.865	2.948	2.950	8.763	2.973	2.986	2.979	8.939	3.035	3.038	3.050	9.123	3.003	3.022	3.053	9.079
2	Venituri financiare	277	333	20,35%	114	-65,79%	27	28	32	87	27		0	27	0	0	0	0	0	0	0	0
3	Venituri extraordinare	0	0		0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B	TOTAL CHELTUIELI, din care:	19.347	21.905	13,22%	20.756	-5,25%	1.620	1.620	1.620	4.860	1.766	1.766	1.766	5.298	1.766	1.766	1.766	5.298	1.766	1.766	1.767	5.299
1	Cheltuieli operationale, din care:	19.319	20.360	5,39%	20.155	-1,01%	1.570	1.570	1.570	4.710	1.716	1.716	1.716	5.148	1.716	1.716	1.716	5.148	1.716	1.716	1.716	5.148
a	Mat. prime, marf., energ., apa etc.	1.901	1.949	2,52%	4.227	116,88%	281	281	281	843	376	376	376	1.128	376	376	376	1.128	376	376	376	1.128
b	Prestari servicii din care	3.712	3.597	-3,09%	3.450	-4,09%	250	250	250	750	300	300	300	900	300	300	300	900	300	300	300	900
b.1	Remuneratie CA	301	283	-5,96%	476	68,42%	17	17	17	51	17	26	26	69	26	26	26	78	26	26	26	78
c	Salarii personal din care	3.887	3.767	-3,08%	2.724	-27,70%	227	227	227	681	227	227	227	681	227	227	227	681	227	227	227	681
c.1	Director General	394	399	1,27%	394	-1,25%	33	33	33	98	33	33	33	98	33	33	33	98	33	33	33	99
d	Contributii si impozite salarii	107	110	2,91%	61	-44,41%	5	5	5	15	5	5	5	15	5	5	5	15	5	5	5	15
e	Alte cheltuieli de exploatare	294	251	-14,65%	249	-0,79%	20	20	20	60	21	21	21	63	21	21	21	63	21	21	21	63
f	Cheltuieli cu amortizarea	8.866	10.065	13,53%	8.813	-12,44%	734	734	734	2.203	734	734	734	2.203	734	734	734	2.203	734	734	734	2.203
g	Alte impozite si taxe (imp. cladiri; imp. teren..etc)	552	620	12,39%	631	1,72%	53	53	53	158	53	53	53	158	53	53	53	158	53	53	53	158
2	Cheltuieli financiare	17	1	-	1	6,50%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
3	Cheltuieli extraordinare		0	-	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	Ajustari de valoare privind activele circulante	9	1.265	-	600	-52,57%	50	50	50	150	50	50	50	150	50	50	50	150	50	50	50	150
5	Ajustari privind provizioanele	2	279	-	0	-100,00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C	PROFIT BRUT	13.312	12.716	-4,48%	15.261	20,02%	1.272	1.356	1.362	3.990	1.234	1.220	1.213	3.667	1.269	1.272	1.284	3.825	1.237	1.256	1.286	3.780
D	Cheltuieli cu impozitul pe profit	3.097	3.287	6,14%	3.504	6,59%	0	0	904	904			852	852			877	877			871	871
C-D	Profit net	10.215	9.428	-7,70%	11.757	24,70%	1.272	1.356	458	3.086	1.234	1.220	361	2.815	1.269	1.272	407	2.948	1.237	1.256	415	2.909
E	REZULTATUL REPORTAT REPREZENTAND SURPLUSUL REALIZAT DIN REZERVE DIN REEVALUARE	8.078	8.078	0,00%	6.648	-17,70%	554	554	554	1.662	554	554	554	1.662	554	554	554	1.662	554	554	554	1.662
F	TOTAL REZULTAT NET REALIZAT DISTRIBUTIBIL	18.293	17.507	-4,30%	18.405	5,13%																
G	Investitii din surse proprii	32.659	32.659	6,01%										0			0					0

Programul de activitate pentru 2022

1. Analiza patrimoniala a BUCUR OBOR S.A.

1.1. Activele imobilizate

Pozitie Bilant	31.12.2019 (Lei)	31.12.2020 (Lei)	31.12.2021 (Lei)
Active imobilizate - Total	98.852.255	92.780.345	114.583.902
Active circulante - Total	21.457.887	16.087.668	16.769.557
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada de un an - Total	5.300.364	5.256.280	5.005.202
Active circulante, respectiv datorii curente nete	13.698.5883	8.478.386	9.269.789
Total active minus datorii curente	112.550.843	101.258.731	123.853.691
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an - Total	1.905.685	1.905.207	1.919.729
Total capitaluri proprii	110.567.995	99.274.315	121.575.628
Creante - Total	6.156.706	9.126.685	7.307.758
Datorii - Total	7.206.049	7.161.487	6.924.931

IMOBIL	Valoare de inventar la 31.12.2020 (Lei)	Valoare de inventar la 31.12.2021 (Lei)
Imobil ALMO 1 COLENTINA 2	11.109.040	11.909.800
Imobil ALMO 2 COLENTINA 2	5.006.106	5.363.285
Imobil ALMO 3 COLENTINA 2	10.133.246	10.742.962
Imobil ALMO 4 COLENTINA 2	1.797.294	1.917.907
Imobil ALMO 5 COLENTINA 2	1.862.626	1.197.907
Imobil ZONA CENTRALA COLENTINA 2	28.530.160	30.814.670
Imobil MIRAJ MIHAI BRAVU 2	3.210.946	3.406.623
Imobil COLENTINA 6 A	1.105.470	864.551
TOTAL	62.754.888	66.937.705

TEREN (Localizare)	Teren (Suprafata m ²)	Valoare de inventar la 31.12.2020 (Lei)	Valoare de inventar la 31.12.2021 (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	45.952.324
Sos. Mihai Bravu nr. 2, sector 2, Bucuresti	17,85		
Sos. Colentina nr. 6A, sector 2, Bucuresti	431	1.145.376	1.488.234
TOTAL		41.606.028	47.440.558

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 40 luni durata ramasa de amortizare. In urma capitalizarii investitiilor din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Noua durata ramasa de amortizat este de 97 luni.

La 31.12.2021 valoarea justa de inventar a imobilului este de 11.909.800 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 era de 19 luni. In urma capitalizarii investitiilor din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Noua durata ramasa de amortizat este de 76 luni.

La 31.12.2021 valoarea justa de inventar a imobilului este de 5.363.285 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 era de 29 luni. In urma capitalizarii investitiilor din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare,

respectiv cu 57 de luni. Noua durata ramasa de amortizat este de 86 luni.

La 31.12.2021 valoarea justa de inventar a imobilului este de 10.742.962 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. Durata normata ramasa de amortizat era de 40 luni. In urma capitalizarii investitiilor din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Noua durata ramasa de amortizat este de 97 luni. La 31.12.2021 valoarea justa de inventar a imobilului este de 1.917.907 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 40 luni. In urma capitalizarii investitiilor din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Noua durata ramasa de amortizat este de 97 luni. La 31.12.2021 valoarea justa de inventar a imobilului este de 1.917.907 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 era de 40 luni. In urma capitalizarii investitiilor din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Noua durata ramasa de amortizat este de 97 luni. La 31.12.2021 valoarea justa de inventar a imobilului este de 30.814.670 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. Durata ramasa de amortizat este de 71 luni. La 31.12.2021 valoarea justa de inventar a imobilului este de 3.406.623 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. La 31.12.2021 valoarea justa de inventar a imobilului este de 864.551

lei. Acest imobil a fost amortizat integral.

1.2. Contul de profit si pierdere al societatii

Pozitie Cont Profit Pierdere	31.12.2019 (Lei)	31.12.2020 (Lei)	31.12.2021 (Lei)	31.12.2021 (Lei)
Cifra de afaceri neta	33.313.299	31.623.915	33.764.601	35.115.000
Venituri totale	35.682.709	32.658.531	34.621.177	36.017.000
Cheltuieli totale	18.669.142	19.346.786	21.904.975	20.765.000
Rezultat din exploatare(profit)	16.470.133	13.051.899	12.383.319	15.033.000
Rezultat financiar (profit)	543.434	259.846	332.883	114.000
Rezultat curent	17.013.567	13.311.745	12.716.202	15.261.000
EBITDA	26.353.701	22.737.927	24.666.358	25.305.000
Rezultat brut	17.013.567	13.311.745	12.716.202	15.261.000
Rezultat net	13.434.655	10.214.527	9.428.848	11.757.000
TOTAL REZULTAT NET REALIZAT DISTRIBUIBIL	21,512,905	18.292.777	17.507.098	18.405.000
Cheltuieli operationale	18.694.029	19.319.082	33.764.601	35.115.000
Lichiditate (numerar si echivalent in numerar)	15.098.280	6.764.554	34.621.177	36.017.000

Momentan, societatea plaseaza lichiditatile in depozite la termen, cu un randament de aproximativ 3%. Media randamentului acestor plasamente in 2021 a fost:

$$\text{Randament mediu plasamente financiare} = \frac{\text{Rezultat financiar}}{\text{Lichiditati}} \times 100 = \frac{332.883}{9.368.296} \times 100 = 3,5\% \text{ (randament in usoara scadere fata de 2020 cand a fost de 3,8\%)}$$

1.1. Rate de rentabilitate

1.1.1. ROA (Rentabilitatea activelor)

$$ROA = \frac{\text{Profit net}}{\text{Active Totale}} \times 100 = \frac{9.428.848}{131.376.496} \times 100 = 7.1\%$$

1.1.2. Rotatia activelor imobilizate

$$FAT = \frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active Imobilizate}} = \frac{33.764.601}{114.583.902} = 0,29$$

Societatea isi exploateaza activele totale cu un randament de 7,1% pe an, in scadere fata de anul 2020 cand a fost 9,4%. Scaderea indicatorului se datoreaza inregistrarii la valoare

justa a activelor imobilizate, dar ramane la un nivel superior celui din sectorul economic din care face parte societatea.

2. Proiectia activitatii in anul 2022

Conform proiectiei de Buget de venituri si cheltuieli pentru anul 2022, managementul Bucur Obor urmareste optimizarea indicatorilor mai sus reliefati, avand ca fundament principal surplusul de in-flow generat de:

contractele de inchiriere care urmeaza a fi semnate, pentru spatiile ramase libere datorita contractiei generale a economiei si a scaderii apetitului pentru consum cauzat de criza COVID19.

Cresterea estimata a ratelor de rentabilitate in 2022

1.1. *ROA estimat 2021 (Rentabilitatea activelor)

$$RROA = \frac{\text{Profit net}}{\text{Active Totale}} \times 100 = \frac{13.601.000}{99.880.345} = 13,61\%$$

1.2. *Rotatia activelor imobilizate (estimat 2021)

$$FAT = \frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active Imobilizate}} \times 100 = \frac{34.062.121}{89.780.345} = 37,9\%$$

*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 2022, ambele cu aproximativ 7% fata de exercitiul financiar anterior. Cresterile sunt progresive, pornind de la aproximativ 2,7 milioane lei venituri din exploatare in luna ianuarie 2022, pana la 3 milioane lei in decembrie 2022.

**Anexa 6 la „Raportul anual al Consiliului de
Administratie pentru 2021”**

**Actul Constitutiv al Societatii
BUCUR OBOR S.A.**

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 încălțăminții;
- 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, îmbrăcămintei 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 support 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.

**Anexa 7 la „Raportul anual al Consiliului de
Administratie pentru 2021”**

**DECLARATIA PRIVIND INDEPLINIREA
PRINCIPIILOR DE GUVERNANTA CORPORATIVA
IN ANUL 2021**



BUCUR OBOR S.A.

**Declaratia privind indeplinirea principiilor de Guvernanta Corporativa
in anul 2021**

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	Toate informatiile sunt 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	Toate informatiile sunt publicate pe pagina de internet a societatii www.bucurobor.ro/actionariat/ .

Bucur Obor S.A.**Presedinte al Consiliului de Administratie****Tiripa Gabriel-Ciprian**

**Anexa 8 la „Raportul anual al Consiliului de
Administratie pentru 2021”**

**Declaratia pe proprie raspundere a
persoanelor responsabile din cadrul Societatii
BUCUR OBOR S.A.**

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

Declaratie

Prin prezenta,

TIRIPA Gabriel-Ciprian - 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 2021**, 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.”

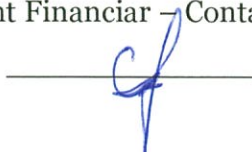
TIRIPA Gabriel-Ciprian

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 2021, 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: 121.575.628 lei
- Cifra de afaceri: 33.764.601 lei
- Rezultatul net al exercițiului financiar: 9.428.848 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 2021, 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 2020, 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 2021 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 îndoieli semnificative privind capacitatea Societății de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Societatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.
- e. Evaluăm în ansamblu prezentarea, structura și conținutul situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele care stau la baza acestora într-o manieră care să rezulte într-o prezentare fidelă.
11. Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernarea, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului

Partenerul de misiune al auditului pentru care s-a întocmit acest raport al auditorului independent este Nadir Geafer Ali.

Nadir Geafer Ali, ACCA, CIA, CISA

Înregistrat în registrul public electronic de Autoritatea pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutar cu nr. AF 1617



Pentru și în numele

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

ANB Consulting S.R.L.

Înregistrat în registrul public electronic de Autoritatea pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutar cu nr. FA 10

Calea 13 Septembrie 111, Sector 5
București, România
2 martie 2022

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