



**RAPORT ANUAL AL CONSILIULUI
DE ADMINISTRATIE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR 2022**

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	14
1.6. Aspecte privind personalul societatii	17
1.6.1. Numarul si nivelul de pregatire a angajatilor societatii si gradul de sindicalizare a fortei de munca	17
1.6.2. Raporturile dintre manager si angajati	18
1.7. Evaluarea aspectelor legate de impactul activitatii de baza a emitentului asupra mediului inconjurator	18
1.8. Activitatea de cercetare/dezvoltare	18
1.9. Activitati privind managementul riscului	18
1.10. Elemente de perspectiva privind activitatea societatii	20
1.10.1. Tendinte, elemente, evenimente sau factori de incertitudine ce afecteaza sau ar putea afecta lichiditatea societatii comparativ cu 2022`	20
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.	22
2.1. Amplasarea si caracteristicile principalelor capacitati de productie in proprietatea societatii	22
2.2. Gradului de uzura a proprietatilor societatii	22
2.3. Potentialele probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societatii	25
3. PIATA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE BUCUR OBOR S.A.	26
3.1. Precizarea pietelor din Romania pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise de BUCUR OBOR S.A.	26
3.2. Politica de dividend a BUCUR OBOR S.A.	27
3.3. Descrierea oricaror activitati ale societatii de achizitionare a propriilor actiuni	28
4. CONDUCEREA SOCIETATII BUCUR OBOR S.A.	30
4.1. Guvernanta Corporativa	30
4.2. Administratorii Societatii & participatiile administratorilor la capitalul Societatii	30
4.3. Activitatea Consiliului de Administratie	32
4.4. Conducerea executiva & participatiile Directorilor la capitalul Societatii	32
4.5. Veniturile membrilor CA si ale Directorilor societatii Bucur Obor S.A. in 2022	32
4.6. Auditorii Societatii	33
5. SITUATIA FINANCIAR-CONTABILA A BUCUR OBOR S.A.	34
5.1. Bilant	34
5.2. Cont de Profit si Pierdere	35
5.3. Indicatori financiari	36
5.3.1. Indicatori de gestiune	36
5.3.2. Indicatori de lichiditate	36
5.3.3. Indicatori de solvabilitate	37
6. ANEXE	38

PREZENTARE GENERALA A NATURII ACTIVITATII SOCIETATII



1. Cifre Cheie

Pozitie Bilant	31.12.2020 (Lei)	31.12.2021 (Lei)	31.12.2022 (Lei)
Active imobilizate - Total	92.780.345	114.583.902	106.169.066
Active circulante - Total	16.087.668	16.769.557	36.427.577
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada de un an - Total	5.256.280	5.005.202	3.151.298
Active circulante, respectiv datorii curente nete	8.478.386	9.269.789	30.821.822
Total active minus datorii curente	101.258.731	123.853.691	136.990.888
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an - Total	1.905.207	1.919.729	2.310.959
Total capitaluri proprii	99.274.315	121.575.628	133.794.315
Creante - Total	9.126.685	7.307.758	2.506.922
Datorii - Total	7.161.487	6.924.931	5.462.257

Pozitie Cont Profit Pierdere	31.12.2020 (Lei)	31.12.2021 (Lei)	31.12.2022 (Lei)
Cifra de afaceri neta	31.623.915	33.764.601	34.346.340
Venituri totale	32.658.531	34.621.177	36.255.505
Cheltuieli totale	19.346.786	21.904.975	20.442.263
Rezultat din exploatare (profit)	13.051.899	12.383.319	14.455.800
Rezultat financiar (profit)	259.846	332.883	1.357.442
Rezultat curent	13.311.745	12.716.202	15.813.242
EBITDA ¹	22.737.927	24.666.358	26.495.508
Rezultat brut	13.311.745	12.716.202	15.813.242
Rezultat net	10.214.527	9.428.848	12.218.686
Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerva din reevaluare	8.078.250	8.078.250	6.645.058
Total rezultat net realizat distribuibil	18.292.777	17.507.098	18.863.744
Capitalizare bursiera	188.598.075	278.215.600	195.285.950
EPS	1,36	1,308	1,410
PER	10,40	15,90	10,35

Indicatori non-financiari	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Numar mediu salariat	40	36	25
Suprafata inchiriată (m ²)	23.060	23.376	23.425
Numar mediu de chiriasi	231	261	254

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

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 47 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**, structurata 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 31.12.2022, capitalizarea bursiera a Bucur Obor S.A. a fost de 195.285.950 lei (la o cota de 14,6 lei/titlu), cu 29,81% mai mica decat in ultima zi de tranzactionare a anului 2021.



1. ANALIZA ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII

1.1. Descrierea activității de baza a societății

În anul 2022, 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 regiilor 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 2022 nu au avut loc fuziuni sau reorganizări. Societatea nu detine filiale și nici societăți controlate.

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

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

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

In cursul anului 2022 au fost date in folosinta/achizitionate imobilizari noi in valoare de 20.208 lei:

Imobilizari	Valoare (Lei)
Aparatura de birotica si alte active corporale	20.208
Total	20.208

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

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.

In anul 2022 nu au mai fost facute evaluari in scop fiscal si nici reevaluari la valoare justa de piata ale imobilelor din patrimoniul societatii Bucur Obor SA.

1.5. Descrierea principalelor rezultate si evaluarea activitatii societatii

1.5.1. Elemente de evaluare generala

Indicator	2019 (Lei)	2020 (Lei)	2021 (Lei)	2022 (Lei)
Cifra de afaceri neta	33.313.299	31.623.915	33.764.601	34.346.340
Profit Net	13.434.655	10.214.527	9.428.848	12.218.686
Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerva din reevaluare	8.078.250	8.078.250	8.078.250	6.645.058
Total rezultat net realizat distribuibil	21.512.905	18.292.777	17.507.098	18.863.744
EBITDA	26.353.701	22.737.927	24.666.358	26.495.508
Cheltuieli operationale	18.694.029	19.319.082	20.359.832	18.663.536
Lichiditate (numerar si echivalent in numerar)	15.098.280	6.764.690	9.368.343	33.828.110

a) Profit

Profitul obtinut in anul de raportare 2022 este de 12.218.686 LEI. „Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerva din reevaluare” este in suma de 6.645.059 lei. **Total rezultat net realizat** obtinut in 2022 este in suma de **18.863.744 lei**, in crestere cu 7,75 % fata de exercitiul financiar anterior (**17.507.098** de lei).

b) Cifra de afaceri

In anul 2022, cifra de afaceri a fost de **34.346.340** lei; a crescut **cu 1,72%** fata de anul 2021 (**33.764.601** lei).

c) Export

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

d) Costuri

Scaderea cheltuielilor operationale de la 20.359.832 lei, in 2021, la **18.663.536** lei, in **2022**, s-a datorat preponderent **scaderii cheltuielii cu amortizarea** (de la 10.065.026 lei

in 2021 la **8.783.851** lei in anul de raportare), **si a cheltuielilor cu personalul** (de la 3.877.745 lei in 2021 la **2.178.471** lei in anul de raportare)

Cheltuielile totale in anul 2022 s-au ridicat la **20.442.263** lei.

Indicator	2020 (Lei)	2021 (Lei)	2022 (Lei)
Cheltuieli cu personalul	3.994.503	3.877.745	2.178.471
Cheltuieli privind prestatiile externe	3.711.813	3.597.077	3.229.567
Utilitati (energie/apa)	1.856.085	1.810.672	3.291.174
Amortizare	8.865.894	10.065.026	8.783.851
Cheltuieli cu alte impozite sit axe si varsaminte asimilate	551.700	620.051	647.130
Ajustari pentru deprecierea creantelor clientilor-cheltuieli	524.661	2.125.355	3.333.503
Provizion pentru riscuri si cheltuieli	65.090	320.300	570.695

In structura costurilor societatii din anul 2022, o pondere de 16,1% din totalul cheltuielilor, respectiv de 3.291.174 lei, o detin cheltuielile pentru utilitati (energie electrica, apa/canalizare, agent termic pentru incalzire). O pondere de **96,24%** in totalul cheltuielilor cu utilitatile o reprezinta costul cu energia electrica (**3.167.438** lei).

In anul 2022 Societatea a cheltuit 2.178.471 lei cu forta de munca conform contractelor individuale de munca si legislatiei in vigoare. Platile au constat in salarii, contributi sociale si contributi asiguratorii pentru munca aferente unui numar mediu de 25 de salariati.

Cheltuielile cu personalul au inregistrat o **scadere** semnificativa cu **43,82 %** fata de anul 2021. Scaderea se datoreaza reorganizarii activitatii personalului salariat din a doua jumatate a anului 2021, dar si punerii in executare a Hotararii nr. 5 adoptata in Adunarea Generala a Actionarilor din 19.10.2022 prin care a fost aprobata „*modificarea Bugetului de Venituri si Cheltuieli al Societatii pentru anul 2022, aprobat prin hotararile Adunarii Generale Ordinare a actionarilor din data de 11.04.2022, in sensul reducerii capitolului privind cheltuielile cu salariile personalului cu suma de 387.750 lei, reprezentand bonus brut acordat Directorului General Cristinel-Ionel ROTARU pentru anul 2021*”.

Amortizarile legale ale cladirilor si mijloacelor fixe aflate in patrimoniul societatii au fost de 8.783.851 lei, in scadere semnificativa fata de anul 2021 (10.065.026 lei), datorita capitalizarii sumelor (investitiilor) din contul „Imobilizari in curs” la sfarsitul anul 2021 si inceperii

amortizarii in anul 2022, cu extinderea duratei de exploatare cu inca 10% a cladirilor din Sos. Colentina nr. 2.

Cheltuielile cu provizioanele pentru riscuri si cheltuieli au fost de 570.695 lei, iar ajustarea de valoare in sine este de 527.279 lei.

Cheltuielile privind ajustarea valorii activelor circulante au fost de 3.333.503 lei. Ajustarea de valoare privind deprecierea activelor circulante a fost de 1.251.285 lei.

Bucur Obor a cheltuit in 2022 cu prestatiile externe efectuate de catre terti suma de 3.229.567 lei, cu 10,22 % mai putin decat in anul 2021 (3.597.077 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 2022 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 2022, BUCUR OBOR S.A. avea active circulante nete in suma de 30.821.822 lei. In anul 2021 valoarea indicatorului lichiditate a fost de 9.269.789 lei. Depozitele bancare nou constituite in exercitiul financiar incheiat cumuleaza la sfarsitul anului 2022 suma de 33.000.000 lei, si includ profitul ramas nerepartizat din anul 2021. Societatea nu are angajate credite bancare la sfarsitul anului 2022.

1.5.2. Evaluarea nivelului tehnic al societatii

a) Produse si servicii principale

BUCUR OBOR S.A. a realizat in 2022 activitati de inchiriere spatii comerciale proprii, conform contractelor negociate si agreate de catre parti. Majoritatea celor peste 254 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	2020 (Lei)	2021 (Lei)	2022 (Lei)
Venituri din chirii	26.892.141	28.779.002	28.485.123
Alte venit din exploatare	4.617	6.192	4.690
Refacturare utilitati	3.703.483	4.129.972	5.150.821
Venituri din refacturare deseuri	900	2382	4.186
Venituri din despagubiri si penalitati	32.799	53.434	2.487
Venituri din dobanzi	276.917	333.277	1.357.171

In situatiile financiare, respectiv contul de profit si pierdere, veniturile totale sunt in suma de 36.255.505 lei, acestea nefiind armonizate cu anularea provizioanelor in suma de 2.125.634 lei (ajustate pe seama cheltuielilor).

Veniturile realizate de societate in 2022 din chirii au fost in suma 28.485.123 lei, ceea ce reprezinta 78,57% din total venituri.

Din refacturarea utilitatilor catre societatile partenere, conform prevederilor contractelor incheiate, societatea a realizat venituri in suma de 5.150.821 lei, respectiv 14,21% din total venituri.

S-au inregistrat venituri din lucrari executate in favoarea chiriailor in suma de 52.111 lei, din valorificarea deseurilor reciclabile in suma de 4.186 lei, din alte activitati de exploatare 4.690 lei si din despagubiri sau penalitati suma de 2.487 lei.

Suma de 1.357.171 de lei sau 3,74% din totalul veniturilor realizate de Societate in 2022 au fost venituri din dobanzi la depozitele bancare constituite de societate.

Veniturile din chirii in anul 2022, in suma de 28.485.123 lei (78,57% 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 23.425 m², ceea ce reprezenta la acea data aproximativ 94% din totalul spatiului inchiriabil.

Conform Hotararilor Adunarilor Generale din 29.03.2019 , 26.03.2020 , 28.04.2021 si 11.04.2022 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), 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) si in anul 2022 dividende stabilite prin hotararea nr. 3 a Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor din data de 29.03.2019, neridicate pana la data de 06.05.2022 (in valoare de 544.383 RON).

Dividende reluate la „Alte venituri din exploatare” pentru care dreptul la actiune a fost prescris	2019	2020	2021	2022
AGOA stabilire dividende	20.09.2015	21.03.2017	22.03.2018	29.03.2019
Termenul limita de exercitare a dreptului de actiune	02.11.2018	04.05.2020	27.04.2021	06.05.2022
AGOA reluare la venituri	29.03.2019	26.03.2020	28.04.2021	11.04.2022
Suma reluata la „Alte venituri din exploatare”	1.535.681 RON	720.282 RON	463.129 RON	544.383 RON

d) **Litigii**

Litigiile care au intrat pe rolul instantelor de judecata in anul 2022 si evolutia litigiilor existente la data de 31.12.2022 si prezentate in Raportul administratorilor aferent anului 2022 au facut obiectul unor rapoarte curente transmise catre A.S.F. si publicate pe site-ul societatii si al B.V.B. Situatiile litigiilor este prezentata in Anexa 1 la prezentul raport.

In anul 2022, managementul Societatii a fost preocupat de inchiderea in ritm sustinut a disputelor notorii cu actionarul minoritar Gelu Manea, dar si de negocierea stingerii litigiilor comerciale si continuarea colaborarii cu partenerul Auchan. Demersurile sale au fost sustinute si de actionarii Societatii prin hotararile AGOA din data de 19.10.2022, si s-au finalizat cu renuntarea la judecata in ambele categorii de dispute, precum si cu prelungirea pentru o durata de cinci ani a contractului de inchiriere in acord cu mandatul atribuit prin Hotararea AGOA. Efectele se vor regasi si pe parcursul anului 2023.

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 2022, 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 2022 au constat preponderent in inchirierea de spatii comerciale si depozite.

La sfarsitul anului, suprafata totala contractata de 23.425 mp era aferenta exclusiv contractelor de inchiriere.

In Romania anul 2022 a fost marcat de o crestere economica semnificativa de 4,9%, dar ritmul de crestere ar putea scadea in urmatorii ani, pe fondul inflatiei ridicate si in conditiile financiare mai stricte generate de aceasta, precum si de efectele razboiului din Ucraina. Preturile fara precedent ale carburantilor, energiei electrice si gazelor naturale atinse in anul 2022, imposibilitatea previziunii acestor costuri intr-o zona marcata de incertitudini, ar putea impacta activitatea comerciantilor in cadrul complexului. Un alt factor determinant il constituie contextul geo-politic. Continuarea si escaladarea sau chiar mai rau extinderea conflictului ruso-ucrainean va frana cresterea economica si criza energetica se va acutiza cu impact semnificativ in cresterea preturilor si scaderea puterii de cumparare a clientilor cu venituri mici si fixe. Aceste efecte vor fi vizibile inca din primul trimestru al anului 2023, 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) Situatiia concurentiala in comercializarea cu amanuntul a marfurilor

In anul 2022 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.

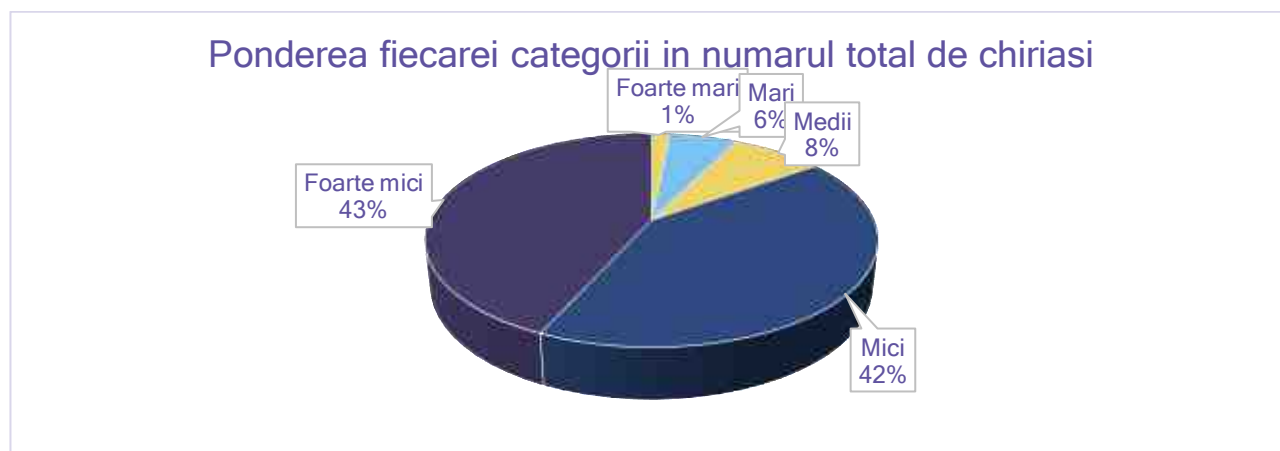
Bucur Obor are ca activitate preponderenta inchirierea de spatii comerciale, in care clientii comercializeaza marfuri cu amanuntul. Societatea si-a pastrat specificul, dar apetitul pentru consum in scadere al clientilor tinta a dus la scaderea drastica a cifrei de afaceri in randul

partenerilor societatii, determinandu-i pe multi sa-si schimbe abordarea sau sa-si reconsidere statutul de partener al Bucur Obor.

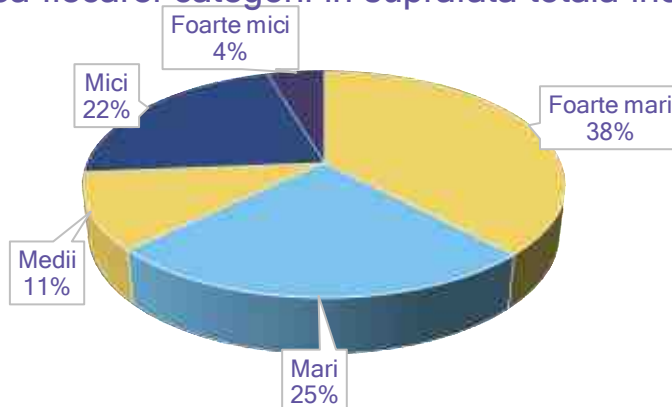
c) Dependente semnificative fata de un singur client sau un grup de clienti a carui/caror pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor societatii

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 254 de contracte de inchiriere, marea majoritate a acestora incheiate cu persoane juridice distincte. Acest fapt asigura pastrarea stabilitatii financiare a companiei.

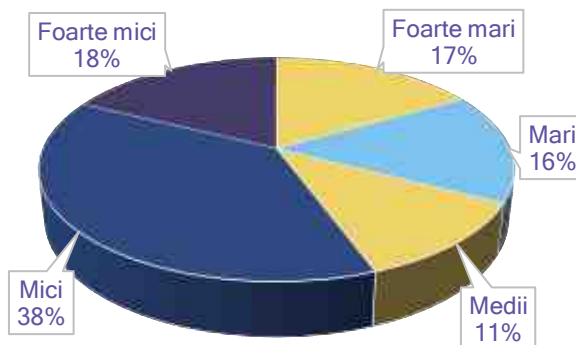
Categoria societatii partenere	Foarte mari (>1000 m ²)	Mari (200 m ² - 1000 m ²)	Medii (100 m ² - 200 m ²)	Mici (20 m ² - 100 m ²)	Foarte mici (<20 m ²)
Ponderea fiecarei categorii in numarul total de chiriasi	1,56%	5,84%	7,78%	41,63%	43,19%
Ponderea fiecarei categorii in suprafata totala inchiriata	37,91%	24,88%	10,92%	21,71%	4,58%
Ponderea fiecarei categorii in total incasari	16,70%	15,99%	11,65%	37,96%	17,71%



Ponderea fiecărei categorii în suprafața totală închiriată



Ponderea fiecărei categorii în total încasări








Politica managementului a avut în vedere și în 2022 faptul că Bucur Obor, ca și complex comercial, s-a consacrat ca o destinație adresată clienților cu venituri mici și medii.

Branduri ancora prezente:

Domeniu de activitate

Electrocasnice	 
Financiar-Bancar	 

Farma		
Retail		
Food		
Health & wellness		
Plafar		

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 2022, Societatea BUCUR OBOR S.A. si-a desfasurat activitatea cu un nr. mediu de 25 salariati, dupa cum urmeaza:

- directori 2;
- personal de administratie 4;
- personal auxiliar 19;

Cei 4 salariati care compun personalul de administratie au urmatoarea pregatire:

- absolventi cu studii superioare, din care 1 cu studii juridice, 2 cu studii economice,
- 1 absolvent de liceu cu bacalaureat;

In cadrul personalului auxiliar, nivelul de pregatire este urmatorul:

- 1 absolvent de liceu cu bacalaureat;
- 3 absolventi de scoli profesionale;
- 15 absolventi cu cursuri atestare pompieri si operator statie PSI.

1.6.2. Raporturile dintre manager si angajati

La data de 31.12.2022 managementul societatii se afla in raporturi normale cu angajatii societatii si nu existau stari conflictuale intre directorul general al societatii si angajatii societatii. Nu exista contract colectiv de munca in derulare. Restructurarea personalului din 2021 a fost urmata de un singur conflict de munca initiat de un fost salariat impotriva Societatii, care a fost solutionat in fond in anul 2022 prin respingerea contestatiei. In prezent cauza se afla in judecata in apel.

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

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

Societatea BUCUR OBOR S.A. nu a desfasurat in 2022 o activitate cu un impact deosebit asupra mediului inconjurator.

Important de mentionat ca societatea detine **Autorizatia de mediu cu nr. 475 din 02.11.2020 pentru activitatile specifice Societatii, cu viza curenta valabila pana in data de 02.11.2023, aprobata prin Decizia Agentiei pentru Protectia Mediului Bucuresti nr. 1121 din data de 24.08.2021, modificata prin Decizia nr. 1343/09.08.2022.**

1.8. Activitatea de cercetare/dezvoltare

Datorita specificului activitatii entitatii, aceea de inchiriere spatii comerciale, in anul 2022 nu a fost necesara realizarea de activitati de cercetare- dezvoltare.

1.9. Activitati privind managementul riscului

Potrivit Codului de Guvernanta Corporativa pentru Piata Aero emis de Bursa de Valori Bucuresti, Consiliul de Administratie al BUCUR OBOR S.A. adopta reguli stricte pentru a se asigura ca managementul riscului este facut in mod corespunzator si eficient in cadrul Companiei. Consiliul de Administratie al Bucur Obor S.A. supravegheaza și coordoneaza in permanenta managementul riscului prin 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 si conducerea executiva a companiei urmaresc 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, mercerie-galanterie, electronice-electrocasnice, mobila – decoratiuni interioare, fierarie – chimicale, blanuri – articole din piele, cosmetice – infrumusetare, alimentatie.

b) Riscul de schimb valutar

Riscul de schimb valutar este diminuat semnificativ datorita preocuparii permanente a Consiliul de Administratie al companiei pentru negocierea si incheierea contractelor de inchiriere in EURO. O alta masura de reducere a expunerii la acest risc o reprezinta politica de negociere a garantiilor contractuale in RON, evitandu-se astfel, in situatia returnarii acestora, plati in concordanta cu un curs EUR-RON nefavorabil monedei nationale.

c) Riscul de pret

Societatea este supusa acestui risc, avand in vedere ca este un important consumator de utilitati necesare desfasurarii activitatii: energia electrica, energie termica, apa. Ca urmare a monitorizarii permanente de catre Consiliul de Administratie si conducerea executiva 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 chiar daca in prezent exista o schema de sprijin instituita de stat asupra acestor preturi.

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 legislatia 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 agreate contractual cu clientii.

f) Riscul de lichiditate

Din punct de vedere al lichiditatii si cash-flow-ului, expunerea Societatii a scazut semnificativ in 2022, dar se observa in continuare in randul partenerilor dificultati in respectarea termenelor si sumelor 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 2022

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

Se estimeaza si pentru anul 2023 o scadere 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 prelungirea conflictului ruso-ucrainean, vor avea un impact dificil de estimat asupra economiei si a 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. Aceaste 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 2021 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 o scadere a P.I.B., comparativ cu dinamica din 2022. Managementul Bucur Obor urmareste atent in acest moment toate elementele semnificative de riscuri sau tranzactii economice care ar putea 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 in anul 2021 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. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2022 este de 85 luni.

La 31.12.2022 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 in anul 2021 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. Durata ramasa de amortizat la 31.12. 2022 este de 64 luni.

La 31.12.2022 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 in anul 2021 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. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2022 este de 74 luni.

La 31.12.2022 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 in anul 2021 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. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2022 este de 85 luni.

La 31.12.2022 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 in anul 2021 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. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2022 este de 85 luni.

La 31.12.2022 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 in anul 2021 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. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2022 este de 85 luni.

La 31.12.2022 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 la 31.12.2022 este de 59 luni.

La 31.12.2022 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 31.12.2022 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, care a fost respinsa in fond si 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.

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.

Valoarea de piata a actiunilor se stabileste in functie de cererea si oferta existente pe piata la momentul efectuarii tranzactiilor.

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 20,6 lei/titlu in februarie 2022. In ultima sedinta de tranzactionare din 2022 actiunea BUCU a fost cotata la 14,6 lei.



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 hotararea AGOA din data de 22.03.2018. Prin AGOA din data de 28.04.2021 s-a constatat prescrierea restului nerepartizat in suma de 463.129 lei si s-a decis reluarea acestuia la venituri.

Repartizarea ca dividend a profitului de 19.836.240,02 lei aferent anului 2018 a fost aprobata de actionari prin AGOA din 29.03.2019. Din aceasta suma, la sfarsitul anului 2021 mai erau de distribuit 548.726 lei. Consiliul de Administratie a propus Adunarii 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. Până în data de 06.05.2022 s-au repartizat 4.343 lei iar diferența de 544.383 lei a fost reluată la venituri conform hotărârii AGOA din data de 11.04.2022.

Repartizarea profitului aferent anului 2019 ca dividend a fost aprobată de acționari 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. În anul 2022 s-au repartizat 20.250 lei și astfel la sfârșitul anului mai era de distribuit suma de 601.493 lei.

Repartizarea profitului aferent anului 2020 ca dividend a fost aprobată de acționari prin AGOA din 28.04.2021 când s-a hotărât distribuirea sumei de 18.284.652 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. În cursul anului 2022 s-au repartizat 75.756 lei, iar la sfârșitul anului mai era de repartizat suma de 550.844 lei.

Profitul nerepartizat aferent anului 2021, posibil de repartizat, a fost de **17.507.098** lei. Repartizarea profitului aferent anului 2021 la alte rezerve a fost aprobată de acționari prin AGOA nr. 4 din data de 11.04.2022, în sensul repartizării sumei de 17.507.098 lei la alte rezerve, ca surse proprii de finanțare a activității.

Profitul nerepartizat aferent anului 2022, posibil de repartizat ca dividend sau pe alte destinații legale, este de **18.863.744 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 acționarilor societății. Consiliul de Administrație a propus Adunării Generale a Actionarilor ca profitul net aferent anului 2022 să fie repartizat ca „*alte rezerve constituite ca surse proprii de finanțare*”.

3.3. Descrierea oricaror 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.**

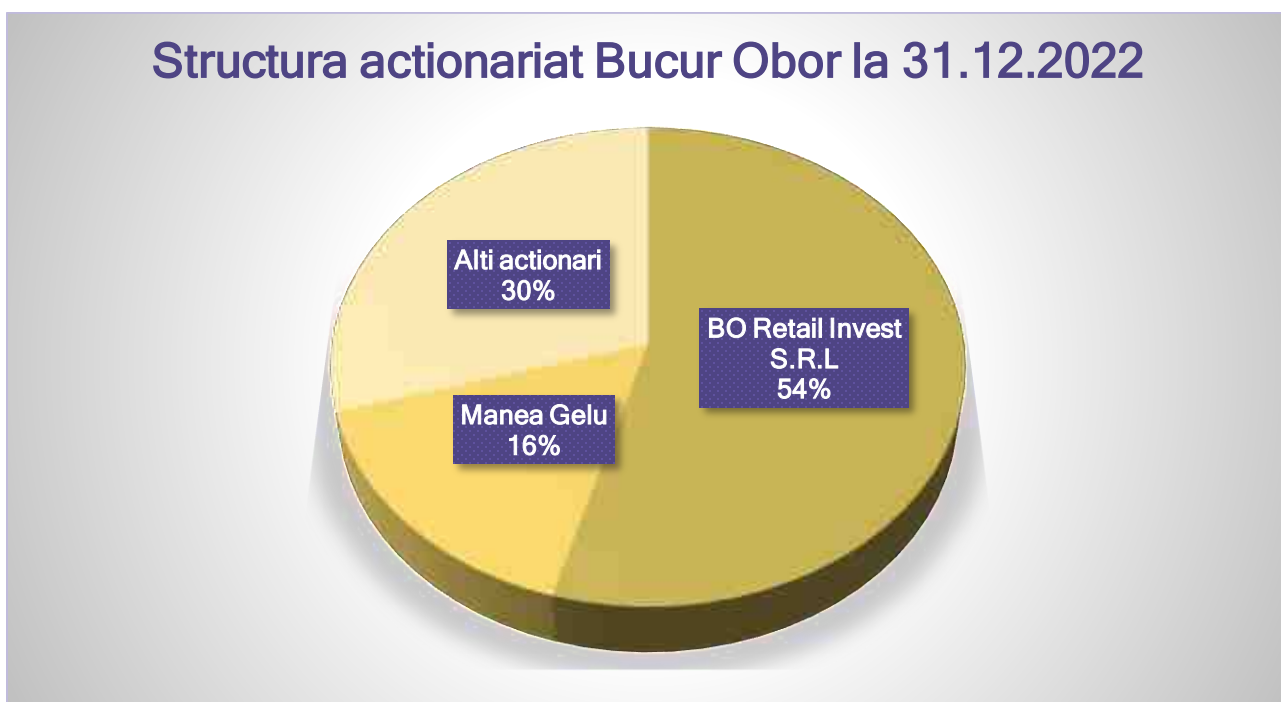
BUCUR OBOR S.A. **nu are filiale.**

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

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

In data de 09.02.2022, in urma avizului favorabil primit de la Consiliul Concurentei, Societatea ONE UNITED PROPERTIES S.A. a informat cu privire la achizitia unui numar de 20 de parti sociale, reprezentand 100% din capitalul social si drepturile de vot in BO Retail Invest S.R.L., preluand astfel controlul indirect asupra Bucur Obor S.A., ca societate-mama.

Structura actionariatului Societatii la data de 31.12.2022 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 2022, 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 urmatoarea structura :

	Exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021 (Functia)	Exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022 (Functia)
Samoila Valentin Cosmin	-	Presedinte CA si Administrator

Manea Gelu	-	Administrator
Alevandru Victor Savi-Nims	-	Administrator
Tiripa Gabriel - Ciprian	Presedinte CA	-
Popescu - Cruceru Anca - Sorina	Administrator	-

În cursul anului 2022 structura Consiliului de Administratie al Societatii BUCUR OBOR S.A. s-a schimbat in urma alegerii in functia de administrator a domnilor Manea Gelu (AGOA din data de 24.03.2022), Samoila-Valentin Cosmin si Alexandru Victor Savi-Nims (AGOA din data de 11.04.2023). Tot din data de 11.04.2023, domnul Samoila-Valentin Cosmin ocupa si functia de Presedinte al Consiliului de Administratie.

La sfarsitul anului, structura Consiliului de Administratie a fost urmatoarea:

1. Samoila Valentin Cosmin - Presedinte CA
2. Manea Gelu - Administrator
3. Alexandru Victor Savi -Nims- Administrator

In perioada de raportare functia de Director General a fost detinuta de Tiripa Gabriel – Ciprian. Functia de Director Adjunct este detinuta de Hau Mihai Gabriel

Domnul Samoila Valentin Cosmin, cetatean roman, nascut la data de 05.07.1982 in Calarasi, judetul Calarasi, are 40 ani, este absolvent al Facultatii de Finante Banci din cadrul Academiei de Studii Economice – Bucuresti. Nu detine actiuni BUCU si ocupa functia de Presedinte al Consiliului de Administratie cu incepere din data de 11.04.2022.

Domnul Alexandru Victor Savi -Nims, cetatean roman, nascut la data de 11.11.1977 in Bucuresti, are 45 ani, este absolvent al Facultatii de Drept din cadrul Universitatii Titu Maiorescu – Bucuresti. Nu detine actiuni BUCU si ocupa functia de Membru al Consiliului de Administratie cu incepere din data de 11.04.2022.

Domnul Gelu Manea, cetatean roman, nascut la data de 19.03.1962 in Bucuresti, are 60 ani, este absolvent al Facultatii de Drept din cadrul Universitatii – Bucuresti si detine un numar de 2.147.272 actiuni, reprezentand 16,05% din capitalul social al Bucur Obor S.A. Acesta detine functia de Membru al Consiliului de Administratie cu incepere din data de 11.04.2022.

Domnul Tiripa Gabriel-Ciprian, cetatean roman, nascut la data de 16.10.1982 in Braila, judetul Braila, are 40 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 Director General cu incepere din data de 10.08.2021.

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 2022 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 2022, consiliul s-a intrunit in conditiile legii in 15 sedinte:

- De 7 ori in componenta Tiripa Gabriel-Ciprian si Popescu-Cruceru Anca-Sorina;
- De 8 ori in componenta Samoila Valentin Cosmin, Manea Gelu, Alexandru Victor Savi -Nims.

4.4. Conducerea executiva & participatiile Directorilor la capitalul Societatii

La 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 implinea la data de 30.04.2022. Prin Hotararea Consiliului de Administratie din data de 11.04.2022, mandatul de Director General al domnului Tiripa Gabriel Ciprian s-a prelungit cu un an, pana in data de 30.04.2023.

In anul 2022 functia de Director General a fost detinuta de Tiripa Gabriel Ciprian si cea de Director Adjunct de Hau Mihai-Gabriel.

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 2022

In 2022 membrii Consiliului de Administratie au beneficiat de indemnizatii nete conform hotararilor AGOA, dupa cum urmeaza:

IMOBIL	Funcctie	Indemnizatie lunara medie neta (Lei)	Indemnizatii totale nete incasate in 2022 (lei)
Samoila Valentin Cosmin	Membru al Consiliului	4.900	42.552

	de Administratie si Presedinte CA		
Manea Gelu	Membriu al Consiliului de Administratie	4.900	45.378
Alexandru Victor Savi - Nims	Membriu al Consiliului de Administratie	4.900	42.552
Tiripa Gabriel-Ciprian	Membriu al Consiliului de Administratie	4.900	19.600
Popescu-Cruceru Anca- Sorina	Membriu al Consiliului de Administratie	7.737	30.948
TOTAL			187.748
Tiripa Gabriel-Ciprian	Director General	20.412	244.948
Hau Mihai-Gabriel	Director Adjunct	14.261	171.131

4.6. Auditorii Societatii

Auditul situatiilor financiare ale Societatii pentru exercitiul financiar 2022 a fost 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 data de 28.04.2021.

Auditul intern al BUCUR OBOR S.A in anul 2022 a fost 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 C.A.F.R. 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	2022
Imobile	16.563.284	16.656.797	62.754.888	54.050.847	45.346.806	36.642.764	66.937.705	58.256.050
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	33.828.110
Total Active	58.322.115	72.835.361	130.526.512	127.329.894	120.310.142	108.868.013	131.353.459	142.596.643
Datorii Totale	6.648.536	5.607.714	6.171.704	7.819.110	7.206.049	7.161.487	6.924.931	5.462.257

lei

Provizioane

Provizioanele constituite de Societate au urmatoarea structura la data de 31 decembrie 2022:

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	Sold la 31.12.2022
Provizioane pentru litigii	0	0	0	260.008	762.357
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	243.136	77.163	79.209	98.326	123.257
TOTAL	243.136	77.163	79.209	358.334	885.614

lei

Provizioanele pentru riscuri si cheltuieli identificate pentru recunoastere la data de 31.12.2022 sunt in suma de 885.614,08 RON astfel:

1. Provizionul pentru concedii de odihna in suma initiala de 98.326 lei - s-a diminuat in cursul anului cu 43.415,48 lei prin reluarea la venituri a sumelor ramase fara obiect datorita efectuarii de catre salariatii a concediilor de odihna. La sfarsitul anului s-a constituit un nou provizion, aferent concediilor de odihna neefectuate si actualizarilor precedente in suma de 68.346,48 lei, astfel ca la sfarsitul anului 2022 provizionul pentru concedii de odihna este in valoare de 123.257 lei.

2. Provizionul pentru litigii aferent Dosarului nr. 6411/300/2018 este la inceputul anului 2022 in suma de 260.008,08 RON. Dosarul a fost solutionat in apel, iar instanta a mentinut solutia de admitere a cererii reclamantilor de obligare a societatii la plata catre reclamanti si intervenienti a unor despagubiri constand in dividende, actualizate cu rata inflatiei.

In cursul anului 2022 s-a inregistrat un provizion pentru dosarul nr. 8797/3/2021 in suma de 502.349 lei. Dosarul se afla in judecata in apel, iar pe fond instanta a admis cererea reclamantilor de obligare a societatii la plata catre reclamanti a unor despagubiri constand in dividende, actualizate cu rata inflatiei, si a cheltuielilor de judecata ocazionate.

Astfel, la sfarsitul anului 2022 exista un provizion pentru litigii in suma de 762.357,08 lei.

5.2. Cont de Profit si Pierdere

Pozitie cont de Profit Pierdere	2018	2019	2020	2021	2022
Cifra de Afaceri	29.211.283	33.313.299	31.623.915	33.764.601	34.346.340
Venituri Brute	30.059.698	35.682.709	32.658.531	34.621.177	36.255.505

lei

Cash-flow

Situatia disponibilitatilor banesti	2018	2019	2020	2021	2022
Numerar in casierie	0	0	0	47	4
Disponibilitati bancare si alt echivalent de numerar	24.135.021	15.098.280	6.764.690	9.368.296	33.828.106

lei

	2018	2019	2020	2021	2022
Situatia investitiilor	2.921.882	8.076.648	2.787.932	709.402	348.807

lei

5.3. Indicatori financiari

5.3.1. Indicatori de gestiune

Viteza de rotatie a activelor imobilizate:

$$\frac{\text{Cifra de Afaceri}}{\text{Active Imobilizate}} = \frac{34.346.340}{106.169.066} = 0,32$$

Viteza de rotatie a activelor circulante:

$$\frac{\text{Cifra de Afaceri}}{\text{Active Circulante}} = \frac{34.346.340}{36.427.577} = 0,94$$

Viteza de rotatie a activului total:

$$\frac{\text{Cifra de Afaceri}}{\text{Activ Total}} = \frac{\text{Cifra de Afaceri}}{\text{Active Imobilizate} + \text{Active Circulante} + \text{Cheltuieli in Avans}} = \frac{34.346.340}{142.628.386} = 0,24$$

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

- 32% din Activele Imobilizate,
- 94% din Activele Circulante,
- 24% din Totalul Activelor.

5.3.2. Indicatori de lichiditate

Lichiditate curenta:

$$\frac{\text{Active Circulante}}{\text{Datorii Curente}} = \frac{36.427.577}{3.151.298} = 11,56$$

Lichiditate imediata (quick ratio) :

$$\frac{\text{Active Circulante} - \text{Stocuri}}{\text{Datorii Curente}} = \frac{36.427.577 - 92.545}{3.151.298} = \frac{36.335.032}{3.151.298} = 11,53$$

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 11,56 si 11,53, 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. Indicators de solvabilitate

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

$$\frac{\text{Datorii Totale}}{\text{Activ Total}} = \frac{\text{Datorii Curente} + \text{Datorii}(>1\text{an}) + \text{Provizioane} + \text{Venituri in Avans}}{\text{Active Imobilizate} + \text{Active Circulante} + \text{Cheltuieli in Avans}} = \frac{8.834.071}{142.628.386} = 0,0619$$

Avand in vedere ca o solvabilitate de 70% reprezinta un nivel acceptabil, valoarea de 6,19% pe care o inregistreaza Bucur Obor S.A. reflecta o stare de fapt in care doar 6,19% din activele societatii sunt finantate prin datorii. De asemenea, presiunea pe profitabilitatea si lichiditatea firmei (pentru a genera volumul de cash necesar platii obligatiilor fata de furnizori/creditori) este foarte mica.

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

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

$$= \frac{8.834.071}{133.794.315} = 0,066$$

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

Valentin – Cosmin SAMOILA
Presedinte al Consiliului de Administratie,

6. ANEXE

1. **Situatia litigiilor la data de 31.12.2022;**
2. **Bilantul la 31.12.2022;**
3. **Note la situatiile financiare;**
4. **Cash-Flow la 31.12.2022;**
5. **Buget de venituri si cheltuieli pentru anul 2023 – proiect -/Programul de activitate pentru 2022;**
6. **Actul constitutiv actualizat al Societatii Bucur Obor S.A.;**
7. **Declaratia de Governanta Corporativa „Aplici sau explici” pentru anul 2022;**
8. **Declaratia persoanelor responsabile pentru exercitiul financiar 2022;**
9. **Raportul Auditorului Independent ANB Consulting catre actionarii BUCUR OBOR**



Anexa 1 la „Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru 2022”

Situatia Litigiilor la data de 31.12.2022

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 2022:**

Societatea BUCUR OBOR S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, Sector 2

J40/365/1991, CUI RO19

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
LITIGII ANULARE HOTARARI AGA									
1	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 Cerere aditionala de anulare a registrelor actionarilor de la 28.04.2021 si 16.04.2021 in contradictoriu cu Depozitarul Central	TMB	FOND	02.03.2023	07.04.2022 - In temeiul prevederilor art. 411 alin. 1 pct. 1 Cod de procedura civila suspenda judecata cauzei.	suspendat
2	Manea Gelu, Manea Carmen, Ciocsan Marilena	Bucur Obor S.A.	3106/2/2021 (revizuire decizie apel 1278/3/2019)	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 intimitatei 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
3	Manea Gelu, Manea Carmen, Ene Victoria, Ciocsan Marilena	Bucur Obor S.A.	<u>12168/3/2018</u>	actiune in anulare a hotararii AGA 22.03.2018	ICCJ	RECURS	08.02.2023		pe rol
4	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

Societatea BUCUR OBOR S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, Sector 2

J40/365/1991, CUI RO19

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
5	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	SUSPENDAT (pt. CCR)	Suspendat pana la solutionarea exceptiei de neconstitucionalitate.	suspendat
6	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	CAB	REVIZUIRE	SUSPENDAT	20.09.2019 - 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. 444/06.03.2019 a Curtii de Apel București, Sectia a V-a civilă. Cu recurs pe toată durata suspendării. Recursul se depune la Curtea de Apel Bucuresti, Sectia a VI-a civilă. Pronunțată în 20.09.2019.	suspendat
7	Manea Gelu, Manea Carmen, Ene Victoria Bogdan Maria, Ciocsan Marilena	Bucur Obor S.A.	<u>1308/2/2022</u>	revizuire decizie apel 29511/3/2016	CAB	REVIZUIRE	SUSPENDAT	07.04.2022 - În temeiul art. 459 alin (3) CPC, suspendă judecata cererii de revizuire până la soluționarea cererii de recurs formulată în cadrul dosarului nr.29511/3/2016 al Înaltei Curți de Casație și Justiție. Cu recurs pe toată durata suspendării, cererea de recurs se va depune la Curtea de Apel București Secția a V-a Civilă. Pronunțată în ședință publică, azi, 07.04.2022. Document: Încheiere - Suspendare	suspendat
8	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	SUSPENDAT (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

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
9	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	suspendat	Prin Hotararea nr. 198/18.11.2016, instanta de fond a admis cererile de interventie, a respins cererea de depunere si mentionare acte, ca neintemeiate. 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
10	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	SUSPENDAT	In temeiul art.413 alin.(1) pct.1 C.proc.civ., suspendă judecata cauzei pana la solutionarea definitiva a Dosarului 39844/3/2016	suspendat
11	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	SUSPENDAT (pt. CCR)	16.01.2020 - Suspenda pana la solutionarea exceptiei de neconstitutionalitate.	suspendat
12	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	SUSPENDAT (pt. CCR respins)	22.02.2019 - In 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
ALTE LITIGII SOCIETARE SAU LEGATE DE SENTINTA PENALA 172/2011									
13	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	SUSPENDAT (pt. CCR)	17.01.2020 - Admite cererea de sesizare a Curtii Constituționale cu excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 84 si 106 din Legea nr. 24/2017. Dispune suspendarea judecarii cauze in temeiul art. 413 alin. 1 pct. 1 C.p.c.	suspendat

Societatea BUCUR OBOR S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, Sector 2

J40/365/1991, CUI RO19

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
14	Manea Gelu, Pistol Gheorghe	parat Bucur Obor S.A., intervenienti Amadeus Group S.R.L., Calaignu Steluta, Calaignu Tincuta, etc.	<u>650/1/2022</u> <u>2464/2/2021</u> (15501/3/2017)	obligatie de a face	ICCJ	RECURS	08.02.2023	APEL – 16.11.2021 Respinge apelul principal formulat de apelanții reclamantți, 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 Hotararea nr. 671/19.06.2020, instanta 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 neintemeiate. A admis cererea de interventie principala. A constatat inexistenta dreptului reclamantilor de a fi repusi in functia de administratori.	Pe rol

15	Manea Carmen si altii	Bucur Obor S.A., Depozitarul Central S.A.	8797/3/2021	pretentii	TMB	APEL	Nu a fost fixat termen pentru apel	Fond 22.07.2022 - Respinge excepțiile lipsei calității procesuale active a reclamațiilor, lipsei de interes, lipsei de obiect, lipsei calității procesuale pasive și prescripției dreptului la acțiune, ca neîntemeiate. Admite cererea modificată și obligă părții, în solidar, să plătească despăgubiri reclamanților, ce urmează a fi actualizate cu rata inflației, precum și dobânda legală penalizatoare aferentă pe perioada între data stabilită pentru plata dividendelor și data plății integrale a sumelor reprezentând despăgubiri, respectiv: Cartan Florin-3024 lei, Cartan Mariana-3024 lei, Ignat Antoaneta-6048 lei, Burlică Floarea-11942 lei, Alexandru Valeria-3024 lei, Budugău Virgil-3024 lei, Crețu Sanda-6048 lei, Defta Eduard Eugen -8838 lei, Dumitru Mitică- 2946 lei, Fugaciu Sineta Camelia-3024 lei, Galațchi Doina Michaela-3099 lei, Gheorghe Iulian-2946 lei, Gheorghe Ștefana-2946 lei, Ignat (Popa) Diana Crenguța-2946 lei, Caștaliu Ion-3024 lei, Iorga Ioana-3024 lei, Iorga Marcel-3024 lei, Lepădatu Mariana- 3024 lei, Manea Adrian-3024 lei, Manea Aurelia -3024 lei, Niculae Cherata-2946 lei, Răduț Nicolae-3024 lei, Stefanescu Mihail- 3099 lei, Balaș Marina-3024 lei, Caștaliu Nicoleta Elisabeta-3024 lei, Marin Jeana- 3024 lei, Maxinoiu Viorel-3024 lei, Mihaescu Mihai-3024 lei, Nicolae Mariana-6048 lei, Rusu Florica-3024 lei, Ionescu Niculae-5893 lei, Păun Dumitru-6048 lei, Ciobanu George-6048 lei, Pârlogea Marioara-6048 lei, Mihai Lucia Adelina-2.646,45 lei, Tănase Andreea-1136 lei, Tănase Maria-3780 lei, Costea Emilia-3024 lei, Ene Victoria-2946 lei, Ionescu Camelia-3024 lei, Bogus Mihai- 3024 lei, Bobes Dorina-2946 lei, Bobes Mihail-8839 lei, Antea Tudora-3777 lei, Cănea Teodor-2946 lei, Cănea Vasilichia- 2946 lei, Glavan Constantin-3024 lei, Glavan Petra-3024 lei, Neculai (fosta Plugaru) Mihaela-736 lei, Stere Mihaela (fosta Zica)-2946 lei, Plugaru Marian-736 lei, Popa Stanciu-4419 lei, Antea Manole- 4082 lei, Antea Marieta-3024 lei, Bogdan Maria-3024 lei, Bucur Carmen-3099 lei,	pe rol
----	--------------------------	---	-----------------------------	-----------	-----	------	--	---	--------

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
								<p>Bucur Victor-Mircea-5.970,8 lei, Cuculici Gheorghe-3024 lei, Cuculici Ioana-3024 lei, Iliescu Carmen Jeni-3024 lei, Ion Elena-1473 lei, Noja Florin -3026 lei, Plugaru Cornel-736 lei, Răduț Maria-3024 lei, Bucur Carmen, Neagu Cornel, Tănăsescu Carmen-Silvia, Tănăsescu Iosif Matei Tănăsescu Oana-Cristiana (moștenitorii reclamantei defuncte TĂNĂSESCU VIORICA)-3099 lei, Teguș Adrian-3024 lei, Tegus Tincuța-6048 lei, Zota Georgeta (fostă Antea)-1136 lei, Manea Carmen-3024 lei, Tiu Cristian Ioan-2946 lei, Arnăuțoiu Maria Rodica-3024 lei, Boborel Gheorghe-3024 lei, Stamate Elena-3099 lei, Plugaru Alexandra-3682 lei, Dobra Valeria-2946 lei, Dobra Valeria, Noja Corina, Dobra Emilia, Turcu Marilena (moștenitorii defunctului DOBRA FLORIAN)-2946 lei, Ciocsan Marilena-3024 lei, Vrabie Ioana-6123 lei. Obligă părțile, în solidar, la plata către reclamantă a cheltuielilor de judecată, după cum urmează: Cartan Florin-280 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Cartan Mariana-280 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Glavan Constantin-280 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Glavan Petra-280 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Neculai (fosta Plugaru) Mihaela - 96 lei taxă judiciară de timbru, Stere Mihaela (fosta Zica)- 274 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Antea Tudora-289 lei taxă judiciară de timbru, Ignat Antoaneta-515 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Burlică Floarea-904 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Plugaru Marian-96 lei taxă judiciară de timbru, Popa Stanciu-391 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Alexandru Valeria-280 lei taxă judiciară de timbru și 300 lei onorariu avocațial, Antea Manole-370 lei taxă</p>	

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
								judiciară de timbru, Antea Marieta-280 lei taxă judiciară de timbru, Bogdan Maria-280 lei taxă judiciară de timbru, Bucur Carmen-285 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Bucur Victor-Mircea-274 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Budugău Virgil-280 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Cretu Sanda-515 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Cuculici Gheorghe-280 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Cuculici Ioana-280 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Defta Eduard Eugen-505 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Defta Eduard Eugen (ca moștenitor al defunctului reclamant Defta Petre)-274 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Dumitru Mitică-274 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Fugaciu Sineta Camelia-280 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Galatchi Doina Michaela-285 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Gheorghe Iulian-274 lei taxă judiciară de timbru și 300 lei onorariu avocațial, Gheorghe Ștefana-274 lei taxă judiciară de timbru și 300 lei onorariu avocațial, Ignat (Popa) Diana Crenguța-274 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Iliescu Carmen Jeni-280 lei taxă judiciară de timbru, Ion Elena-149 lei taxă judiciară de timbru, Iorga Ioana-280 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Iorga Marcel-280 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Lepădatu Mariana-280 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Manea Adrian-280 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Manea Aurelia-280 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Niculae Cherata-274 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Noja Florin-216 lei taxă judiciară de timbru și 100 lei onorariu avocațial, Noja	

Societatea BUCUR OBOR S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, Sector 2

J40/365/1991, CUI RO19

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
								Florin (moștenitor al defunctei reclamante Noja Elena)- 98 lei taxă judiciară de timbru, Plugaru Cornel-96 lei taxă judiciară de timbru, Radut Maria-280 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Radut Nicolae-280 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Stefanescu Mihail-285 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Bucur Carmen, Neagu Cornel, Tănăsescu Carmen-Silvia, Tănăsescu Iosif Matei, Tănăsescu Oana-Cristiana (moștenitorii reclamantei defuncte TĂNĂSESCU VIORICA)-285 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Teguş Adrian-280 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Tegus Tincuța-516 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Vrabie Ioana-523 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Zota Georgeta-125 lei taxă judiciară de timbru, Balas Marina-280 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Castaliu Ion-280 lei taxă judiciară de timbru, Castaliu Nicoleta Elisabeta-280 lei taxă judiciară de timbru, Manea Carmen-280 lei taxă judiciară de timbru, Marin Jeana-280 lei taxă judiciară de timbru și 200 lei onorariu avocațial, Maxinoiu Viorel-280 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Mihaescu Mihai-280 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Nicolae Mariana-515 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Rusu Florica-280 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Tiu Cristian Ioan-274 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Ionescu Niculae-505 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Păun Dumitru-515 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Arnăuțoiu Maria Rodica-280 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Boborel Gheorghe-280 lei taxă judiciară de timbru, Ciobanu George-541 lei	

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
								taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Parlogea Marioara-515 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Stamate Elena-285 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Tănase Andreea-408 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Tănase Maria-339 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Costea Emilia-280 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Ene Victoria-274 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Ionescu Camelia-280 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Plugaru Alexandra-339 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Bogus Mihai-280 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Dobra Valeria, NOJA Corina, Dobra Emilia, Turcu Marilena (mostenitorii defunctului reclamant Dobra Florian)-274 taxă judiciară de timbru și 100 lei onorariu avocațial, Dobra Valeria 274 lei taxă judiciară de timbru și 100 lei onorariu avocațial, Cănea Teodor a sumei de 274 lei taxă judiciară de timbru și 200 lei onorariu avocațial, Cănea Vasilichia-274 lei taxă judiciară de timbru și 200 lei onorariu avocațial, Bobes Dorina a sumei de 274 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Bobes Mihail-702 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Ciocsan Marilena-280 lei taxă judiciară de timbru și 595 lei onorariu avocațial, Mihai Lucia Adelina-211 lei taxă judiciară de timbru. Cu drept de a formula cerere de apel în termen de 30 de zile de la data comunicării. Cererea de apel se va depune la Judecătoria Sectorului 2 București. Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței, azi, 22.07.2022. Hot. 9825/2022	

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
PRETENTII (CHELTUIELI DE JUDECATA)									
16	Bucur Obor S.A.	Manea Gelu, Manea Carmen, Ene Victoria, Ciocsan Marilena, Tompea Razvan Petru, Bogdan Maria, Rusu Elena Victoria	19519/300/2020	pretentii	CAB	RECURS	28.02.2023	<p>APEL - Respinge apelul formulat de apelanta-reclamantă, ca nefondat. Admite apelul formulat de apelantii-pârâti. Schimbă în parte sentinta civilă apelată, în sensul că: Obligă pârâtii, în solidar, la plata către reclamantă a sumei de 3000 lei. Mentine restul dispozitiilor sentintei. Obligă apelanta-reclamantă la plata către apelantii-pârâti a sumei de 1000 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată efectuate în apel. Cu recurs în 30 zile de la comunicare, care se depune la Tribunalul Bucuresti.</p> <p>Hotarâre 67/14.01.2022</p> <p>FOND - Admite în parte cererea. Obligă pârâtii în mod solidar la plata către reclamantă a sumei de 7000 lei (tva inclus), reprezentând cheltuieli de judecată aferente solutionării dosarului 22921/3/2016 (fond si apel). Ia 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 pârâti 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 în 01.03.2021.</p>	pe rol

Societatea BUCUR OBOR S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, Sector 2

J40/365/1991, CUI RO19

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
17	Bucur Obor S.A.	Manea Gelu, Manea Carmen, Banica Silvia	18838/300/2020/a1	pretentii completare dispozitiv -	JS2	FOND	solutionat fond	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 formulat de reclamanti la 30.07.2021
18	Bucur Obor S.A.	Manea Gelu, Manea Carmen, Ene Victoria, Bogdan Maria, Rusu Elena Victoria, Mircea Mihai, Ciocsan Marilena	6399/300/2019/a1	pretentii lamurire dispozitiv -	CAB	RECURS	27.01.2023	APEL - Respinge ca nefondate apelurile declarate de pârâți împotriva sentinței civile nr. 7075/05.07.2019 și a încheierii de ședință de la 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.	pe rol
LITIGII CREANTE ACTIVITATE COMERCIALA									

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
19	Auchan Romania S.A.	Bucur Obor S.A.	<u>18264/303/2020</u>	contestatie la executare	TMB	APEL	12.04.2023	Cauza a fost amanata in vederea solutionarii pe cale amiabila. FOND: 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 silite 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/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
20	Auchan Romania S.A.	Bucur Obor S.A.	<u>18266/303/2020</u>	contestatie executare	la TMB	APEL	19.01.2023	Cauza a fost amanata in vederea solutionarii pe cale amiabila. FOND: Admite în parte contestația la executare . Anulează în parte încheierea de încuviințare a executării silită 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 contestatoarele 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
21	Auchan Romania S.A.	Bucur Obor S.A.	<u>6340/303/2021</u>	contestatie executare	la JS6	FOND	SUSPENDAT	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
22	Auchan Romania S.A.	Bucur Obor S.A.	<u>6334/303/2021</u>	contestatie executare	la JS6	FOND	SUSPENDAT	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
23	Bucur Obor S.A.	Auchan Romania S.A.	<u>20893/3/2021</u>	ordonanta plata	de TMB	FOND	SUSPENDAT	16.09.2021 - Admite cererea de suspendare a judecării cauzei formulată de creditor. Suspendă judecata cauzei până la soluționarea definitivă a dosarului nr. 18266/303/2020. Cu drept de recurs pe toată perioada suspendării.	suspendat

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
24	Bucur Obor S.A.	Auchan Romania S.A.	<u>20888/3/2021</u>	ordonanta de plata	TMB	FOND	SUSPENDAT	11.11.2021 - Respinge cererea de intervenție accesorie in 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
25	Bucur Obor S.A.	Auchan Romania S.A.	<u>20891/3/2021</u>	ordonanta de plata	TMB	FOND	SUSPENDAT	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
26	Bucur Obor S.A.	Osman Cereale S.R.L.	<u>16/97/2019</u> <u>16/97/2019/a1</u>	faliment	THD	FOND	09.02.2023	Atragerea răspunderii pentru intrarea în insolvență (art. 169 Legea 85/2014)	pe rol
27	Bucur Obor S.A.	Maneja Comexim S.R.L.	<u>21814/3/2019</u>	faliment	TMB	FOND	21.12.2022	Solutia nu a fost afisata in portal	pe rol
38	Bucur Obor S.A.	Damiany Trans Activ	<u>3622/93/2020</u>	faliment	T. Ilfov	FOND	16.03.2023		pe rol
29	Bucur Obor S.A.	Adriana Trading S.R.L.	<u>35006/3/2020</u>	faliment	TMB	FOND	25.01.2023		pe rol
30	Bucur Obor S.A.	Cris-Len Style S.R.L.	<u>9619/3/2021</u>	faliment	TMB	FOND	25.01.2023		pe rol
31	Bucur Obor S.A.	Chemda Design S.R.L.	<u>1370/3/2021</u>	faliment	TMB	FOND	18.01.2023		pe rol
32	Bucur Obor S.A.	Mades Shoes S.R.L.	<u>36462/3/2021</u>	faliment	TMB	FOND	14.03.2023		pe rol
33	Hunting Fun S.R.L.	Bucur Obor S.A.	<u>27592/300/2021</u>	actiune in constatare	JS2	FOND	10.02.2023 SUSPENDAT	29.04.2022 – În temeiul art. 413 alin.1 pct.1 Cod proc.civ., suspendă judecata cauzei până la soluționarea definitivă a dosarului nr. 1818/279/2021 aflat pe rolul Judecătoriei Piatra Neamț. Cu drept de recurs pe toată durata suspendării, cererea urmând a se depune la Judecătoria Sectorului 2 București. Pronunțată astăzi, 29.04.2022, prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței.	suspendat

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
34	Bucur Obor S.A.	Ecospa Life Solutions S.R.L.	16074/3/2022	faliment	TMB	fond	27.02.2023	22.06.2022 – Extras Incheiere Admite cererea debitorului. În temeiul art. 145 alin. 1 raportat la art. 71 alin. 1 din Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, dispune intrarea în faliment prin procedura simplificată a debitorului ECOSPA LIFE SOLUTION SRL . În temeiul art. 85 alin. 1 din Legea nr. 85/2014 ridică dreptul de administrare al debitorului și dispune dizolvarea societății debitoare. Fixează următoarele termene limită: a) termenul limită de depunere, de către creditorii, a opozițiilor la sentința de deschidere a procedurii - 15 zile de la notificare, precum și termenul de soluționare a opozițiilor, care nu va depăși 10 zile de la data expirării termenului de depunere a acestora; b) termenul limită pentru înregistrarea cererii de admitere a creanțelor asupra averii debitorului – 08.08.2022; c) termenul de verificare a creanțelor, de întocmire, afișare și comunicare a tabelului preliminar de creanțe – 18.08.2022; d) termenul de definitivare a tabelului creanțelor 12.09.2022; e) data primei ședințe a adunării generale a creditorilor – 23.08.2022. Numește lichidator judiciar provizoriu pe Cabinet Individual de Insolvență GORGOI STELIAN care va îndeplini atribuțiile prevăzute de art. 58 din Legea nr. 85/2014, cu o remunerație de 4.000 lei din averea debitorului Fixează termen de judecată la data de 31.10.2022 ora 10,00. Pronunțată în ședință publică azi 22.06.2022.	pe rol

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
35	Bucur Obor S.A.	Sercom Impex Diag S.R.L.	<u>176/93/2021*</u>	faliment	T.Ifov	FOND	09.02.2023	26.05.2022 – Extras incheiere - Admite cererea creditoarei. În temeiul art. 72 alin. 6 din Legea nr. 85/2014, privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, deschide procedura generală de insolvență împotriva debitoarei SERCOM IMPEX DIAG SRL. Desemnează administrator judiciar provizoriu practicianul în insolvență CII VOICU CRISTIAN, care va îndeplini atribuțiile prevăzute de art. 58 raportat la art. 87 alin. 1 lit. a din Legea nr. 85/2014, cu o remunerație de 2000 lei din averea debitoarei. Fixează următoarele termene limită: - termenul limită pentru înregistrarea cererii de admitere a creanțelor asupra averii debitoarei – 11.07.2022; - termenul de verificare a creanțelor, de întocmire și publicare în BPI a tabelului preliminar de creanțe –01.08.2022; - termenul de definitivare a tabelului creanțelor – 26.08.2022; - data primei ședințe a adunării generale a creditorilor – 08.08.2022. Fixează termen de control în ședință publică, pentru analiza stadiului continuării procedurii, la data de 13.10.2022. Executorie. Cu apel, în termen de 7 zile de la comunicarea hotărârii prin publicare în Buletinul Procedurilor de Insolvență, ce va fi depus la Tribunalul Ilfov. Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanțe, în temeiul art. 396 alin.2 Cod procedură civilă, la data de 26.05.2022.	pe rol
36	Bucur Obor S.A.	Alicom Alimentare si Nealimentare SRL	<u>14014/3/2022</u>	faliment	TMB	FOND	25.01.2023		pe rol

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
ALTE PRETENTII CIVILE									
37	Asociatia de Proprietari Bloc Almo 1	Bucur Obor S.A.	<u>20317/300/2019</u>	revendicare imobiliara, obligatie de a face, pretentii	CAB	RECURS	solutionat	21.04.2022 - Respinge cererea recurentei reclamante de sesizare a I.C.C.J. în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, ca neîntemeiată. Respinge ambele recursuri, ca nefondate. Definitivă. Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin grefa instanței, azi, 21.04.2022. Hotărâre 342/2022 APEL Prin Hotararea – completare dispozitiv 986/07.04.2021, instanta 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, instanta 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 instanta pentru judecarea acestora. A mentinut solutia in ceea ce priveste admiterea exceptiei lipsei calitatii procesuale active pentru capetele de cerere nr. 1 si 4. FOND, prin Hotararea nr. 565/30.01.2020, instanta 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.	trimis spre rejudecare in fond
LITIGII DE MUNCA									

Societatea BUCUR OBOR S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, Sector 2

J40/365/1991, CUI RO19

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
38	Csiszer Ana Simona	Bucur Obor S.A.	<u>32480/3/2021</u>	contestatie decizie de concediere	TMB	APEL	solutionat fond	Nu a fost fixat termen pentru apel. 05.05.2022 - Respinge, ca neîntemeiată, cererea de chemare în judecată. la act de precizarea pârâtei în sensul solicitării cheltuielilor de judecată pe cale separată. Cu drept de apel în 10 zile de la comunicare, care se depune la Tribunalul București - Secția a VIII-a Conflicte de Muncă și Asigurări Sociale. Pronunțată azi, 05.05.2022, prin punerea soluției la dispoziția părților prin intermediul grefei instanței. Hotărâre 3103/2022	pe rol

LITIGII SOLUTIONATE

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
LITIGII ANULARE HOTARARI AGA									
1	Manea Gelu, Manea Carmen, Ciocsan Marilena	Bucur Obor S.A.	<u>30845/3/2021/a1</u>	Completare dispozitiv	TMB	FOND	solutionat	26.09.2022 - Admite cererea de completare hotărâre, respective SC 991/09.05.2022, în sensul că reclamantii și pârâtul, renunță la dreptul de a solicita cheltuieli de judecată, că părțile renunță la dreptul de a formula recurs. Dispune îndreptarea erorii material referitoare la calea de atac în sensul că hotărârea este definitivă și nu este supusă recursului așa cum din eroare s-a menționat. Definitivă. Pronunțată, astăzi, 26.09.2022 în ședință publică. Document: Hotărâre – completare dispozitiv 2194/2022	solutionat definitiv
2	Manea Gelu, Manea Carmen, Ciocsan Marilena	Bucur Obor S.A.	10191/3/2020	actiune in anulare a hotararii AGA 26.03.2020	TMB	FOND	solutionat	30.07.2022 - 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 în 30.07.2020.	solutionat definitiv
3	Manea Gelu, Manea Carmen, Ciocsan Marilena	Bucur Obor S.A.	6547/2/2021 (contestatie in anulare decizie apel 1278/3/2019)	actiune in anulare a hotararii AGA 29.03.2019	CAB	CONTESTATIE IN ANULARE 11278/3/2019	solutionat	17.11.2022 – Constată perimată contestația in anulare	solutionat definitiv

Societatea BUCUR OBOR S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, Sector 2

J40/365/1991, CUI RO19

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
4	Manea Gelu, Manea Carmen, Ciocsan Marilena	Bucur Obor S.A.	<u>1307/2/2022</u>	revizuire decizie apel 12168/3/2018	CAB	REVIZUIRE 12168/3/2018	solutionat	05.09.2022 - Admite în parte cererea de completare. Completează decizia civilă nr.732A/09.05.2022 în sensul că: la act de renunțarea revizuenților și intimății la dreptul de a pretinde cheltuieli de judecată în legătură cu prezenta cauză. Respinge cererea de îndreptare a erorii materiale ca neîntemeiată. Cu recurs în termen de 30 de zile de la comunicare. Recursul se depune la Curtea de Apel Bucuresti – Secția a VI-a Civilă. Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei, azi, 05 septembrie 2022. Document: Hotărâre – completare dispozitiv 1124/2022 09.05.2022 - la act de renunțarea reclamanților la judecarea cererii de revizuire. Cu recurs în termen de 30 de zile de la comunicare. Cererea de recurs se depune la Curtea de Apel București – Secția a VI-a Civilă. Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților de către grefa instanței, azi, 09.05.2022. Hotărâre 732/2022	solutionat definitiv

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
5	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 anularea hotararii AGA 21.03.2017	ICCJ	RECURS	solutionat	24.11.2022 - Respinge ca inadmisibil recursul declarat de recurenții-reclamanți MANEA CARMEN și MANEA GELU împotriva deciziei civile nr. 494/2019 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, intimata-pârâtă BUCUR OBOR S.A. și intimata-intervenientă în numele altei persoane AMADEUS GROUP S.R.L. la act de renunțarea recurentului-reclamant MANEA GELU la judecata recursului declarat împotriva încheierii din 30 ianuarie 2019 pronunțate de aceeași instanță de apel. Fără nicio cale de atac în ceea ce privește recursul declarat de recurenții-reclamanți MANEA CARMEN și MANEA GELU împotriva deciziei civile nr. 494/2019 din 20 martie 2019 pronunțate de Curtea de Apel București – Secția a VI-a Civilă. Definitivă în ceea ce privește renunțarea la judecata recursului privind încheierea din 30 ianuarie 2019 pronunțată de Curtea de Apel București – Secția a VI-a Civilă.	Solutionat definitiv

Societatea BUCUR OBOR S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, Sector 2

J40/365/1991, CUI RO19

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
6	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	solutionat	13.10.2022 - Respinge ca inadmisibil recursul declarat de recurenții-reclamanți BOGDAN MARIA, MANEA CARMEN, CIOCSAN MARILENA, ENE VICTORIA, MANEA GELU și RUSU ELENA-VIORICA împotriva deciziei nr. 444/2019 din 6 martie 2019 pronunțată de Curtea de Apel București – Secția a V-a Civilă. la act de renunțarea recurenților-reclamanți BOGDAN MARIA, MANEA GELU, ENE VICTORIA, MANEA CARMEN și CIOCSAN MARILENA la judecata recursului declarat împotriva încheierii din 10 decembrie 2018 pronunțată de Curtea de Apel București – Secția a V-a Civilă, în contradictoriu cu intimata-pârâtă BUCUR OBOR SA și intimata-intervenientă în numele altei persoane AMADEUS GROUP SRL. Respinge ca nefondat recursul declarat de recurența-reclamantă RUSU ELENA- VIORICA împotriva încheierii din 10 decembrie 2018 pronunțată de Curtea de Apel București – Secția a V-a Civilă. Fără nicio cale de atac în ceea ce privește recursul declarat împotriva deciziei nr. 444/2019 din 6 martie 2019 pronunțată de Curtea de Apel București – Secția a V-a Civilă. Definitivă în ceea ce privește renunțarea la judecată și cu privire la recursul declarat împotriva încheierii din 10 decembrie 2018 pronunțată de Curtea de Apel București – Secția a V-a Civilă.	solutionat definitiv
ALTE LITIGII SOCIETARE SAU LEGATE DE SENTINTA PENALA 172/2011									

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
7	Bucur Obor S.A.	Manea Gelu, Pistol Gheorghe	<u>1750/2/2019*</u> <u>(32719/3/2014)</u>	pretentii	ICCJ/CAB	rejudicare APEL	solutionat	<p>15.11.2022 - În temeiul art. 463 alin. (1) și al art. 464 alin. (2) din Codul de procedură civilă, ia act de achiesarea apelantei-reclamante la hotărârea primei instanțe prin renunțarea la judecata apelului. Ia act că intimații-pârâți renunță la dreptul de a solicita cheltuieli de judecată. Ia act că părțile au depus declarația autentică prevăzută de art. 404 alin. (2) din Codul de procedură civilă în sensul că renunță la recurs. Definitivă de la data pronunțării, conform art. 483 alin. (1) coroborat cu art. 634 alin. (1) pct. 6 și alin. (2) din Codul de procedura civilă. Pronunțată în ședință publică, astăzi, 15 noiembrie 2022. Document: Hotărâre 1691/2022 15.11.2022</p> <p>10.03.2021 - 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.</p>	solutionat definitiv

Societatea BUCUR OBOR S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, Sector 2

J40/365/1991, CUI RO19

8	Manea Carmen si altii	Bucur Obor S.A., Depozitarul Central S.A.	6411/300/2018*	pretentii	JS2/TMB	APEL	solutionat	31.05.2022 – Respinge apelurile, ca nefondate Admite cererea intimațiilor și obligă apelanții la plata către fiecare dintre intimații Cartan Florin , Cartan Mariana, Maxinoiu Viorel, Ionescu Camelia, Costea Emilia, Nicolae Mariana, Ștefănescu Mihail, Ciobanu George, Ene Victoria, Pârlogea Marioara, Stroi Liliana Stefania, Manea Aurelia, Manea Adrian, , Balaș Marina, Rusu Florica, Gheorghe Iulian, Gheorghe Ștefana, Bogdan Maria, Bucur Victor Mircea, Bucur Carmen, Cuculici Ioana, Cuculici Gheorghe, Teguş Adrian, Teguş Tincuța, Stere Mihaela, Boborel Gheorghe, Ciocșan Marilena, Alexandru Valeria, Păun Dumitru, Galatchi Doina Mihaela a sumei de 595 de lei cu titlu de cheltuieli de judecată reprezentând onorariu de avocat. Cu recurs în termen de 30 de zile de la comunicare. Recursul se va depune la Tribunalul București secția a VI-a Civilă. Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin intermediul grefei instanței, astăzi, 31.05.2022. Hotărâre 2938/2022 FOND - 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 părțile, în solidar, la plata către reclamanți 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, Galatchi 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, Teguş Adrian-	HJ neredactata
---	-----------------------	---	----------------	-----------	---------	------	------------	---	----------------

								<p>4.736,47 lei, Teguş 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, Cânea Teodor -4.614,04 lei, Canea 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 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 Pâllogea 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 reclamantii 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 lei, Ciocsan Marilena - 304 lei taxă judiciară de timbru, Stere Mihaela (fosta Zica) – 890,38 lei, Cânea</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
								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 Pârlogea) și Pârlogea Marioara - 899 lei, Manea Aurelia - 899 lei, Balaș Marina - 899 lei. Obligă părțile, 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 părțile, în solidar, la plata către intervenientul Ciobanu George a sumei de 1.494 lei cheltuieli de judecată. Respinge ca neîntemeiată cererea părții Depozitarul Central de acordare a cheltuielilor de judecată.	
PRETENTII (CHELTUIELI DE JUDECATA)									
9	Manea Carmen, Tompea Razvan Petru	Bucur Obor S.A.	5553/300/2019	pretentii	CAB	RECURS	Solutionat	13.09.2022 - la act de renunțarea la judecata recurs. Solutia pe scurt: În temeiul art. 406 din Codul de procedură civilă, ia act de renunțarea la judecata cererii de recurs. Cu drept de recurs în termen de 30 zile de la comunicare, cererea urmând a fi depusă la Curtea de Apel București. Pronunțată prin punerea solutiei la dispozitia părților, prin mijlocirea grefei instantei azi, 13 septembrie 2022. Document: Hotarâre 627/2022 13.09.2022	solutionat definitiv

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
10	Manea Gelu	Bucur Obor S.A.	<u>6028/300/2019</u>	pretentii	CAB	RECURS	solutionat	30.09.2022 - la act de renunțarea recurentului reclamant la judecata recursului, în condițiile art. 463 c.p.c. la act de renunțarea intimetei-pârâte la dreptul de a solicita cheltuieli de judecată în legătură cu prezenta cauză. Definitivă. Pronunțată azi, 30.09.2022, prin punerea soluției la dispoziția părților de grefa instanței.MAB/MC. Document: Hotărâre 701/2022 30.09.2022	Solutionat definitiv
11	Bucur Obor S.A.	Manea Gelu, Manea Carmen, Banica Silvia	19925/300/2020	pretentii	JS2	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.	solutionat definitiv
12	Bucur Obor S.A.	Manea Gelu, Manea Carmen, Ene Victoria, Ciocsan Marilena	<u>18640/300/2020</u>	pretentii	TMB	APEL	solutionat	18.10.2022 - la act de renunțarea apelanților-pârâți la judecata apelului. Cu recurs în termen de 30 de zile de la comunicare, cererea de recurs urmând a fi înregistrată la Tribunalul București, secția a IV a civilă, sub sancțiunea nulității apelului. Pronunțată azi, 18.10.2022, prin punerea soluției la dispoziția părților de către grefa instanței. Document: Hotărâre 2473/2022 18.10.2022 FOND - 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.	Solutionat definitiv

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
13	Bucur Obor S.A.	Manea Gelu, Manea Carmen	20222/300/2020	pretentii	TMB/ JS2	APEL	solutionat apel	24.02.2022 - Respinge apelurile, ca nefondate. Cu recurs, în termen de 30 de zile de la comunicare. Cererea de recurs se depune la Tribunalul București. Pronunțată astăzi, 24.02.2022, prin punerea soluției la dispoziția părților prin intermediul grefei instanței. Hotărâre 502/2022 FOND - Admite în parte cererea. Obligă părții 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 părților de obligare a reclamantei la plata cheltuielilor de judecată. Obligă reclamanta la plata către părți 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.	HJ nu a fost redactata solutionat
14	Bucur Obor S.A.	Manea Gelu, Manea Carmen, Banica Silvia, Ene Victoria, Tompea Razvan Petru	22657/300/2020	pretentii	JS2	FOND	solutionat fond	13.10.2022 - În baza art. 408 C. proc. civ., ia act de renunțarea reclamantei la dreptul pretins. Respinge cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta S.C. BUCUR OBOR S.A., în contradictoriu cu pârâții BANICA SILVIA, ENE VICTORIA, MANEA CARMEN, MANEA GELU și TOMPEA RĂZVAN PETRU. Cu recurs în termen de 30 zile de la comunicare. Cererea de recurs se va depune la Judecătoria Sector 2 București. Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței, azi, 13.10.2022. Document: Hotărâre 12722/2022 13.10.2022	solutionat

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
15	Bucur Obor S.A.	Manea Gelu, Manea Carmen, Banica Silvia	25557/300/2020	pretentii	JS2	FOND	solutionat	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 in 07.07.2021.	Solutionat definitiv
16	Bucur Obor S.A.	Manea Gelu, Manea Carmen, Banica Silvia	18838/300/2020	pretentii	TMB	APEL	Solutionat apel	04.02.2022 - Respinge apelurile ca neîntemeiate. Cu drept de recurs în termen de 30 de zile de la comunicare, recursul urmând a se depune la Tribunalul București Secția a IV-a civilă. Pronunțată astăzi, 04.02.2022. Pronunțarea se va face prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței. Hotarâre 224/2022 FOND - 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 in 24.03.2021.	HJ in curs de redactare

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
17	Bucur Obor S.A.	Manea Gelu (apelant)	3367/300/2021** 3367/300/2021	pretentii	TMB	APEL	solutionat	<p>21.10.2022 - la act de cererea de renunțare la judecata apelului. Menține toate prevederile Sentinței 10387/11.10.2021 pronunțate de Judecătoria Sectorului 2. la act de cererea de renunțare la calea de atac a recursului față de prezenta hotărâre. ia act de cererea de renunțare la cheltuielile de judecată pricinuite de prezenta cauză. la act de renunțarea la calea de atac a recursului față de cheltuielile de judecată pricinuite de prezenta cauză. Definitivă. Soluția se va pune la dispoziția părților prin grefa instanței, azi, 21.10.2022.</p> <p>Document: Hotărâre 2471/2022 21.10.2022 FOND: 11.10.2021 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 solutionării 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.</p>	solutionat definitiv

Societatea BUCUR OBOR S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, Sector 2

J40/365/1991, CUI RO19

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
18	Bucur Obor S.A.	Manea Gelu, Manea Carmen	<u>5164/300/2021</u>	pretentii	TMB	APEL	solutionat	21.10.2022 - la act de renunțarea apelanților la judecarea apelului. Cu recurs în 30 de zile de la comunicare. Pronunțată prin grija grefei azi, 21.10.2022. Document: Hotărâre 2668/2022 21.10.2022 FOND – 22.10.2021 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.	solutionat definitiv
19	Bucur Obor S.A.	Manea Gelu, Manea Carmen, Banica Silvia	4141/300/2019	pretentii	CAB	RECURS	solutionat	04.11.2022 - la act de renunțarea la judecata cererii de recurs. Definitivă. Document: Hotărâre 857/2022 04.11.2022 APEL - Respinge ca nefondate apelurile. Cu recurs în 30 de zile de la comunicare. Pronunțată în 15.12.2020.	solutionat definitiv
20	Bucur Obor S.A.	Manea Gelu, Manea Carmen, Ene Victoria, Bogdan Maria, Rusu Elena Victoria, Ciocsan Marilena	6400/300/2019	pretentii	TMB	APEL	solutionat	22.03.2022 - Respinge apelurile ca nefondate. Respinge cererile accesorii de obligare la plata cheltuielilor de judecată, ca nefondate. Cu recurs în 30 de zile de la comunicare. Recursul se depune la Tribunalul București, Secția a V a. Pronunțată azi, 22 martie 2022, prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței. Hotărâre 734/2022 22.03.2022	Solutionat definitiv

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
21	Bucur Obor S.A.	Manea Gelu, Manea Carmen	<u>14502/300/2021</u>	pretentii	TMB	APEL	solutionat	26.10.2022 - la act de renunțarea apelanților la judecarea apelurilor. la act că nu se solicită cheltuieli de judecată. Cu recurs în de 30 de zile de la comunicare. Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei azi, 26.10.2022. Document: Hotărâre 2558/2022 26.10.2022 FOND - Admite în parte cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta BUCUR OBOR SA, în contradictoriu cu pârâții MANEA GELU si MANEA CARMEN. Obligă pârâții, 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 pârâții, 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. 22.12.2021	solutionat definitiv

Societatea BUCUR OBOR S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, Sector 2

J40/365/1991, CUI RO19

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
22	Bucur Obor S.A.	Manea Gelu, Manea Carmen	23639/300/2021	pretentii	JS2	FOND	solutionat	21.09.2022 - la act de renuntarea la însusi dreptul pretins prin cererea de chemare în judecată formulată de reclamantul BUCUR OBOR SA în contradictoriu cu pârâții MANEA GELU si MANEA CARMEN Respinge pe fond actiunea formulată de reclamantul BUCUR OBOR SA în contradictoriu cu pârâții MANEA GELU si MANEA CARMEN. Cu drept de a formula apel în 30 de zile de la comunicare, care se depune la Judecătoria Sector 2 Bucuresti. Pronunțată azi, 21.09.2022, prin punerea solutiei la dispozitia părților de către grefa instantei, conform art. 402 Cod proc. civ. Document: Hotarâre 11345/2022 21.09.2022	solutionat definitiv
23	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	FOND	solutionat	29.07.2022 - Admite excepția lipsei capacității procesuale de folosință a pârâtei RUSU ELENA VIORICA, invocată de instanță din oficiu. Respinge cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta BUCUR OBOR SA în contradictoriu cu pârâta RUSU ELENA VIORICA, ca fiind introdusă împotriva unei persoane lipsite de capacitate procesuală de folosință. la act că reclamanta BUCUR OBOR SA a renunțat la judecarea cererii de chemare în judecată formulată în contradictoriu cu pârâții MANEA GELU, MANEA CARMEN, TOMPEA RĂZVAN PETRU, ENE VICTORIA, CIOCSAN MARILENA și BOGDAN MARIA. Cu drept de apel în termen de 30 de zile de la comunicare. Cererea de apel se va depune la Judecătoria Sectorului 2 București. Pronunțată astăzi, 29.07.2022, prin punerea solutiei la dispozitia părților prin mijlocirea grefei instantei. Document: Hotarâre 9963/2022 29.07.2022	solutionat

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenit/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
24	Bucur Obor S.A.	Manea Gelu, Manea Carmen, Ene Victoria, Bogdan Maria, Rusu Elena Victoria, Ciocsan Marilena	<u>10867/300/2022</u>	pretentii	JS2	FOND	solutionat	21.09.2022 - În baza art.408 C.proc.civ., ia act de renunțarea reclamantei la dreptul pretins. Respinge cererea de chemare în judecată. la act că pârâții nu solicită cheltuieli de judecată. Cu drept de recurs în termen de 30 zile de la comunicare, cu depunerea cererii la Judecătoria Sectorului 2 București. Pronunțată, astăzi 21.09.2022, prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței. Document: Hotarâre 11318/2022 21.09.2022	solutionat definitiv
25	Bucur Obor S.A.	Manea Gelu, Manea Carmen, Ene Victoria,	<u>3482/300/2022</u>	pretentii	JS2	FOND	solutionat	13.09.2022 - Respinge cererea ca neîntemeiată. la act că părțile nu solicită cheltuieli de judecată. Cu drept de recurs în termen de 30 zile de la comunicare, depus la Judecătoria Sectorului 2 București Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței astăzi, 13.09.2022 Document: Hotarâre 10782/2022 13.09.2022	solutionat definitiv
LITIGII CREANTE ACTIVITATE COMERCIALA									
26	Auchan Romania S.A.	Bucur Obor S.A.	<u>32990/3/2020</u>	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	TMB	FOND	solutionat	10.11.2022 - la act de tranzacția încheiată între părți prin acordul de mediere. la act că părțile nu au solicitat cheltuieli de judecată. Dispune restituirea taxei judiciare de timbru către reclamantă. Cu drept de recurs în termen de 30 zile de la comunicare. Cererea de recurs se va depune la Tribunalul București – Secția a VI – a Civilă. Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părții, prin mijlocirea grefei instanței, azi, 10.11.2022. Document: Hotarâre 2693/2022 10.11.2022	solutionat

Societatea BUCUR OBOR S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, Sector 2

J40/365/1991, CUI RO19

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
27	Bucur Obor S.A.	Butyvali Serv S.R.L.	<u>28269/3/2021</u>	faliment	TMB	FOND	solutionat	05.09.2022 - În baza art.174 din Legea nr.85/2014 încheie procedura insolvenței împotriva debitorului. Radiază societatea debitoare din Registrul Comerțului București. În baza art.179 din Legea nr.85/2014 sentința de închidere a procedurii va fi notificată DIRECȚIEI GENERALE REGIONALE A FINANTELOR PUBLICE București și OFICIULUI REGISTRULUI COMERȚULUI București de pe lângă Tribunalul București, pentru efectuarea mențiunii. Dispune plata către lichidatorul judiciar ALV INSOLVENȚĂ SPRL a sumei de 3.000 lei reprezentând onorariu și cheltuieli de procedură în limita prevederilor statutare din fondul prevăzut la art. 39 alin 4 din lege. Cu drept de apel în termen de 7 zile de la comunicare prin publicare în Buletinul Procedurilor de Insolvență. Cererea de apel se va depune la Tribunalul București. Pronunțată în ședință publică, azi, 05.09.2022. Document: Hotărâre 3408/2022 05.09.2022	solutionat definitiv
28	Bucur Obor S.A.	Mades Shoes S.R.L.	<u>36462/3/2021/a1</u>	contestatie tabel preliminar	TMB	FOND	solutionat	09.12.2022 - Respinge contestația formulată de contestatoarea BUCUR OBOR S.A., în contradictoriu cu intimatul EUROM INSOLV S.P.R.L., în calitate de lichidator judiciar al debitoarei MADES SHOES S.R.L., ca rămasă fără obiect. la act că nu au fost solicitate cheltuieli de judecată. Cu drept de apel în termen de 7 zile de la comunicarea hotărârii prin publicare în Buletinul Procedurilor de Insolvență, ce va fi depus la Tribunalul București Secția a VII-a Civilă. Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților, prin mijlocirea grefei instanței, astăzi, 09.12.2022. Document: Hotărâre 5750/2022 09.12.2022	solutionat

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
29	Tip Top Food Industry S.R.L.	Bucur Obor S.A.	<u>16398/303/2020</u>	pretentii	TMB	APEL	solutionat	<p>29.11.2022 - Admite apelul formulat de apelanta Tip Top Food Industry S.R.L. Schimbă, în parte, sentința apelată și rejudecând: Admite cererea reconvențională. Obligă reclamanta – pârâtă Bucur Obor S.A. să restituie pârâtei – reclamante Tip Top Food Industry S.R.L. garanția totală în cuantum de 29092,55 lei. Compensează, în parte, cheltuielile de judecată efectuate în prima instanță, în sensul că obligă reclamanta – pârâtă Bucur Obor S.A. să plătească pârâtei – reclamante Tip Top Food Industry S.R.L. suma de 1291,1 lei reprezentând cheltuieli de judecată efectuate în prima instanță. Menține celelalte dispoziții ale sentinței apelate. Respinge apelul formulat de apelanta Bucur Obor S.A., ca nefondat. Cu drept de recurs în termen de 30 de zile de la comunicare, cererea de recurs se va depune la Tribunalul București – Secția a VI-a civilă. Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților de către grefa instanței, azi, 29.11.2022.</p> <p>Document: Hotărâre 5943/2022 29.11.2022 FOND: 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.</p>	solutionat HJ nu a fost redactata

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
30	Gold District S.R.L.	Bucur Obor S.A.	<u>4265/300/2022</u>	intoarcerea executarii	JS2	FOND	solutionat	07.07.2022 - Respinge cererea, ca rămasă fără obiect. Cu drept de a formula apel în termen de 10 de zile de la comunicare. Cererea se va depune la Judecătoria Sectorului 2 București. Pronunțată astăzi, 07.07.2022, prin punerea soluției la dispoziția părților de către grefa instanței. Hotărâre 9039/2022	solutionat definitiv
31	Hunting Fun S.R.L.	Bucur Obor S.A.	<u>156/279/2022</u>	contestație la executare întoarcere executare dos. ex. 2140/2021	Tribunalul Neamt	APEL	solutionat	APEL 07.11.2022 Respinge ca nefondat apelul Bucur Obor FOND 10.06.2022 - Admite contestația la executare formulată de către contestatoarea Hunting Fun SRL în contradictoriu cu intimata Bucur Obor SA. Anulează actele de executare efectuate de BEJ Ciobanu Vasile Bogdan în dosarul de executare nr. 2104/2021. Admite cererea de întoarcere a executării silite și obligă intimata să restituie contestatoarei suma de 33.050, 38 de lei, reprezentând debit principal și cheltuieli de executare executate silit. Respinge cererea contestatoarei de obligarea a intimatei la plata cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată. Obligă intimata la plata către BEJ Ciobanu Vasile Bogdan a sumei de 241, 57 de lei, reprezentând contravaloarea cheltuielilor privind fotocopierea dosarului de executare. În temeiul art. 45 alin. 1 lit. f) din O.U.G. nr. 80/2013, dispune restituirea către contestatoare, la rămânerea definitivă a hotărârii, a taxei judiciare de timbru de 1.300 de lei. Prezenta hotărâre se va comunica executorului judecătoresc la rămânerea definitivă a acesteia. Cu drept de apel în termen de 10 zile de la comunicarea hotărârii. Cererea de apel se depune la Judecătoria Piatra-Neamț. Pronunțată astăzi, 10.06.2022, prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței. Hotărâre 2460/2022	Solutionat definitiv

Nr. crt.	Reclamant/Creditor	Parat/Intervenient/ Debitor	Nr. Dosar	Obiect	Instanta	Stadiu	Termen	Solutie	Observatii
ALTE PRETENTII CIVILE									
32	Asociatia de Proprietari Bloc Almo 1	Bucur Obor S.A.	<u>23014/300/2021</u>	pretentii	TMB/JS2	APEL	solutionat apel	16.12.2022 - Respinge apelul, ca nefondat. Obligă apelanta să plătească intimatei suma de 2500 lei cheltuieli de judecată. Cu recurs în 30 zile de la comunicare; cererea de recurs se depune la Tribunalul București. Definitivă. Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților de către grefa instanței, azi, 16.12.2022. Document: Hotărâre 3107/2022 16.12.2022 FOND 24.03.2022 - Admite cererea de chemare în judecată. Obligă pârâta la plata către reclamantă a sumei de 33.137,76 lei reprezentând costul lucrărilor de reabilitare termică și la plata sumei de 10.925,92 lei reprezentând dobânda legală penalizatoare. Respinge cererea reconvențională, ca neîntemeiată. Obligă pârâta reclamantă la plata către reclamanta pârâta a cheltuielilor de judecată în cuantum de 4.750,42 lei. 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. Cererea de apel se depune la Judecătoria Sectorul 2 București. Pronunțată astăzi, 24.03.2022, prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței. Hotărâre 3000/2022	solutionat HJ nu a fost comunicata

Societatea BUCUR OBOR S.A.
Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, Sector 2
J40/365/1991, CUI RO19

**Anexa 2 la „Raportul anual al Consiliului de
Administratie pentru 2022”**

**Situatia financiara la data de 31.12.2022
Bilant, Cont Profit-Pierdere**

Bifati numai dacă este cazul:

Mari Contribuabili care depun bilanțul la București

Sucursala

GIE - grupuri de interes economic

Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris

An Semestru Anul **2022**

Suba 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 **19**

Forma de proprietate **34--Societati pe actiuni** Cod LEI (Legal Entity Identifier, conform ISO 17442)

Activitatea preponderentă (cod și denumire clasă CAEN) **4719 Comerț cu amănuntul în magazine nespecializate, cu vânzare predominantă de produse alimentare**

Activitatea preponderentă efectiv desfășurată (cod și denumire clasă CAEN) **6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate**

6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Situații financiare anuale

Raportări anuale

(entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic)

Entități mijlocii, mari și entități de interes public

Entități mici

Microentități

Entități de interes public ?

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

Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2022 de către entitățile de interes public și de entitățile prevăzute la pct.9 alin.(4) din Reglementările contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, al căror exercițiu financiar corespunde cu anul calendaristic

- F10 - BILANT**
- F20 - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE**
- F30 - DATE INFORMATIVE**
- F40 - SITUAȚIA ACTIVELOR IMOBILIZATE**

Indicatori :		
Capitaluri - total		133.794.315
Capital subscris		1.337.575
Profit/ pierdere		12.218.686

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele și prenumele **Tirpa Gabriel Ciprian**

Numele și prenumele **EC. Scarlat Nicolae Alin**

Semnătura _____

Calitatea **13--ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, POTRIVIT LEGII**

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

Nr.de înregistrare în organismul profesional _____

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

CIF/ CUI membru CECCAR _____

AUDITOR

Semnătura _____

Nume și prenume auditor persoană fizică/ Denumire firmă de audit **ANB CONSULTING**

Situațiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii

Nr.de înregistrare în Registrul ASPAAS **10/2001**

CIF/ CUI **7289209**

SEMNATURA DEVINE VIZIBILA DUPA O VALIDARE CORECTA

Entitatea are obligația legală de verificare a situațiilor financiare anuale de către cenzori? DA NU

Formular VALIDAT

BILANT
la data de 31.12.2022

Cod 10

- lei -

Denumirea elementului	Nr.rd. OMF nr.4268 /2022	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2022	31.12.2022
(formulele de calcul se referă 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	6.990	6.696
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	6.990	6.696
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	63.318	296
3. Alte instalații, utilaje și mobilier (ct. 214 + 224 - 2814 - 2914)	10	10	72.737	54.065
4. Investiții imobiliare (ct. 215 - 2815 - 2915)	11	11	114.378.263	105.696.608
5. Imobilizări corporale în curs de execuție (ct. 231-2931)	12	12	61.594	410.401
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	114.575.912	106.161.370
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	1.000	1.000
TOTAL (rd. 18 la 23)	24	24	1.000	1.000
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 07 + 17 + 24)	25	25	114.583.902	106.169.066
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	93.456	92.545
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	93.456	92.545
II. CREANȚE				
1. Creanțe comerciale 1) (ct. 2675* + 2676* + 2678* + 2679* - 2966* - 2968* + 4092 + 411 + 413 + 418 - 4902- 491)	31	31	6.954.590	1.927.213
2. Sume de încasat de la entitățile afiliate (ct. 451** - 495*)	32	32		
3. Sume de încasat de la entitățile asociate și entitățile controlate în comun (ct. 453** - 495*)	33	33		
4. Alte creanțe (ct. 425+4282+431**+436** + 437**+ 4382+ 441**+4424+ din ct.4428**+ 444**+445+446**+447**+4482+4582+4662+ 461 + 473** - 496 + 5187)	34	34	353.168	579.709
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	7.307.758	2.506.922
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	9.000.000	33.000.000
TOTAL (rd. 37 + 38)	40	39	9.000.000	33.000.000
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI				
(din ct. 508+ct. 5112 + 512 + 531 + 532 + 541 + 542)	41	40	368.343	828.110
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 30 + 36 + 39 + 40)	42	41	16.769.557	36.427.577
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.43+44)				
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 471*)	44	43	23.037	31.743
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 471*)	45	44		
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA 1 AN				
1. Împrumuturi din emisiunea de obligațiuni, prezentându-se separat împrumuturile din emisiunea de obligațiuni convertibile (ct. 161 + 1681 - 169)	46	45		
2. Sume datorate instituțiilor de credit (ct. 1621 + 1622 + 1624 + 1625 + 1627 + 1682 + 5191 + 5192 + 5198)	47	46		
3. Avansuri încasate în contul comenzilor (ct. 419)	48	47	1.000	1.000
4. Datoriile comerciale - furnizori (ct. 401 + 404 + 408)	49	48	1.811.571	867.123
5. Efecte de comerț de plătit (ct. 403 + 405)	50	49		
6. Sume datorate entităților din grup (ct. 1661 + 1685 + 2691 + 451****)	51	50		
7. Sume datorate entităților asociate și entităților controlate în comun (ct. 1663+1686+2692+2693+ 453****)	52	51		

8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale (ct. 1623 + 1626 + 167 + 1687 + 2695 + 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281 + 431*** + 436*** + 437*** + 4381 + 441*** + 4423 + 4428*** + 444*** + 446*** + 447*** + 4481 + 455 + 456*** + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 473*** + 509 + 5186 + 5193 + 5194 + 5195 + 5196 + 5197)	52	52	3.192.631	2.283.175
TOTAL (rd. 45 la 52)	54	53	5.005.202	3.151.298
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd. 41+43-53-70-73-76)	55	54	9.269.789	30.821.822
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 25+44+54)	56	55	123.853.691	136.990.888
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 + 467 + 473*** + 509 + 5186 + 5193 + 5194 + 5195 + 5196 + 5197)	64	63	1.919.729	2.310.959
TOTAL (rd.56 la 63)	65	64	1.919.729	2.310.959
H. PROVIZIOANE				
1. Provizioane pentru beneficiile angajaților (ct. 1515+1517)	66	65	98.326	123.257
2. Provizioane pentru impozite (ct. 1516)	67	66		
3. Alte provizioane (ct. 1511 + 1512 + 1513 + 1514 + 1518)	68	67	260.008	762.357
TOTAL (rd. 65 la 67)	69	68	358.334	885.614
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	2.517.603	2.486.200
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	74	73	2.517.603	2.486.200
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	2.517.603	2.486.200
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	102.441.740	95.796.682
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		17.507.098
TOTAL (rd. 88 la 90)	92	91	267.515	17.774.613
Acțiuni proprii (ct. 109)	93	92		
Căștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	94	93		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	95	94		
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)				
SOLD C (ct. 117)	96	95	8.099.950	6.666.759
SOLD D (ct. 117)	97	96	0	0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR				
SOLD C (ct. 121)	98	97	9.428.848	12.218.686
SOLD D (ct. 121)	99	98	0	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	100	99		
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 85+86+87+91-92+93-94+95-96+97-98-99)	101	100	121.575.628	133.794.315
Patrimoniul public (ct. 1016)	102	101		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 2)	103	102		
CAPITALURI - TOTAL (rd.100+101+102) (rd.25+41+42-53-64-68-79)	104	103	121.575.628	133.794.315

*) 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 similare, 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 _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular
VALIDAT

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 31.12.2022

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. OMF nr.4268/ 2022	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
			2021	2022
A		B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+06)	01	01	33.764.601	34.346.340
- 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	33.764.601	35.594.147
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	04	03		
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	05	04		1.247.807
— 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	522.754	551.560
-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	34.287.355	34.897.900
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	17	17	118.764	72.088
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18	18	19.525	21.610
b) Cheltuieli privind utilitățile (ct.605), din care:	19	19	1.810.672	3.291.174
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	20	19a (302)	1.665.504	3.167.438
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	21	19b (303)	550	85
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	22	20	0	0
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	23	21	0	0
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	24	22	3.877.745	2.178.471
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	25	23	3.767.488	2.101.365
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	26	24	110.257	77.106

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

10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 26 - 27)	27	25	10.065.026	8.783.851
a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818)	28	26	10.065.026	8.783.851
a.2) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	29	27		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	30	28	1.265.079	1.251.285
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	31	29	2.125.355	3.333.503
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	32	30	860.276	2.082.218
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32 la 37)	33	31	4.468.100	4.316.342
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	34	32	3.597.077	3.229.567
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*)	35	33	620.051	647.130
11.3. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	36	34		
11.4 Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	37	35		
11.5. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	38	36		
11.6. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	39	37	250.972	439.645
— 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)	40	39	279.125	527.279
- Cheltuieli (ct.6812)	41	40	320.300	570.695
- Venituri (ct.7812)	42	41	41.175	43.416
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17 la 20 - 21+22+25+28+31+ 39)	43	42	21.904.036	20.442.100
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 16 - 42)	44	43	12.383.319	14.455.800
- Pierdere (rd. 42 - 16)	45	44	0	0
12. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	46	45		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	47	46		
13. Venituri din dobânzi (ct. 766)	48	47	333.277	1.357.171
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	49	48		
14. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	50	49		
15. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	51	50	545	434
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	52	51		
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)	53	52	333.822	1.357.605
16. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	54	53		
- Cheltuieli (ct.686)	55	54		
- Venituri (ct.786)	56	55		
17. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	57	56	0	0
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	58	57		
18. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	59	58	939	163
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)	60	59	939	163

PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):				
- Profit (rd. 52 - 59)	61	60	332.883	1.357.442
- Pierdere (rd. 59 - 52)	62	61	0	0
VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	63	62	34.621.177	36.255.505
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	64	63	21.904.975	20.442.263
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):				
- Profit (rd. 62 - 63)	65	64	12.716.202	15.813.242
- Pierdere (rd. 63 - 62)	66	65	0	0
19. Impozitul pe profit (ct.691)	67	66	3.287.354	3.594.556
20. Cheltuieli cu impozitul pe profit rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit (ct.694)	68	66a (304)		
21. Venituri din impozitul pe profit rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit (ct.794)	69	66b (305)		
22. Impozitul specific unor activități (ct. 695)	70	67		
23. Alte impozite ne reprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	71	68		
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:				
- Profit (rd. 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 66a + 66b)	72	69	9.428.848	12.218.686
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 67 + 68 - 64 + 66a - 66b)	73	70	0	0

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 24 (cf.OMF nr.4268/ 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.4268/ 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 și prenumele

Tiripa Gabriel Ciprian

Semnătura _____

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

Numele și prenumele

EC. Scarlat Nicolae Alin

Calitatea

13—ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, POTRIVIT LEGII

Semnătura _____

Nr.de înregistrare în organismul profesional:

DATE INFORMATIVE la data de 31.12.2022

F30 - pag. 1

Cod 30

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

- lei -

I. Date privind rezultatul înregistrat	Nr.rd. OMF nr.4268 / 2022	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume	
A		B	1		2	
Unitați care au înregistrat profit	01	01	1		12.218.686	
Unitați care au înregistrat pierdere	02	02				
Unitați care nu au înregistrat nici profit, nici pierdere	03	03				
II Date privind platile restante		Nr. rd.	Total, din care:		Pentru activitatea curenta	Pentru activitatea de investitii
A		B	1=2+3		2	3
Plati restante – total (rd.05 + 09 + 15 la 17 + 18)	04	04				
Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08)	05	05				
- peste 30 de zile	06	06				
- peste 90 de zile	07	07				
- peste 1 an	08	08				
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total(rd.10 la 14)	09	09				
- contributi pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariatii si alte persoane asimilate	10	10				
- contributi pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate	11	11				
- contribuția pentru pensia suplimentară	12	12				
- contributi pentru bugetul asigurarilor pentru somaj	13	13				
- alte datorii sociale	14	14				
Obligatii restante fata de bugetele fondurilor speciale si alte fonduri	15	15				
Obligatii restante fata de alti creditorii	16	16				
Impozite, contributi 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 salariatii		Nr. rd.	31.12.2021		31.12.2022	
A		B	1		2	
Numar mediu de salariatii	20	19	36		25	
Numarul efectiv de salariatii existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20	28		26	
IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante				Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B		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 decât salariații	41	37a (302)		
VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)		Nr. rd.	31.12.2021	31.12.2022
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)		
- după surse de finanțare (rd. 40+41)	44	39	0	0
- din fonduri publice	45	40		
- din fonduri private	46	41		
- după natura cheltuielilor (rd. 43+44)	47	42	0	0
- cheltuieli curente	48	43		
- cheltuieli de capital	49	44		
VII. Cheltuieli de inovare ***)		Nr. rd.	31.12.2021	31.12.2022
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.	31.12.2021	31.12.2022
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	8.781.192	4.797.978
- 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 neincasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	71	59	5.104.594	0
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	72	60	52.448	40.841
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (din ct. 431+436+437+4382+ 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482) . (rd.62 la 66)	73	61	214.230	75.169
- creanțe în legătura cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4382)	74	62	208.863	72.116
- creanțe fiscale în legătura cu bugetul de stat (ct.436+441+4424+4428+444+446)	75	63	5.367	3.053
- subvenții de încasat(ct.445)	76	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	77	65		
- alte creanțe în legătura cu bugetul de stat(ct.4482)	78	66		
Creanțele entității 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 de stat neincasate la termenul stabilit (din ct. 431+ din ct. 436 + din ct. 437 + din ct. 4382 + din ct. 441 + din ct. 4424 + din ct. 4428 + din ct. 444 + din ct. 445 + din ct. 446 + din ct. 447 + din ct. 4482)	82	70		
Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), din care:	83	71	249.668	232.873
- 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	249.668	232.873
- 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	44.749	374.070
- de la nerezidenți	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	47	4
- în lei (ct. 5311)	99	85	47	4
- în valută (ct. 5314)	100	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	101	87	9.368.159	33.827.969
- în lei (ct. 5121), din care:	102	88	9.360.285	33.827.737
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	103	89		
- în valută (ct. 5124), din care:	104	90	7.874	232
- 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	6.924.931	5.462.257
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 mai mare 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 dobanzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	116	102		
Alte împrumuturi și dobanzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 104+105)	117	103	1.919.729	2.310.959
- în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute	118	104	1.919.729	2.310.959
- 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	1.812.571	868.123
- 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	15.436	11.334
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (ct. 431+436 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.112 la 115)	127	111	1.269.841	1.009.218
- datorii în legatura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	128	112	91.469	94.662
- datorii fiscale în legatura cu bugetul de stat (ct.436+441+4423+4428+444+446)	129	113	1.178.361	914.551
- fonduri speciale - taxe și varsaminte asimilate (ct.447)	130	114	11	5
- alte datorii în legatura cu bugetul de stat (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 + 462 + 4661 + 467 + 472 + 473 + 478 + 509), din care:	139	122	1.907.354	1.262.623		
-decontari privind interesele de participare , decontari cu actionarii /asociatii privind capitalul, decontari din operatii in participatie (ct.453+456+457+4581+467)	140	123	1.906.850	1.262.119		
-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	504	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 in avans aferente activelor primite prin transfer de la clienti (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.	31.12.2021	31.12.2022		
A		B	1	2		
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	155	136	282.627	303.723		
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului		Nr. rd.	31.12.2021	31.12.2022		
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.	31.12.2021	31.12.2022		
A		B	1	2		
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	159	140				
XII. Capital social vărsat		Nr. rd.	31.12.2021		31.12.2022	
			Suma (lei)	% 7)	Suma (lei)	% 7)
A		B	Col.1	Col.2	Col.3	Col.4
Capital social vărsat (ct. 1012) 7), (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)	160	141		X		X

- deținut de instituții publice, (rd. 143+144)	161	142			
- deținut de instituții publice de subord. centrală	162	143			
- deținut de instituții publice de subord. locală	163	144			
- deținut de societățile 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			
- deținut de regiile autonome	168	149			
- deținut de societăți cu capital privat	169	150			
- deținut de persoane fizice	170	151			
- deținut de alte entități	171	152			
		Nr. rd.	Sume (lei)		
A		B	2021	2022	
XIII. Dividende/vărsăminte convenite bugetului de stat sau local, de repartizat din profitul exercițiului financiar de către companiile naționale, societățile naționale, societățile și regiile autonome, din care:	172	153			
- către instituții publice centrale;	173	154			
- către instituții publice locale;	174	155			
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale/instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	175	156			
		Nr. rd.	Sume (lei)		
A		B	2021	2022	
XIV. Dividende/vărsăminte convenite bugetului de stat sau local și virate în perioada de raportare din profitul reportat al companiilor naționale, societăților naționale, societăților și al regiilor autonome, din care:	176	157			
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiului financiar al anului precedent, din care virate:	177	158			
- către instituții publice centrale	178	159			
- către instituții publice locale	179	160			
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	180	161			
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:	181	162			
- către instituții publice centrale	182	163			
- către instituții publice locale	183	164			
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora	184	165			
XV. Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor din profitul reportat		Nr. rd.	Sume (lei)		
A		B	2021	2022	
Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat	185	165a (312)	18.284.652		0

XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2021	2022
- dividendele interimare repartizate <i>8)</i>	186	165b (315)		
XVII. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2021	31.12.2022
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	31.12.2021	31.12.2022
Venituri obținute din activități agricole	191	170		
XIX. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:				
- 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:

*¹) Subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă (transferuri de la bugetul de stat către angajator) – reprezintă sumele acordate angajatorilor pentru plata absolvenților instituțiilor de învățământ, stimularea șomerilor care se încadrează în muncă înainte de expirarea perioadei de șomaj, stimularea angajatorilor care încadrează în muncă pe perioadă nedeterminată șomeri în vârstă de peste 45 ani, șomeri întreținători unici de familie sau șomeri care în termen de 3 ani de la data angajării îndeplinesc condițiile pentru a solicita pensia anticipată parțială sau de acordare a pensiei pentru limita de vârstă, ori pentru alte situații prevăzute prin legislația în vigoare privind sistemul asigurărilor pentru șomaj și stimularea ocupării forței de muncă.

*²) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de cercetare-dezvoltare, respectiv cercetarea fundamentală, cercetarea aplicativă, dezvoltarea tehnologică și inovarea, stabilită 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.

*³) 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.

*⁴) 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.

*⁵) 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.

*⁶) Conform art. 11 din Regulamentul Delegat (UE) nr. 639/2014 al Comisiei din 11 martie 2014 de completare a Regulamentului (UE) nr. 1307/2013 al Parlamentului European și al Consiliului de stabilire a unor norme privind plățile directe acordate fermierilor prin scheme de sprijin în cadrul politicii agricole comune și de modificare a anexei X la regulamentul menționat, '(1) ... veniturile obținute din activitățile agricole sunt veniturile care au fost obținute de un fermier din activitatea sa agricolă în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (c) din regulamentul menționat (R (UE) 1307/2013), în cadrul exploatației sale, inclusiv sprijinul din partea Uniunii din Fondul european de garantare agricolă (FEGA) și din Fondul european agricol pentru dezvoltare rurală (FEADR), precum și orice ajutor național acordat pentru activități agricole, cu excepția plăților directe naționale complementare în temeiul articolelor 18 și 19 din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

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

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

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

1) Se vor include chirile 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 chirile pentru folosirea lucrului de apă în scop recreativ sau în alte scopuri (pescuit etc.).

2) Valoarea înscrisă la rândul 'datori 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 'datori comerciale cu entități afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct.451)'.
3) În categoria 'Alte datori în legătură cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datorile în legătură cu instituțiile publice (instituțiile statului)' nu se vor înscrice 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 aplicabile 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 'XI Capital social vărsat' la rd. 161 - 171 (cf.OMF nr.4268/26.01.2022) în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrice procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat înscris la rd. 160 (cf.OMF nr.4268/26.01.2022).

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 ACTIVELOR IMOBILIZATE
la data de 31.12.2022

Cod 40

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				Sold final (col.5=1+2-3)
		Sold initial	Cresteri ¹⁾	Reduceri ²⁾		
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
I.Imobilizari necorporale						
1.CheŃtuleli de constituire	01				X	
2.CheŃtuleli de dezvoltare	02				X	
3.Concesiuni,brevete, licențe, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	03	38.712			X	38.712
4.Fond comercial	04				X	
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	05				X	
6.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	06				X	
TOTAL (rd. 01 la 06)	07	38.712			X	38.712
II.Imobilizari corporale						
1.Terenuri și amenajări de terenuri	08				X	
2.Constructii	09					
3.Instalatii tehnice si masini	10	3.337.877				3.337.877
4.Alte instalatii , utilaje si mobilier	11	476.084	20.208			496.292
5.Investitii imobiliare	12	114.378.263				114.378.263
6.Imobilizari corporale in curs de executie	13					
7.Investitii imobiliare in curs de executie	14	61.594	348.807			410.401
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	15					
9.Active biologice productive	16					
10.Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	17					
TOTAL (rd. 08 la 17)	18	118.253.818	369.015			118.622.833
III.Imobilizari financiare	19	1.000			X	1.000
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.07+18+19)	20	118.293.530	369.015			118.662.545

1) se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun debitarea conturilor de active imobilizate la reduceri

2) se cuprind și reducerile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor de active imobilizate

SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului ¹⁾	Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării ²⁾	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
I.Imobilizari necorporale					
1.Cheltuieli de constituire	21				
2.Cheltuieli de dezvoltare	22				
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	23	31.722	294		32.016
4.Fond comercial	24				
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	25				
TOTAL (rd.21 la 25)	26	31.722	294		32.016
II.Imobilizari corporale					
1.Amenajari de terenuri	27				
2.Constructii	28				
3.Instalatii tehnice si masini	29	3.274.559	63.022		3.337.581
4.Alte instalatii ,utilaje si mobilier	30	403.347	38.880		442.227
5.Investitii imobiliare	31	0	8.681.655		8.681.655
6.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	32				
7.Active biologice productive	33				
TOTAL (rd.27 la 33)	34	3.677.906	8.783.557		12.461.463
AMORTIZARI - TOTAL (rd.26 +34)	35	3.709.628	8.783.851		12.493.479

1) se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor aferente amortizării activelor imobilizate la

Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării

2) se cuprind și reducerile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun debitarea conturilor aferente amortizării activelor imobilizate

SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Ajustari constituite in cursul anului	Ajustari reluate la venituri	Sold final (col. 13=10+11-12)
A	B	10	11	12	13
I.Imobilizari necorporale					
1.Cheltuieli de dezvoltare	36				
2.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	37				
3.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	38				
4.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	39				
TOTAL (rd.36 la 39)	40				
II.Imobilizari corporale					
1.Terenuri și amenajări de terenuri	41				
2.Constructii	42				
3.Instalatii tehnice si masini	43				
4.Alte instalatii, utilaje si mobilier	44				
5.Investitii imobiliare	45				
6.Investitii corporale in curs de executie	46				
7.Investitii imobiliare in curs de executie	47				
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	48				
9.Active biologice productive	49				
10.Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	50				
TOTAL (rd. 41 la 50)	51				
III.Imobilizari financiare					
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.40+51+52)	53				

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele și prenumele

Tiripa Gabriel Ciprian

Semnătura _____

Numele și prenumele

EC. Scarlat Nicolae Alin

Calitatea

13--ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, POTRIVIT LEGII

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular
VALIDAT

ATENȚIE!

Conform prevederilor pct. 1.8(4) alin. 4 din Anexa nr. 1 la OMF nr.4268/ 2022, "în vederea depunerii situațiilor financiare anuale aferente exercițiului financiar 2022 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 exercițiului financiar;

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

- termen de depunere – 150 de zile de la încheierea exercițiului 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 exercițiului financiar de raportare:

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

B. Corectarea de erozi 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 exercițiului financiar curent ²⁾, respectiv exercițiului 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 2023, aceasta întocmește raportări contabile după cum urmează:

- pentru 31 decembrie 2022 – raportări contabile anuale;
- pentru 31 decembrie 2023 – situații financiare anuale.

D. Contabilizarea sumelor primite de la acționar/ asociați – se efectuează în contul 455 ³⁾ „Suma datorată 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 reintocnesc 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 2023 se referă la data de 1 ianuarie 2023, respectiv 31 decembrie 2023, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercițiului financiar curent (2023), respectiv exercițiului financiar precedent celui de raportare (2022).

3) A se vedea, în acest sens, prevederile pct. 349 din reglementările contabile, potrivit cărora sumele depuse sau lăsate temporar de către acționar/asociați la dispoziția entității, precum și dobânzile aferente, calculate în condițiile legii, se înregistrează în contabilitate în conturi distincte (contul 455 „Acționar/ asociați - conturi curente”, respectiv contul 455B „Acționar/ asociați - dobânzi la conturi curente”).

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

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

Conturi entitati mijlocii si mari

1011 SC(+):F10L:R81

OK

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

-

+ Salt



**NOTE LA SITUATIILE
FINANCIARE
PENTRU ANUL 2022**

NOTA 1: ACTIVE IMOBILIZATE

Denumirea activului imobilizat	Valoare bruta				Ajustari de valoare (amortizari si ajustari pentru depreciere sau pierdere de valoare)				Valoare contabila neta	
	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-21			31-Dec 2022	31-Dec 2021			31-Dec-22	31-Dec-21	31-Dec-22
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	31,722	294	0	32,016	6,990	6,696
Avansuri si imobilizari necorporale in curs					0			0	0	0
Total imobilizari necorporale	38,712	0	0	38,712	31,722	294	0	32,016	6,990	6,696
b) Imobilizari corporale										
Terenuri si amenajari teren										
Investitii imobiliare	114,378,263	0	0	114,378,263	0	8,681,655	0	8,681,655	114,378,263	105,696,608
Echipeamente tehnologice si masini	3,337,877	0	0	3,337,877	3,274,559	63,022	0	3,337,581	63,318	296
Alte imobilizari corporale	476,084	20,208	0	496,292	403,347	38,880	0	442,227	72,737	54,065
Imobilizari in curs	61,594	348,807	0	410,401	0	0	0	0	61,594	410,401
Total imobilizari corporale	118,253,818	369,015	0	118,622,833	3,677,906	8,783,557	0	12,461,463	114,575,912	106,161,370
c) Imobilizari financiare										
1,000	1,000	0	0	1,000	0	0	0	0	1,000	1,000
Total	118,293,530	369,015	0	118,662,545	3,709,628	8,783,851	0	12,493,479	114,583,902	106,169,066

1.a. Imobilizari necorporale

La **31 decembrie 2022**, valoarea neta contabila a grupei de imobilizari necorporale este de 6.696 RON (31 decembrie 2021: de 6.990 RON), reprezentand in principal programe informatice.

1.b. Imobilizari corporale

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

Amortizarea calculata pentru imobilarile corporale astfel reevaluate **s-a inregistrat in contabilitate incepand cu data de 1 ianuarie 2022. La sfarsitul anului 2022 imobilarile corporale din patrimoniul societatii sant prezentate in situatiile financiare la valoarea justa de piata.**

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

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2022

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

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 reduca.

In conformitate cu prevederile pct. 418 alin. (4), rezervele din reevaluarea imobilizarilor corporale au caracter nedistribuibil. 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 nedistribuibil. In ceea ce priveste sumele transferate in contul 1175 - "Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare", reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare consolidate, aprobate prin OMFP 1802/2014 nu prevad restrictii cu privire la repartizare.

Astfel, **exista modificari ale rezervei din reevaluare pe parcursul exercitiului financiar 2022:**

Rezerve din reevaluare	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2021	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2022
Rezerva din reevaluare la inceputul exercitiului financiar	79.362.873	102.441.740
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	6.645.058
Rezerva din reevaluare ca urmare reevaluare 31.12.2021	31.157.117	0
Rezerva din reevaluare la finalul exercitiului financiar	102.441.740	95.796.682

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

La 31 decembrie 2022 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 2022 imobilizari corporale.

1.e. Active grevate/ipotecate de garantii

Nu exista active corporale grevate de sarcini.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2022

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

1.f. Altele

Pe parcursul anului 2022, in categoria imobilizarilor au avut loc „Cresteri”, prezentate in tabelul Active Imobilizate.

In cursul anului 2022 au fost date in folosinta/achizitionate imobilizari noi in valoare de 20.208 RON:

Imobilizari	Valoare
Aparatura de birotica si alte active corporale	20.208
Total	20.208

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

In luna decembrie 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.

In anul 2022 nu au mai fost facute evaluari in scop fiscal ale imobilelor din patrimoniul societatii Bucur Obor SA.

1.g. Imobilizari financiare

Imobilizarile financiare au urmatoarea structura la data de 31 decembrie 2022 (RON):

Imobilizari financiare	Sold la 31 decembrie 2021	Sold la 31 decembrie 2022
Alte imobilizari financiare (garantii)	1.000	1.000
Total	1.000	1.000

Imobilizarile financiare reprezinta cautiuni consemnate la judecator.

La 31 decembrie 2021, valoarea Imobilizarilor financiare era de 1.000 RON. Pe parcursul anului 2022 nu s-au restituit cautiuni constituite pentru litigiile aflate pe rolul instantelor. La 31 decembrie 2022 soldul cautiunilor constituite pentru litigiile aflate pe rolul instantelor a ramas neschimbat in suma de 1.000 RON.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2022

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

1.h. Subventii

Societatea nu a beneficiat de subventii pe parcursul anilor 2022 si 2021.

NOTA 2: PROVIZIOANE

Provizioanele constituite de Societate au urmatoarea structura la data de 31 decembrie 2022 (RON):

Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	Sold la 31 decembrie 2021	Sold la 31 decembrie 2022
Provizioane pentru litigii	260.008	762.357
Provizioane riscuri si cheltuieli	98.326	123.257
Total	358.334	885.614

Provizioanele pentru riscuri si cheltuieli identificate pentru recunoastere la data de 31.12.2022 sunt in suma de 885.614,08 RON astfel:

1. Provizionul pentru concedii de odihna in suma initiala de 98.326 lei s-a diminuat in cursul anului cu 43.415,48lei prin reluarea la venituri a sumelor ramase fara obiect datorita efectuarii concediilor de odihna. La sfarsitul anului s-a constituit altul nou , aferent concediilor de odihna neefectuate si actualizarilor precedente in suma de 68.346,48 lei ,astfel ca la sfarsitul anului 2022 provizionul pentru concedii de odihna este in valoare de 123.257 lei.

2. Provizionul pentru litigii aferent Dosarului 6411/300/2018 este la inceputul anului 2022 in suma de 260.008,08RON. In cursul anului 2022 se inregistreaza provizion pentru dosarul 8797/3/2021 in suma de 502.349 lei. Astfel la sfarsitul anului 2022 avem un provizion pentru litigii in suma de 762.357,08 lei.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2022

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

NOTA 3: REPARTIZAREA PROFITULUI

Repartizarea profitului	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2021	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2022
Rezultat reportat de repartizat la inceputul perioadei de raportare		
Profit net de repartizat:	9.428.848	12.218.686
- rezerva legala	-	-
- alte rezerve	-	17.507.098
- acoperirea pierderii contabile	-	-
- altele	-	-
Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve de reevaluare	8.078.250	6.645.058
Profit realizat nerepartizat/rezultat reportat nerepartizat la sfarsitul perioadei de raportare	17.507.098	18.863.744

Repartizarea profitului aferent anului 2021 la alte rezerve a fost aprobata de actionari prin AGOA nr. 4 din 11.04.2022. Atunci s-a hotarat repartizarea sumei de 17.507.098 lei la alte rezerve.

Profitul nerepartizat aferent anului 2022, posibil de repartizat, este de **18.863.744** lei.

NOTA 4: ANALIZA REZULTATULUI DIN EXPLOATARE

	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2021	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2022
1. Cifra de afaceri neta	33.764.601	34.346.340
2. Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate, din care (3 + 4 + 5)	18.306.959	17.212.533
3. Cheltuielile activitatii de baza	18.306.959	17.212.533
4. Cheltuielile activitatilor auxiliare	-	-
5. Cheltuieli indirecte	-	-
6. Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete (1 - 2)	15.457.642	17.133.807
7. Cheltuieli de desfacere	-	-
8. Cheltuieli generale si de administratie	3.597.077	3.229.567
9. Alte venituri din exploatare	522.754	551.560
10. Rezultatul din exploatare (6 - 7 - 8 + 9)	12.383.319	14.455.800

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2022

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

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

	Creante	Sold la 31 decembrie 2021	Sold la 31 decembrie 2022	Termen de lichiditate pentru soldul de la 31 decembrie 2022	
				Sub 1 an	Peste 1 an
	Creante comerciale				
1	Creante comerciale - cu entitatile afiliate/alte parti legate	-	-	-	-
2	Creante comerciale - terti	8.781.192	4.797.978	4.797.978	-
3=1+2	Total creante comerciale	8.781.192	4.797.978	4.797.978	-
4	Ajustari de valoare pentru creante comerciale	1.826.602	2.870.765	2.870.765	-
5=3-4	Creante comerciale, net	6.954.590	1.927.213	1.927.213	-
	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	561.095	722.953	722.953	-
9	Ajustari de valoare pentru alte creante	207.927	143.244	143.244	-
10=8-9	Alte creante, net	353.168	579.709	579.709	-
11=5+10	Total creante comerciale si alte creante	7.307.758	2.506.922	2.506.922	-

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 2021	Sold la 31 decembrie 2022	Termen de lichiditate pentru soldul de la 31 decembrie 2022	
			Sub 1 an	Peste 1 an
Alte creante cu personalul	52.448	40.841	40.841	-
Avansuri acordate personalului	0	0	0	-
Asigurari sociale	208.863	72.116	72.116	-
Taxa pe valoarea adaugata neexigibila	5.367	3.053	3.053	-
Decontari din operatii in participatie	-	-	-	-
Debitori diversi	249.668	232.873	232.873	-
Dobanzi de incasat	44.749	374.070	374.070	-
Total alte creante	561.096	722.953	722.953	-
Ajustari de valoare pentru alte creante	207.927	143.244	143.244	-
Alte creante, net	353.168	579.709	579.709	-

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2022

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

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 2022, societatea a ajustat pentru depreciere toate creantele considerate ca ar avea un potential risc de incertitudine la incasare, avand o valoare de 2.870.765 RON (2021: 1.826.602 RON). Miscarile in ajustarile pentru depreciere a creantelor au fost urmatoarele:

	Sold la 31 decembrie 2021	Sold la 31 decembrie 2022
La 1 ianuarie	666.279	1.826.602
Cresteri in timpul anului	2.019.259	2.870.765
Reversari in timpul anului	858.936	1.826.602
La 31 decembrie	1.826.602	2.870.765

Ajustarile pentru depreciere privind debitori diversi pentru cele cu risc comercial ridicat de neincasare s-au ridicat la 143.243,53 lei. La inceputul anului 2022 soldul ajustarilor pentru deprecierea debitorilor diversi a fost de 207.927,02 lei, s-au reluat la venituri ajustari ramase fara obiect in urma incasarilor si falimenturilor debitorilor diversi in suma de 16.795,05 lei si s-au anulat la venituri ajustari pentru deprecierea a debitorilor diversi in suma de 191.131,97 S-au creat la sfarsitul anului ajustari pentru deprecierea a debitorilor diversi in suma de 143.243,53 lei in urma inventarierii acestor creante.

In urma inventarierii s-au constatat clientii incerti in suma de 126.380,81 lei radiati si dizolvati administrativ. Astfel s-a operat scaderea din gestiune conform legii a clientilor incerti in suma de 126.380,81 lei radiati si dizolvati administrativ de la care nu mai exista nici o posibilitate reala de recuperare a creantei.

Datorii

	Datorii	Sold la 31 decembrie 2021	Sold la 31 decembrie 2022	Termen de exigibilitate pentru soldul de la 31 decembrie 2022		
				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	1.811.571	867.123	867.123	-	-
5=2+3+4	Total datorii comerciale	1.812.571	868.123	868.123	-	-
6	Efecte de comert de platit	-	-	-	-	-
7	Sume datorate entitatilor afiliate	-	-	-	-	-

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2022

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

8	Sume datorate entitatilor cu interese de participare si alte parti legate	-	-	-	-	-
9	Alte sume de plata, inclusiv datorii fiscale	5.112.360	4.594.134	2.283.175	2.310.959	-
10=5+... +9	Total	6.924.931	5.462.257	3.151.298	2.310.959	-

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

Datorii	Sold la 31 decembrie 2021	Sold la 31 decembrie 2022	Termen de exigibilitate		
			Sub 1 an	1 - 5 ani	Peste 5 ani
Datorii fata de personal	15.436	11.334	11.334	-	-
Datorii fata de bugetul asig sociale si bugetul de stat	1.269.841	1.009.218	1.009.218	-	-
Dividende de platit	1.906.850	1.262.119	1.262.119	-	-
Creditori diversi	504	504	504	-	-
Garantii primite terti	1.919.729	2.310.959	-	2.310.959	-
Garantii primite parti afiliate	-	-	-	-	-
TOTAL	5.112.360	4.594.134	2.283.175	2.310.959	-

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 propriilor situatii financiare iar pentru anul 2022 aceasta intra in consolidare cu societatea-mama One United Properties S.A. care face aceste consolidari.

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

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

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2022

*(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)***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 imobiliarilor 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 2022, Societatea a inregistrat o crestere a afacerilor, cu 1,72 % fata de anul 2021, desi conditiile economico-financiare s-au inasprit din cauza inflatiei si a urmarilor razboiului de agresiune al Rusiei impotriva Ucrainei.

La 31 decembrie 2022, Societatea inregistreaza capitaluri proprii de 133.794.315 RON. La 31 decembrie 2022, Societatea a inregistrat profit net in valoare de 12.218.686 RON si un rezultat net realizat de **18.863.744 RON** in crestere **cu 7.75%** fata de anul precedent.(2021: 17.507.098 RON). Activul net al societatii la 31 decembrie 2022 este de **133.794.315 RON** (2021: de 121.575.628 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 2022

(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 2022 a fost de **1 EUR = 4,9474 RON** (31 decembrie 2021: 1 EUR = **4,9481 RON**), respectiv 1 USD=4,6346 RON (31 decembrie 2021: 1 USD =4,3707 RON).

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

C. Situatii comparative

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

D. Active imobilizate

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

D.1. Imobilizari necorporale

Cheltuieli de constituire

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

Programe informatice

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

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

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

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

D.2. Mijloace fixe

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2022

*(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)***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 partiale, 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 2022

(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 2022 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.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2022

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

In cazul imobiliarilor 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.

In anul 2022 societatea prezinta „ Investitiile Imobiliare ” in situatiile financiare la valoare justa de piata determinata la sfarsitul anului 2021 .

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.

In anul 2022 societatea nu a mai facut nici o reevaluare in scop fiscal a „ Investitiile Imobiliare ” .

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.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2022

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

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

E. Deprecierea activelor imobilizate

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

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

F. Stocuri

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

Stocurile sunt evaluate conform metodei FIFO.

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.

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 acelu 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.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2022

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

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

M. Pensii si beneficii ulterioare angajarii

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

N. Subventii

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

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

O. Capital social

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

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

P. Rezultat reportat

Pierderea contabila reportata este acoperita din profitul perioadelor viitoare de raportare, cat si din rezerve, prime de capital si capital social, potrivit hotararii adunarii generale a actionarilor.

Profitul contabil ramas dupa repartizarea cotei de rezerva legala realizata, in limita a 20% din capitalul social se preia in cadrul rezultatului reportat la inceputul perioadei de raportare urmatoare celei pentru care se intocmesc situatiile financiare anuale, de unde urmeaza a fi repartizat pe celelalte destinatii legale, in functie de hotararea adunarii generale a actionarilor.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2022

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

Evidentierea in contabilitate a destinatiilor profitului contabil se efectueaza in anul urmator dupa adunarea generala a asociatilor care a aprobat repartizarea profitului, reprezentand dividende cuvenite asociatilor, rezerve si alte destinatii, potrivit legii.

R. Instrumente financiare

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

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.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2022

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

V. Erori contabile

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

X. Parti afiliate si alte parti legate

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

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

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

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2022

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

- f) reprezinta o entitate care este controlata, controlata in comun sau influentata semnificativ ori pentru care puterea semnificativa de vot intr-o asemenea entitate este data, direct sau indirect, de orice persoana mentionata la lit. d) sau e); sau
- g) entitatea reprezinta un plan de beneficii postangajare pentru beneficiul angajatilor celeilalte entitati sau pentru angajatii oricarei entitati legata de o asemenea societate.

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

	Sold la 31 decembrie 2021	Sold la 30 decembrie 2022
Numar de actiuni	13.375.750	13.375.750
	<i>RON</i>	<i>RON</i>
Valoare nominala actiuni ordinare	0,10	0,10
Valoare nominala actiuni preferentiale	N/A	N/A
	<i>RON</i>	<i>RON</i>
Valoare capital social	1.337.575	1.337.575

Capitalul social al Societatii este integral varsat la 31 decembrie 2022.

Structura actionariatului

	Sold la 31 decembrie 2021 (RON)	%	Sold la 31 decembrie 2022	%
BO Retail Invest SRL	7.281.098	54,4351	7.281.098	54,4351
Manea Gelu	2.147.272	16,0535	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

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2022

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

NOTA 8: INFORMATII PRIVIND SALARIATII, MEMBRII ORGANELOR DE ADMINISTRATIE, CONDUCERE SI SUPRAVEGHERE**8.a. Administratorii, directorii si comisia de supraveghere**

In anul 2022, Societatea a fost administrata de Consiliul de Administratie format din 3 membri, astfel:

	Exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021 (Functia)	Exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022 (Functia)
Samoila Valentin Cosmin	-	Presedinte CA si Administrator
Manea Gelu	-	Administrator
Alexandru Victor Savi-Nims	-	Administrator
Tiripa Gabriel - Ciprian	Administrator	-
Tiripa Gabriel - Ciprian	Presedinte CA	-
Popescu - Cruceru Anca - Sorina	Administrator	-

În cursul anului 2022 structura Consiliului de Administratie al Societatii BUCUR OBOR S.A. s-a schimbat, prin alegerea in calitate de administrator a domnului Manea Gelu in AGOA din data de 24.03.2022 si ulterior in AGOA din data de 11.04.2022 alegerea domnilor Samoila Valentin Cosmin ca administrator si presedinte CA si Alexandru Victor Savi-Nims in calitate de administrator .

La sfarsitul anului structura Consiliului de Administratie a fost urmatoarea:

1. Samoila Valentin Cosmin - Presedinte CA
2. Manea Gelu - Administrator
3. Alexandru Victor Savi -Nims - Administrator

In perioada de raportare functia de Director General a fost detinuta 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.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2022

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

8.b. Salariati

Numarul mediu al salariatilor a evoluat dupa cum urmeaza:

	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2021	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2022
Directori	2	2
Personal administrativ	10	4
Personal auxiliar	24	19
TOTAL	36	25

Cheltuielile cu salariile si taxele aferente inregistrate in cursul anilor 2021 si 2022 sunt urmatoarele:

	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2021	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2022
Cheltuieli cu salariile	3.767.488	2.101.365
Cheltuieli cu tichetele de masa	0	0
Alte chelt.privind asigurarile sociale	19.130	22.993
Contributie asiguratorie pentru munca	91.127	54.113
Total	3.877.745	2.178.471

In timpul anului 2022, societatea a platit urmatoarele indemnizatii nete membrilor Consiliului de Administratie („C.A.”) si conducerii executive:

	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2021	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2022
Membrii C.A.	166.961	181.030
Directori	404.124	416.079
Total	571.085	597.109

La sfarsitul anului 2022, 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 2021	31 decembrie 2022
1. Indicatori de lichiditate		
Indicatorul lichiditatii curente	3,35	11,56
Indicatorul lichiditatii imediate	3,33	11,53
2. Indicatori de risc		
Indicatorul gradului de indatorare	0,0806	0,066
Indicatorul privind acoperirea dobanzilor	-	-
3. Indicatori de activitate		
Viteza de rotatie a stocurilor	-	-

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2022

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

Numarul de zile de stocare	-	-
Viteza de rotatie a debitelor clienti	90,81	73,41
Viteza de rotatie a creditelor furnizori	17,78	14,54
Viteza de rotatie a activelor imobilizate	0,29	0,32
Viteza de rotatie a activelor totale	0,26	0,24
4. Indicatori de profitabilitate		
Rentabilitatea capitalului angajat	0,17	0,16
5. Indicatori privind rezultatul pe actiune		
Rezultatul pe actiune	1,3088	1,4102

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

NOTA 10: ALTE INFORMATII**c) Informatii despre Societate**

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

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

In exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022, Societatea a inregistrat un profit de **12.218.686 RON** si un **Rezultat net realizat distribuibil de 18.863.744 RON**.

d) Auditori

Costurile contractuale pentru servicii de audit si consultanta platite auditorului financiar pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022 sunt de 66.515 RON (2021: 66.407 RON). Mentionam ca in valoarea costurilor contractuale cu serviciile de audit ale anului 2022 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 2022 sunt de 32.800 RON (2021: 33.600 RON).

e) Evenimente ulterioare

Nu este cazul.

f) Elemente extraordinare

Societatea nu a inregistrat in cursul anului 2022 elemente de venituri si cheltuieli extraordinare.

g) Angajamente acordate

Nu este cazul.

h) Angajamente primite

Nu este cazul.

i) Contingente

Taxare

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

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

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

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

Pretul de transfer

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

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

In anul 2022, Societatea a derulat operatiuni cu o parte afiliata cu societatea Gema Business Consulting in baza contractului Nr. 186/24.03.2022 si act additional Ad. Nr.858bis/28.10.2022 in valoare totala de 215.847,12 lei

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2022

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

Riscuri financiare**Riscul variatiilor de curs valutar**

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

Riscul de credit

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

h) Informatii despre impozitul pe profit

		Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2021	Perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2022
Profit (pierdere) contabil(a)	1	12.716.202	15.813.242
Elemente similare veniturilor	2	8.078.250	6.645.058
Rezerva legala	3	-	-
Total venituri neimpozabile	4	824.120	2.060.456
Cheltuieli nedeductibile	5	2.563.816	4.127.384
Profit impozabil/Pierdere fiscala pentru anul de raportare	6=1+2-4+5	22.534.148	24.525.228
Pierdere fiscala din anii precedenti	7	-	-
Pierdere fiscala de recuperat in anii urmasori	8=6-7	-	-
Impozit pe profit curent	9=6*16%	3.605.463	3.924.036
Alte elemente - bonificatie 2% (OUG 153/2020)	10	72.109	78.480
Impozit pe profit datorat	11=9-10	3.533.355	3.845.556
Reducere impozit pe profit	12	246.000	251.000
Impozit pe profit datorat la sfarsitul perioadei	13=11-12	3.097.218	3.594.556

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 2022 si la 31 decembrie 2021 sunt prezentate in tabelul urmasor. Sumele platite cuprind:

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru perioada de raportare incheiata la 31 decembrie 2022

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

	31 decembrie 2021	31 decembrie 2022
Auditul situatiilor financiare individuale intocmite in conformitate cu OMF 1802/2014 (anual si semestrial)	66.407	66.515
Audit intern	33.600	32.800
Alte servicii	1.000	-

NOTA 11: STOCURI

	31 decembrie 2021	31 decembrie 2022
Materiale consumabile si piese schimb	92.727	92.419
Obiecte de inventar	603	0
Ambalaje	126	126
Total	93.456	92.545

NOTA 12: CASA SI CONTURI LA BANCII

	Sold la 31 decembrie 2021	Sold la 31 decembrie 2022
Conturi la banci in lei	368.159	827.969
Conturi depozit	9.000.000	33.000.000
Numerar in casierie	47	4
Alte echivalente de numerar	137	137
Total	9.368.343	33.828.110

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

In anul 2022, Societatea a derulat operatiuni cu o parte afiliata cu societatea Gema Business Consulting in baza contractului Nr. 186/24.03.2022 si act additional Ad. Nr.858bis/28.10.2022 in valoare totala de 215.847,12 lei

Situatiile financiare au fost aprobate la data de 14.03.2022 de catre:

Director General,
Tiripa Gabriel Ciprian

Sef Departament financiar – contabil si comercial
Scarlat Nicolae Alin



SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE Pentru anul 2022

Metoda directa

BUCUR OBOR S.A.

ANEXA 4 la „Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru 2022”



SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE	2021	2022
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	40,858,020	43,533,724
2. Plati in numerar catre furnizori de bunuri si servicii si alte cheltuieli	6,771,448	7,386,390
3. Plati in numerar catre si in numele angajatilor, plati efectuate de angajator in legatura cu personalul	3,957,448	2,355,653
4. Taxa pe valoarea adaugata	5,253,955	5,465,861
5. Alte impozite si varsaminte asimilate	1,026,030	647,046
6. Numerar generat de exploatare(1-2-3-4-5)	23,849,139	27,678,774
7. Dobanzi incasate	295,989	1,027,851
8. Dobanzi platite		
9. Impozit pe profit platit	3,355,520	3,775,495
10. Fluxuri de numerar nete din activitati de exploatare (6+7-8-9)	20,789,608	24,931,130
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	830,000	371,015
14. Dividende incasate		
15. Fluxuri de numerar nete din activitati de investitii (11+12-13-14)	-830,000	-371,015
III. Fluxuri de numerar din activitatea de finantare		
16. Incasari din imprumuturi pe termen lung	0	0
17. Rambursari din imprumuturi pe termen lung	0	0
18. Plati pentru imprumuturi pe termen lung dif de curs valutar	0	0
19. Dobanzi pentru imprumuturi pe termen lung	0	0
20. Dividende platite	17,355,955	100,348
21. Fluxuri de numerar nete din activitati de finantare (+/-16+/-17-18-19-20)	-17,355,955	-100,348
22. Efectele variatiei ratei de schimb aferente numerarului		
23. Fluxuri de numerar TOTAL (10+15+21+22)	2,603,653	24,459,767
24. Numerar si echivalente de numerar la inceputul perioade	6,764,690	9,368,343
25. Numerar si echivalente de numerar la finele perioadei (23+24)	9,368,343	33,828,110



**BUGET DE VENITURI SI
CHELTUIELI
2023
-PROIECT-**

BUCUR OBOR S.A.

ANEXA 5 la „Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru 2022”



CUPRINS

1. PROIECTII PENTRU ZONA EURO SI U.E. IN ANUL 2023	3
1.1. Principalii indicatori macroeconomici folositi de M.E.F. in constructia bugetara pe 2023	8
2. PROIECTII ALE PRINCIPALILOR INDICATORI FINANCIARI PENTRU 2023;	9
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 contributiile si impozite aferente salariilor	12
2.8. Alte impozite si taxe (taxe locale etc)	12
2.9. Analiza patrimoniala a BUCUR OBOR S.A.	12
2.10. Contul de profit si pierdere	15
2.11. Rate de rentabilitate	16
3. TABLOU BVC	18





1. PROIECTII PENTRU ZONA EURO SI U.E. IN ANUL 2023¹

Context

Comisia Europeana publica in fiecare an doua seturi de previziuni detaliate (in primavara si in toamna) si doua seturi de previziuni intermediare (in iarna si in vara). Previziunile intermediare cuprind valorile anuale si trimestriale ale PIB-ului si ale inflatiei tuturor statelor membre pentru anul in curs si pentru anul urmator, precum si date agregate pentru UE si zona euro. Previziunile economice din iarna anului 2023 ofera o actualizare a previziunilor economice din toamna anului 2022 si depind in mod esential de ipoteza pur tehnica potrivit careia agresiunea Rusiei impotriva Ucrainei nu va escalada, ci va continua pe parcursul perioadei analizate in previziuni. Prezentele previziuni se bazeaza si pe un set de ipoteze tehnice referitoare la cursurile de schimb, la ratele dobanzilor si la preturile produselor de baza, fiind intemeiate pe datele disponibile pana la 27 ianuarie.

La nivelul UE

La aproape un an de la initierea de catre Rusia a razboiului impotriva Ucrainei, economia UE a intrat in 2023 pe o baza mai buna decat se preconizase in toamna. Previziunile din iarna imbunatatesc perspectivele de crestere pentru acest an la 0,8% pentru UE ssi la 0,9% pentru zona euro. In prezent se preconizeaza ca ambele zone vor evita, la limita, recesiunea tehnica anticipata pentru inceputul anului si ca rata inflatiei va intra pe un usor trend descendent in 2023, trend care se va pastra si in 2024.

¹ Prognostic de iarna a C.E. 10.02.2023;

Perspectivile mai optimiste care guverneaza prognoza de iarna sunt fundamentate in principal pe diversificarea continua a surselor de aprovizionare, pe scaderea brusca a consumului. Acesti factori au condus la pastrarea stocurilor de gaz peste media sezoniera din ultimii ani, implicit la scaderea preturilor angro ale gazelor cu mult sub nivelurile din perioada anterioara razboiului. Piata fortei de munca din UE a continuat sa inregistreze rezultate bune, rata somajului ramanand la cel mai scazut nivel istoric (6,1%) pana la sfarsitul anului 2022. Increderea se imbunatateste, iar sondajele din luna ianuarie sugereaza ca activitatea economica va evita, de asemenea, o contractie in primul trimestru al anului 2023.

Cu toate acestea, consumatorii si intreprinderile continua sa se confrunte cu costuri ridicate ale energiei, iar inflatia de baza (inflatia totala, excluzand energia si alimentele neprelucrate) a continuat sa creasca in luna ianuarie, erodand si mai mult puterea de cumparare a gospodariilor. Pe masura ce presiunile inflationiste persista, se preconizeaza ca inasprirea politicii monetare va continua, afectand activitatea intreprinderilor si investitiile.

Potrivit prognozei intermediare de iarna, cresterea preconizata pentru 2023 este de 0,8% in UE si de 0,9% in zona euro, cu 0,5, respectiv cu 0,6 puncte procentuale mai mare decat in previziunile din toamna. Rata de crestere pentru 2024 ramane neschimbata, situandu-se la 1,6% pentru UE si la 1,5% pentru zona euro. Pana la sfarsitul perioadei analizate in previziuni, se preconizeaza ca volumul productiei va fi cu aproape 1% mai mare decat cel estimat in previziunile din toamna.

Dupa ce in ultimul trimestru al anului 2022 s-a observat o moderare a inflatiei totale, CE considera ca s-a trecut de perioada in care s-a inregistrat nivelul maxim. Inflatia a scazut in lunile noiembrie si decembrie 2022 de la maximul istoric de 10,6% atins in luna octombrie, estimarea din ianuarie 2023 scazand la 8,5% pentru zona euro. Scaderea a fost determinata in principal de diminuarea inflatiei preturilor la energie, in timp ce inflatia de baza nu a atins inca nivelul maxim.

Evolutiile de pe piata energiei au dus la o revizuire favorabila a previziunilor inflationiste, preconizandu-se ca in UE inflatia totala va scadea de la 9,2% in 2022 la 6,4% in 2023 si la 2,8% in 2024. In zona euro, se preconizeaza ca inflatia se va ajusta de la 8,4% in 2022 la 5,6% in 2023 si la 2,5% in 2024.

Romania: 2,5% crestere economica in 2023 si 3% in 2024

Dupa o crestere economica de 4,5% inregistrata in 2022, pentru 2023, impactul negativ al inflatiei inca ridicate, conditiile stricte de finantare si incetinirea ritmului de

crestere a celorlalte economii din UE vor reduce cresterea PIB-ului real al Romaniei la 2,5%.

Punerea in aplicare a planului de redresare si rezilienta ar trebui sa contribuie la investitii puternice, care se preconizeaza ca vor fi principalul motor al cresterii. Alte fonduri ale UE vor sprijini, de asemenea, investitiile. Consumul privat, desi afectat negativ de inflatia ridicata, va creste ca urmare a cresterii salariului minim, a pensiilor si a salariilor din sectorul public, precum si a extinderii plafonarii pretului la energie pana in 2025. Se estimeaza ca exporturile nete vor ramane negative pe fondul unei monede puternice si al unei cereri scazute pe pietele de export.

Pentru anul 2024, se preconizeaza o sporire cu 3% a ritmului cresterii economice, pe fondul diminuarii presiunilor inflationiste, al scaderii ratelor dobanzilor si al imbunatatirii perspectivelor externe.

Inflatia anuala IAPC a incetinit in luna decembrie datorita scaderii preturilor produselor energetice si alimentare, aducand media pe 12 luni la 12% in 2022. Se estimeaza ca inflatia IAPC se va reduce si mai mult in perioada analizata in previziuni, dar numai intr-o masura modesta, deoarece presiunile inflationiste se mentin la un nivel foarte ridicat in ceea ce priveste componentele de baza precum serviciile, bunurile industriale neenergetice si alimentele prelucrate. Rata medie anuala a inflatiei IAPC este estimata la 9,7% in 2023, inainte de a incetini la 5,5% in 2024, ca urmare a extinderii plafonarii preturilor la energie, a scaderii preturilor materiilor prime si a producerii unor efecte de baza.

Proiectul de buget al Romaniei este configurat pe un cadru economic cu o crestere economica de 2,8% prevazuta pentru anul 2023, in conditiile in care socul economic provocat de pandemie si de conflictul ruso-ucrainean este unul dintre cele mai semnificative din istoria recenta.

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

INDICATOR	2022	2023	2024	2025	2026
Produsul intern brut,					
- preturi curente – mld. lei	1.396,2	1.552,1	1.713,7	1.858,2	1.998,3
- cresterea reala - %	4,6	2,8	4,8	5,0	4,5
Contul curent					
- mil. euro	-24.827	-26.580	-26.946	-26.769	-26.522
- % din PIB	-8,8	-8,5	-7,9	-7,3	-6,8
Cresterea preturilor de consum, %					
- sfarsitul anului	15,2	8,0	3,7	2,9	2,6



- media anuala	13,5	9,6	5,7	3,2	2,9
Castigul salarial mediu brut lunar - lei	6.120	6.789	7.484	8.076	8.665
Castigul salarial mediu net lunar - lei	3.801	4.235	4.686	5.071	5.451
Castigul salarial real, %	-2,0	1,7	4,7	4,9	4,5
Numarul mediu de salariatii					
-mii persoane	5175	5252	5383	5523	5635
Numarul de someri inregistrati la sfarsitul anului					
- mii persoane	227	215	209	201	190
- rata somajului inregistrat, %	2,9	2,7	2,6	2,4	2,3

Planificarea bugetara pe anul 2023 si estimarile pe perioada 2023-2026 stabilesc deficitul bugetar ESA (2023) la 4,4% din PIB, urmand ca acesta sa ajunga in anul 2026 la 2,9 % din PIB. Deficitul bugetar cash atinge 2,95% din PIB in anul 2024, valoare cu care se incadreaza in regulamentele europene.

Indicator exprimat ca si % din PIB	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Deficit ESA	-9,24	-7,11	-6,20	-4,40	-2,95	-2,90	-2,90
Deficit Structural	-7,70	-6,14	-5,66	-3,79	-2,71	-3,00	-3,13
Deficit cash	-9,54	-6,76	-5,74	-4,40	-2,95	-2,90	-2,90

Masurile care stau la baza constructiei bugetare publice pe anul 2023 si perspectiva 2024-2026, 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.

- ✓ imbunatatirea colectarii taxelor si impozitelor de catre ANAF;
- ✓ reducerea plafonului microintreprinderilor de la 1.000.000 euro la 500.000 euro, instituirea conditiei pentru microintreprinderi de a avea cel putin 1 salariat, eliminarea cotei de impozitare de 3%;
- ✓ majorarea cotei reduse de TVA de la 5% la 9% pentru activitatile de cazare hoteliera, servicii de restaurant si catering, majorarea cotei reduse de TVA de la 9% la 19% la bauturile nealcoolice ce contin adaos de zahar, aplicarea cotei reduse de TVA de 5% pentru achizitia unei singure locuinte a carei valoare nu depaseste suma de 600.000 lei;
- ✓ extinderea facilitatilor acordate salariatilor din domeniul constructiilor pentru salariatii din domeniul agroalimentar ce obtin un venit brut lunar din salarii de

pana la 10.000 lei, stabilirea salariului de incadrare minim al salariatilor din domeniul agroalimentar la 3.000 lei, stabilirea bazei de calcul lunar a contributiei de asigurari sociale si a contributiei de asigurari sociale de sanatate la salariul minim brut pe tara garantat in plata, pentru veniturile realizate in baza contractelor individuale de munca cu timp partial al caror nivel este sub nivelul salariului minim brut pe tara garantat in plata;

- ✓ majorarea nivelului accizelor la tigarete, tutun incalzit si lichide cu continut de nicotina destinate inhalarii cu ajutorul unui dispozitiv electronic;
- ✓ majorarea impozitului pe veniturile din dividende de la 5% la 8%, revizuirea sistemului de acordare a deducerilor personale pentru salariatii, modificarea reglementarilor privind impozitarea veniturilor realizate de catre persoanele fizice din cedarea folosintei bunurilor, precum si a celor din jocuri de noroc, modificarea prevederilor privind impozitarea in cazul transferului dreptului de proprietate si al dezmembramentelor acestuia, in sensul eliminarii plafonului neimpozabil si introducerii unor cote de impozitare diferite in functie de perioada de detinere;
- ✓ abrogarea prevederilor privind impozitul asupra venitului suplimentar realizat de producatorii de energie electrica;
- ✓ aplicarea impozitului pe monopolul din sectorul energiei electrice si al gazului natural (O.G. nr.5/2013) si a impozitului asupra sumelor rezultate din diferente de pret la vanzarea gazelor naturale (O.G. nr.6/2013) pana 31 decembrie 2025, inclusiv;
- ✓ modificarea modului de calcul a impozitelor si taxelor pe proprietate;
- ✓ repartizarea anuala a unei cote de 90% din profitul net realizat sub forma de dividende/varsaminte la bugetul de stat pentru societatile nationale, companiile nationale si societatile cu capital integral sau majoritar de stat, precum si regiile autonome;
- ✓ Neimpozitarea si neincluderea in baza de calcul al contributiilor sociale obligatorii a unei sume de 200 lei/luna, reprezentand venituri din salarii si asimilate salariilor, in cazul salariatilor care desfasoara activitate in baza contractelor individuale de munca, incadrati cu norma intrega, la locul unde se afla functia de baza, al caror salariu de baza brut lunar stabilit potrivit contractului individual de munca, fara a include sporuri si alte adaosuri, este egal cu nivelul salariului minim brut pe tara garantat in plata stabilit prin hotarare a Guvernului, in vigoare in luna careia ii sunt aferente veniturile, pentru care venitul brut realizat din salarii si asimilate salariilor, astfel cum este definit la art. 76 alin. (1)-(3) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, in baza aceluiasi contract de munca, pentru aceeasi luna, nu depaseste nivelul de 4.000 lei, inclusiv. Reglementarea regimului fiscal derogatoriu pentru suma de 200 lei/luna in cazul

salariatilor incadrati cu salariul minim brut pe tara garantat in plata, fara a include sporuri si alte adaosuri, pentru care venitul brut realizat din salarii si asimilate salariilor in baza aceluiasi contract de munca, pentru aceeasi luna, nu depaseste nivelul de 4.000 lei, inclusiv are in vedere implementarea unor masuri fiscale cu scopul de a sprijinii aceasta categorie de persoane, considerata vulnerabila, avand in vedere nivelul ridicat al ratei inflatiei generat de cresterile preturilor la energie electrica, gaze naturale si combustibili.

Principalii indicatori macroeconomici folositi de M.E.F. in constructia bugetara pe 2023

INDICATOR	VALOARE
PIB - milioane lei	1.552.141
Crestere economica	2,8%
Inflatia medie anuala	9,6%
Venituri BGC - milioane lei	539.631
Pondere veniturilor totale in PIB	34,77 %
Cheltuieli BGC - milioane lei	607.924
Pondere cheltuielilor totale in PIB	39,17 %
Deficit - milioane lei	68.292
Deficit - pondere in PIB	4,40%
Someri (numar total persoane)	215.000
Castig salarial mediu net lei lunar	4.235

2. PROIECTII ALE PRINCIPALILOR INDICATORI FINANCIARI PENTRU 2023

Managementul Bucur Obor, analizand evenimentele care au marcat anul 2022 si inceputul lui 2023, ramane rezervat in privinta imbunatatirii climatului economic, in special in sectorul de retail, elaborand proiectul de buget pentru anul 2023 in consecinta.

Nr. Crt.	INDICATOR	Realizat 2021 (mii lei)	Bugetat 2022 (mii lei)	Realizat 2022 (mii lei)	Bugetat 2023 (mii lei)
A	TOTAL VENITURI, din care:	34.621	36.017	36.255,5	39.046
1	Venituri din exploatare	34.287	35.903	34.897,9	38.017
2	Venituri financiare	333	114	1.357,6	1.029
3	Venituri extraordinare	0	0	0	0
B	TOTAL CHELTUIELI, din care:	21.905	*20.359	20.442,2	19.440
1	Cheltuieli operationale, din care:	20.360	*19.758		19.079
a.	Mat. prime, marf., energ., apa etc.	1.949	4.227	3.291,1	4.556
b.	Prestari servicii	3.597	3.450	3.229,5	3.405
c.	Salarii personal	3.767	*2.336	2.178,4	2.043
d.	Contributii si impozite salarii	110	*53		
e.	Alte cheltuieli de exploatare	251	249		120
f.	Cheltuieli cu amortizarea	10.065	8.813	8.783,8	8.748
g.	Alte impozite si taxe (imp. cladiri; imp. teren..etc)	620	631	647	631
2	Cheltuieli financiare	1	1	0,16	
3	Cheltuieli extraordinare	0	0		

4	Ajustari de valoare privind activele circulante	1.265	600	1.251,3	
5	Ajustari privind provizioanele	279	0	527,2	
C	PROFIT BRUT	12.716	*15.657	15.813,2	19.605
D	Cheltuieli cu impozitul pe profit	3.287	*3.569	3.594,5	4.199
C-D	PROFIT NET	9.428	*12.088	12.218,7	15.406
E	REZULTATUL REPORTAT REPREZENTAND SURPLUSUL REALIZAT DIN REEVALUARE	8.078	6.648	6.648	6.648
F	Investitii curente din surse proprii	0	0	0	

*) asa cum a fost modificat prin adoptarea Hotararii nr. 5 din Adunarea Generala a Actionarilor Bucur Obor din 19.10.2022.

a. Veniturile totale ale societatii Bucur Obor S.A. sunt realizate in principal din inchirierea spatiilor comerciale din proprietatea sa exclusiva. Pentru anul 2023 se estimeaza o crestere cu 7% a veniturilor totale.

b. Veniturile din exploatare

In bugetul anului 2023 se estimeaza o crestere a veniturilor din exploatare cu 8% fata de cele realizate in anul 2022.

Conform Hotararilor Adunarilor Generale din 29.03.2019, 26.03.2020, 28.04.2021 si 11.04.2022 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), 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) si in anul 2022 dividende stabilite prin hotararea nr. 3 a Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor din data de 29.03.2019, neridicate pana la data de 06.05.2022 (in valoare de 544.383 RON).

In Proiectul de Buget de Venituri si Cheltuieli pentru anul 2023, Consiliul de Administratie propune reluarea la „Alte venituri din exploatare”, a dividendelor stabilite prin hotararea nr. 2 a Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor din data de 26.03.2020, care nu vor fi ridicate pana la data de 10.06.2023 inclusiv (in valoare estimata de 585.000 RON).

Dividende reluate la „Alte venituri din exploatare” pentru care dreptul la actiune a fost prescris	2019	2020	2021	2022	Propuse in BVC 2023
AGOA stabilire dividende	20.09.2015	21.03.2017	22.03.2018	29.03.2019	26.03.2020
Termenul limita de exercitare a dreptului de actiune	02.11.2018	04.05.2020	27.04.2021	06.05.2022	10.06.2023
AGOA reluare la venituri	29.03.2019	26.03.2020	28.04.2021	11.04.2022	20/21.04.2023
Suma reluata la „Alte venituri din exploatare”	1.535.681 RON	720.282 RON	463.129 RON	544.383 RON	585.000 RON(estimat)

c. Veniturile financiare

Se preconizeaza o scadere a acestor venituri fata de cele realizate in anul 2022 cu 32%. Aceste venituri sunt estimate a se realiza din depozitele la termen deja constituite, scadente in anul curent, cat si din constituirea altor depozite din veniturile din exploatare obtinute in anul 2021.

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

In 2023, cheltuielile totale sunt estimate in scadere cu aproximativ 5%.

e. Cheltuielile cu utilitatile

Se estimeaza o crestere in bugetul anului 2023 a cheltuielilor cu materiile prime, materialele auxiliare, energia si apa, cu 36% fata de realizatul anului 2022. Acest fapt se datoreaza preponderent cresterii pretului la MWh de la 1 leu la 1,3 lei (TVA inclus) conform Ordonantei de Urgenta 153/2022 coroborata cu incetarea includerii BUCUR OBOR in categoria IMM asa cum sunt ele definite in Legea nr. 346/2004, odata cu includerea societatii in Grupul ONE United Properties.

f. Cheltuielile cu prestarile servicii sunt estimate in crestere cu aproximativ 5% in urma ajustarii preturilor unor contracte ca efect al majorarii salariului minim pe economie cu aplicabilitate din 01.01.2023. Ponderea in totalul cheltuielilor ramane peste 17,5%.

g. Cheltuielile cu salariile si contributi si impozite aferente salariilor

In urma restructurarilor de personal din toamna anului 2021 si schimbarii politicii managementului in privinta bonusarii conducerii executive, societatea estimeaza ca va cheltui cu personalul cu 5% mai putin decat in anul de referinta. Ponderea acestor costuri in cheltuielile totala este estimata a se reduce de la 13% la 10%.

h. Alte impozite si taxe (taxe locale etc)

Se anticipeaza o crestere usoara de 1,5% a cuantumului impozitelor si taxelor locale datorate de Societate in anul 2023, urmare modificarilor fiscale cu aplicabilitate din anul in curs.

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

Pozitie Bilant	31.12.2019 (Lei)	31.12.2020 (Lei)	31.12.2021 (Lei)	31.12.2022 (Lei)
Active imobilizate - Total	98.852.255	92.780.345	114.583.902	106.169.066
Active circulante - Total	21.457.887	16.087.668	16.769.557	36.427.577
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada de un an - Total	5.300.364	5.256.280	5.005.202	3.151.298
Active circulante, respectiv datorii curente nete	13.698.588	8.398.864	9.269.789	30.821.822
Total active minus datorii curente	112.550.84 3	101.258.731	123.853.691	136.990.888
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an - Total	1.905.685	1.905.207	1.919.729	2.310.959
Total capitaluri proprii	110.567.99 5	99.274.315	121.575.628	133.794.315
Creante - Total	6.156.706	9.126.685	7.307.758	2.506.922
Datorii - Total	7.206.049	7.161.487	6.924.931	5.462.257

IMOBIL	Valoare de inventar la 31.12.2021 (Lei)	Valoare de inventar la 31.12.2022 (Lei)
Imobil ALMO 1 COLENTINA 2	11.909.800	11.909.800
Imobil ALMO 2 COLENTINA 2	5.363.285	5.363.285
Imobil ALMO 3 COLENTINA 2	10.742.962	10.742.962
Imobil ALMO 4 COLENTINA 2	1.917.907	1.917.907
Imobil ALMO 5 COLENTINA 2	1.197.907	1.197.907
Imobil ZONA CENTRALA COLENTINA 2	30.814.670	30.814.670



Imobil MIRAJ MIHAI BRAVU 2	3.406.623	3.406.623
Imobil COLENTINA 6 A	864.551	864.551
TOTAL	66.937.705	66.937.705

TEREN (Localizare)	Teren (Suprafata m²)	Valoare de inventar la 31.12.2021 (Lei)	Valoare de inventar la 31.12.2022 (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	45.952.324
Sos. Mihai Bravu nr. 2, sector 2, Bucuresti	17,85		
Sos. Colentina nr. 6A, sector 2, Bucuresti	431	1.488.234	1.488.234
TOTAL		47.440.558	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 in anul 2021 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. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2022 este de 85 luni.

La 31.12.2022 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 in anul 2021 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. Durata ramasa de amortizat la 31.12.



2022 este de 64 luni.

La 31.12.2022 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 in anul 2021 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. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2022 este de 74 luni.

La 31.12.2022 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 in anul 2021 din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita perioadei durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2022 este de 85 luni.

La 31.12.2022 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 in anul 2021 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. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2022 este de 85 luni.

La 31.12.2022 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 in anul

2021 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. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2022 este de 85 luni.

La 31.12.2022 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 la 31.12.2022 este de 59 luni.

La 31.12.2022 valoarea justa de inventar a imobilului este de 3.406.623 lei.

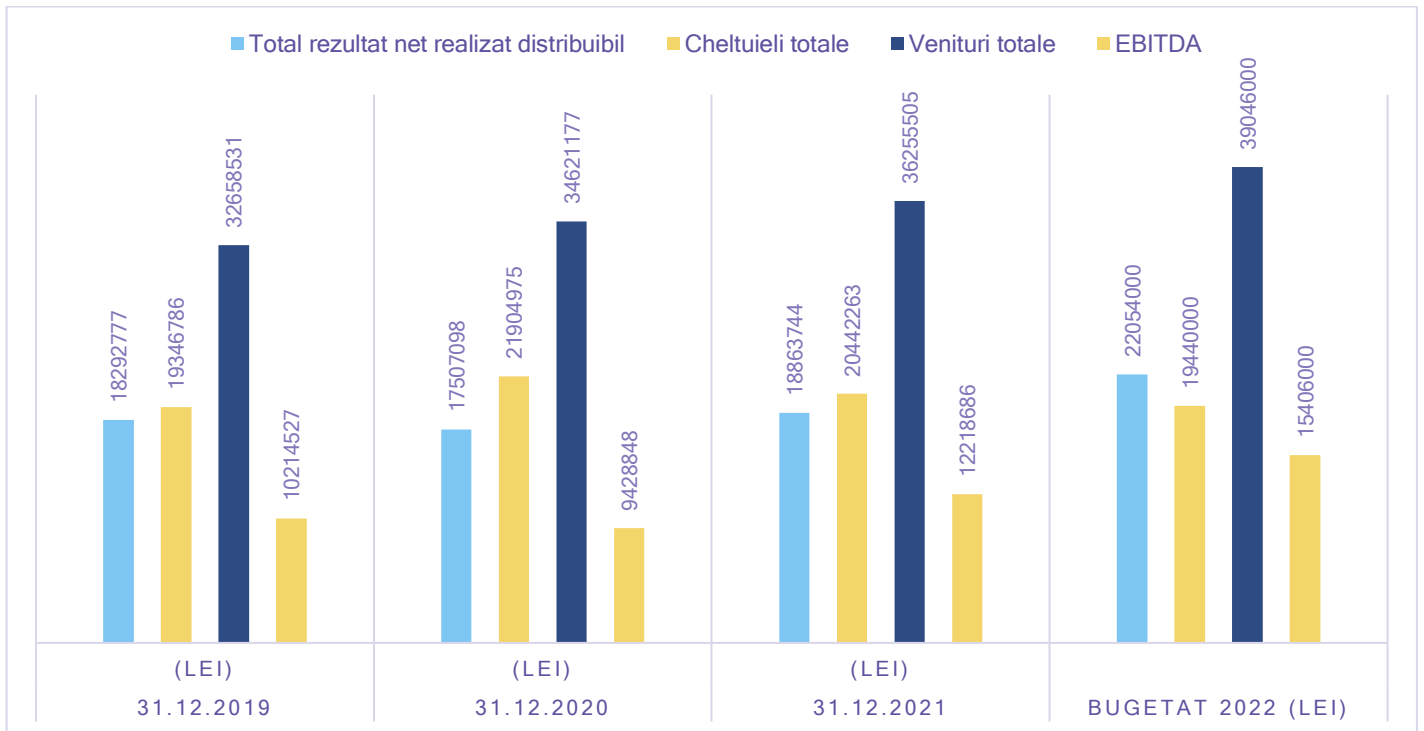
- **Imobilul din Sos. Colentina nr. 6A** are numarul de inventar 1007 si este compus din demisol, parter, etaj si mansarda partiala, fiind pus in functiune in luna noiembrie 1915. La 31.12.2022 valoarea justa de inventar a imobilului este de 864.551 lei. Acest imobil a fost amortizat integral.

j. Contul de profit si pierdere

Pozitie Cont Profit Pierdere	31.12.2020 (Lei)	31.12.2021 (Lei)	31.12.2022 (Lei)	Bugetat 2023 (Lei)
Cifra de afaceri neta	31.623.915	33.764.601	34.346.340	
Venituri totale	32.658.531	34.621.177	36.255.505	39.046
Cheltuieli totale	19.346.786	21.904.975	20.442.263	19.440
Rezultat din exploatare (profit)	13.051.899	12.383.319	14.455.800	
Rezultat financiar (profit)	259.846	332.883	1.357.442	1.029
Rezultat curent	13.311.745	12.716.202	15.813.242	19.605
EBITDA ²	22.737.927	24.666.358	26.495.508	29.344
Rezultat brut	13.311.745	12.716.202	15.813.242	19.605
Rezultat net	10.214.527	9.428.848	12.218.686	15.406
Total rezultat net realizat distribuibil	18.292.777	17.507.098	18.863.744	22.054

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





Momentan, societatea plaseaza lichiditatile in depozite la termen, cu un randament de aproximativ de 7,8%. Media randamentului acestor plasamente in 2022 a fost:

$$\text{Randament mediu plasamente financiare} = \frac{\text{Rezultat financiar}}{\text{Lichiditati}} \times 100 = \frac{1.357.442}{33.828.110} = 4\% \text{ (randament in usoara crestere fata de 2021 cand a fost de 3,5\%)}$$

k. Rate de rentabilitate

i. ROA (Rentabilitatea activelor)

$$\text{ROA} = \frac{\text{Profit net}}{\text{Active Totale}} \times 100 = \frac{12.218.686}{142.596.066} = 8,5\%$$

ii. Rotatia activelor imobilizate

$$\text{FAT} = \frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active Imobilizate}} = \frac{34.346.340}{106.169.066} = 0,32$$

Societatea isi exploateaza activele totale cu un randament de 8,5% pe an, in crestere fata de anul 2021 cand a fost 7,5%. Cresterea indicatorului se datoreaza cresterii profitului

net cu un procent superior majorarii activelor circulante. Indicatorul este la un nivel superior celui din sectorul economic din care face parte societatea.

PROIECT DE BUGET DE VENITURI SI CHELTUIELI ANUL 2023

Nr. crt.	Indicator	TOTAL Bugetat 2023 (mii lei)	T1 2023				T2 2023				T3 2023				T4 2023			
			ianuarie (mii lei)	februarie (mii lei)	martie (mii lei)	I (mii lei)	aprilie (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:	39,046	3,280	3,343	3,356	9,979	3,192	3,195	3,199	9,586	3,217	3,225	3,233	9,674	3,241	3,282	3,283	9,806
1	Venituri din exploatare	38,017	3,100	3,153	3,156	9,409	3,159	3,162	3,166	9,487	3,172	3,175	3,178	9,524	3,181	3,212	3,203	9,596
2	Venituri financiare	1,029	180	190	200	570	33	33	33	99	45	50	55	150	60	70	80	210
3	Venituri extraordinare	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B	TOTAL CHELTUIELI, din care:	19,440	1,609	1,609	1,609	4,826	1,609	1,609	1,609	4,826	1,609	1,609	1,642	4,860	1,642	1,642	1,643	4,928
1	Cheltuieli operationale, din care:	19079	1,579	1,579	1,579	4,736	1,579	1,579	1,579	4,736	1,579	1,579	1,612	4,770	1,612	1,612	1,612	4,837
a	Mat. prime, marf., energ., apa etc.	4,556	369	369	369	1,106	369	369	369	1,106	369	369	402	1,139	402	402	402	1,206
b	Prestari servicii din care	3,405	250	250	250	750	295	295	295	885	295	295	295	885	295	295	295	885
b.1	Remuneratie CA	302	25	25	25	75	25	25	25	75	25	25	25	75	25	25	25	75
c	Salarii personal din care	1,584	165	165	165	495	121	121	121	363	121	121	121	363	121	121	121	363
c.1	Director General	423	33	33	33	98	36	36	36	108	36	36	36	108	36	36	36	108
d	Contributii si impozite salarii	36	4	4	4	11	3	3	3	8	3	3	3	8	3	3	3	8
e	Alte cheltuieli de exploatare	120	10	10	10	30	10	10	10	30	10	10	10	30	10	10	10	30
f	Cheltuieli cu amortizarea	8,748	729	729	729	2,187	729	729	729	2,187	729	729	729	2,187	729	729	729	2,187
g	Alte impozite si taxe (imp. cladiri; imp. teren..etc)	631	53	53	53	158	53	53	53	158	53	53	53	158	53	53	53	158
2	Cheltuieli financiare	1	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
4	Ajustari de valoare privind activele circulante	360	30	30	30	90	30	30	30	90	30	30	30	90	30	30	30	90
5	Ajustari privind provizioanele	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C	PROFIT BRUT	19,605	1,671	1,734	1,747	5,153	1,584	1,587	1,590	4,760	1,608	1,616	1,591	4,815	1,599	1,640	1,639	4,878
D	Cheltuieli cu impozitul pe profit	4,199	0	0	1,090	1,090			1,027	1,027			1,036	1,036			1,046	1,046
C-D	Profit net	15,406	1,671	1,734	657	4,063	1,584	1,587	563	3,733	1,608	1,616	555	3,779	1,599	1,640	593	3,832
E	REZULTATUL REPORTAT REPREZENTAND SURPLUSUL REALIZAT DIN REZERVE DIN REEVALUARE	6,648	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	22,054																
G	Investitii din surse proprii									0				0				0

Programul de activitate pentru 2022

1. Analiza patrimoniala a BUCUR OBOR S.A.

1.1. Activele imobilizate

Pozitie Bilant	31.12.2020 (Lei)	31.12.2021 (Lei)	31.12.2022 (Lei)
Active imobilizate - Total	92.780.345	114.583.902	106.169.066
Active circulante - Total	16.087.668	16.769.557	36.427.577
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada de un an - Total	5.256.280	5.005.202	3.151.298
Active circulante, respectiv datorii curente nete	8.478.386	9.269.789	30.821.822
Total active minus datorii curente	101.258.731	123.853.691	136.990.888
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an - Total	1.905.207	1.919.729	2.310.959
Total capitaluri proprii	99.274.315	121.575.628	133.794.315
Creante - Total	9.126.685	7.307.758	2.506.922
Datorii - Total	7.161.487	6.924.931	5.462.257

IMOBIL	Valoare de inventar la 31.12.2021 (Lei)	Valoare de inventar la 31.12.2022 (Lei)
Imobil ALMO 1 COLENTINA 2	11.909.800	11.909.800
Imobil ALMO 2 COLENTINA 2	5.363.285	5.363.285
Imobil ALMO 3 COLENTINA 2	10.742.962	10.742.962
Imobil ALMO 4 COLENTINA 2	1.917.907	1.917.907
Imobil ALMO 5 COLENTINA 2	1.197.907	1.197.907
Imobil ZONA CENTRALA COLENTINA 2	30.814.670	30.814.670
Imobil MIRAJ MIHAI BRAVU 2	3.406.623	3.406.623
Imobil COLENTINA 6 A	864.551	864.551
TOTAL	66.937.705	66.937.705

TEREN (Localizare)	Teren (Suprafata m ²)	Valoare de inventar la 31.12.2021 (Lei)	Valoare de inventar la 31.12.2022 (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	45.952.324
Sos. Mihai Bravu nr. 2, sector 2, Bucuresti	17,85		
Sos. Colentina nr. 6A, sector 2, Bucuresti	431	1.488.234	1.488.234
TOTAL		47.440.558	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 in anul 2021 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. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2022 este de 85 luni.

La 31.12.2022 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 in anul 2021 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. Durata ramasa de amortizat la 31.12. 2022 este de 64 luni.

La 31.12.2022 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 in anul 2021 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. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2022 este de 74 luni.

La 31.12.2022 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 in anul 2021 din contul „Imobilizari in curs” si a reevaluarii la valoarea justa, a fost prelungita perioada durata normala de exploatare cu 10% din durata initiala, conform legislatiei in vigoare, respectiv cu 57 de luni. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2022 este de 85 luni.

La 31.12.2022 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 in anul 2021 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. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2022 este de 85 luni.

La 31.12.2022 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 in anul 2021 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. Durata ramasa de amortizat la 31.12.2022 este de 85 luni.

La 31.12.2022 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 la 31.12.2022 este de 59 luni. La 31.12.2022 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 31.12.2022 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	31.12.2020 (Lei)	31.12.2021 (Lei)	31.12.2022 (Lei)	31.12.2023 (Lei)
Cifra de afaceri neta	31.623.915	33.764.601	34.346.340	37.417.000
Venituri totale	32.658.531	34.621.177	36.255.505	39.046.000
Cheltuieli totale	19.346.786	21.904.975	20.442.263	19.440.000
Rezultat din exploatare(profit)	13.051.899	12.383.319	14.455.800	18.576.000
Rezultat financiar (profit)	259.846	332.883	1.357.442	1.029.000
Rezultat curent	13.311.745	12.716.202	15.813.242	19.605.000
EBITDA	22.737.927	24.666.358	26.495.508	29.344.000
Rezultat brut	13.311.745	12.716.202	15.813.242	19.605.000
Rezultat net	10.214.527	9.428.848	12.218.686	15.406.000
TOTAL REZULTAT NET REALIZAT DISTRIBUIBIL	18.292.777	17.507.098	18.863.744	22.054.000
Cheltuieli operationale	19.319.082	20.360.000	18.664.000	19.079.000
Lichiditate (numerar si echivalent in numerar)	6.764.554	9.368.296	33.828.110	33.828.110

Momentan, societatea plaseaza lichiditatile in depozite la termen, cu un randament de aproximativ 7.8%. Media randamentului acestor plasamente in 2022 a fost:

$$\text{Randament mediu plasamente financiare} = \frac{\text{Rezultat financiar}}{\text{Lichiditati}} \times 100 = \frac{1.357.442}{33.828.110} = 4\% \text{ (randament in usoara crestere fata de 2021 cand a fost de 3,5\%)}$$

1.1. Rate de rentabilitate

1.1.1. ROA (Rentabilitatea activelor)

$$ROA = \frac{\text{Profit net}}{\text{Active Totale}} \times 100 = \frac{12.218.686}{142.596.066} = 8,5\%$$

1.1.2. Rotatia activelor imobilizate

$$FAT = \frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active Imobilizate}} = \frac{34.346.340}{106.169.066} = 0,32$$

Societatea isi exploateaza activele totale cu un randament de 8,5% pe an, in crestere fata de anul 2021 cand a fost 7.5%. Cresterea indicatorului se datoreaza cresterii profitului net cu un procent superior majorarii activelor circulante. Indicatorul este la un nivel superior celui din sectorul economic din care face parte societatea.

2. Proiectia activitatii in anul 2023

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, respectiv de renegocierile termenilor unor contracte cheie.

Cresterea estimata a ratelor de rentabilitate in 2023

1.1. *ROA estimat 2023 (Rentabilitatea activelor)

$$RROA = \frac{\text{Profit net}}{\text{Active Totale}} \times 100 = \frac{15.406.000}{133.848.643} = 11,51\%$$

1.2. *Rotatia activelor imobilizate (estimat 2023)

$$FAT = \frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active Imobilizate}} \times 100 = \frac{37.417.000}{100.020.533} = 37,4\%$$

*Nota

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

Societatea BUCUR OBOR S.A.
Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, Sector 2
J40/365/1991, CUI RO19

**Anexa 6 la „Raportul anual al Consiliului de
Administratie pentru 2022”**

**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 pretiparare;
- 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 îmbrăcămintei și încălțămintei;
- 4643 Comerț cu ridicata al aparatelor electrice de uz gospodăresc, al aparatelor de radio și televizoarelor;
- 4644 Comerț cu ridicata al produselor din ceramică, sticlărie și al produselor de întreținere;
- 4645 Comerț cu ridicata al produselor cosmetice și de parfumerie;
- 4647 Comerț cu ridicata al mobilei, covoarelor și al articolelor de iluminat;
- 4648 Comerț cu ridicata al ceasurilor și bijuteriilor;
- 4649 Comerț cu ridicata al altor bunuri de uz gospodăresc;
- 4651 Comerț cu ridicata al calculatoarelor, echipamentelor periferice și software-ului;
- 4652 Comerț cu ridicata de componente și echipamente electronice și de telecomunicații;
- 4665 Comerț cu ridicata al mobilei de birou;
- 4666 Comerț cu ridicata al altor mașini și echipamente de birou;
- 4669 Comerț cu ridicata al altor mașini și echipamente;
- 4671 Comerț cu ridicata al combustibililor solizi, lichizi și gazoși, al produselor derivate;
- 4673 Comerț cu ridicata al materialului lemnos și al materialelor de construcții și echipamentelor sanitare și de încălzire;
- 4674 Comerț cu ridicata al echipamentelor și furniturilor de fierărie pentru instalații sanitare și de încălzire;
- 4675 Comerț cu ridicata al produselor chimice;
- 4676 Comerț cu ridicata al altor produse intermediare;



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



- 4772 Comerț cu amănuntul al încălțămintei și articolelor din piele, în magazine specializate;
- 4773 Comerț cu amănuntul al produselor farmaceutice, în magazine specializate;
- 4774 Comerț cu amănuntul al articolelor medicale și ortopedice, în magazine specializate;
- 4775 Comerț cu amănuntul al produselor cosmetice și de parfumerie, în magazine specializate;
- 4776 Comerț cu amănuntul al florilor, plantelor și semințelor; comerț cu amănuntul al animalelor de companie și a hranei pentru acestea, în magazine specializate;
- 4777 Comerț cu amănuntul al ceasurilor și bijuteriilor, în magazine specializate;
- 4778 Comerț cu amănuntul al altor bunuri noi, în magazine specializate;
- 4779 Comerț cu amănuntul al bunurilor de ocazie vândute prin magazine;
- 4781 Comerț cu amănuntul al produselor alimentare, băuturilor și produselor din tutun efectuat prin standuri, chioșcuri și piețe;
- 4782 Comerț cu amănuntul al textilelor, îmbrăcăminte și încălțămintei efectuat prin standuri, chioșcuri și piețe;
- 4789 Comerț cu amănuntul prin standuri, chioșcuri și piețe al altor produse;
- 4791 Comerț cu amănuntul prin intermediul caselor de comenzi sau prin internet;
- 4799 Comerț cu amănuntul efectuat în afara magazinelor, standurilor, chioșcurilor și piețelor;
- 4931 Transporturi urbane, suburbane și metropolitane de călători;
- 4932 Transporturi cu taxiuri;
- 4939 Alte transporturi terestre de călători n.c.a.;
- 4941 Transporturi rutiere de mărfuri;
- 4942 Servicii de mutare;
- 5210 Depozitări;
- 5221 Activități de servicii anexe pentru transporturi terestre;
- 5224 Manipulări;
- 5229 Alte activități anexe transporturilor;
- 5320 Alte activități poștale și de curier;
- 5510 Hoteluri și alte facilități de cazare similare;
- 5520 Facilități de cazare pentru vacanțe și perioade de scurtă durată;
- 5610 Restaurante;
- 5621 Activități de alimentație (catering) pentru evenimente;



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

5630 Baruri și alte activități de servire a băuturilor;

5811 Activități de editare a cărților;

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

5813 Activități de editare a ziarelor;

5814 Activități de editare a revistelor și periodicelor;

5819 Alte activități de editare;

5821 Activități de editare a jocurilor de calculator;

5829 Activități de editare a altor produse software;

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

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

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

5914 Proiecția de filme cinematografice;

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

6010 Activități de difuzare a programelor de radio;

6020 Activități de difuzare a programelor de televiziune;

6110 Activități de telecomunicații prin rețele cu cablu;

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

6130 Activități de telecomunicații prin satelit;

6190 Alte activități de telecomunicații;

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

6202 Activități de consultanță în tehnologia informației;

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

6209 Alte activități de servicii privind tehnologia informației;

6311 Prelucrarea datelor, administrarea paginilor web și activități conexe;

6312 Activități ale portalurilor web;

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

6420 Activități ale holdingurilor;

6612 Activități de intermediere a tranzacțiilor financiare;



- 6619 Activități auxiliare intermediarilor financiare, exclusive activități de asigurări și fonduri de pensii;
- 6810 Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii;
- 6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate;
- 6831 Agenții imobiliare;
- 6832 Administrarea imobilelor pe baza de comision sau contract;
- 6920 Activități de contabilitate și audit financiar; consultanță în domeniul fiscal;
- 7010 Activități ale direcțiilor (centralelor), birourilor administrative centralizate;
- 7021 Activități de consultanță în domeniul relațiilor publice și al comunicării;
- 7022 Activități de consultanță pentru afaceri și management;
- 7111 Activități de arhitectură;
- 7112 Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea;
- 7311 Activități ale agențiilor de publicitate;
- 7312 Servicii de reprezentare media;
- 7320 Activități de studiere a pieței și de sondare a opiniei publice;
- 7410 Activități de design specializat;
- 7420 Activități fotografice;
- 7490 Alte activități profesionale, științifice și tehnice n.c.a.;
- 7711 Activități de închiriere și leasing cu autoturisme și autovehicule rutiere ușoare;
- 7712 Activități de închiriere și leasing cu autoturisme și autovehicule rutiere grele;
- 7721 Activități de închiriere și leasing cu bunuri recreaționale 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 încălțăminte 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 problematicele 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 Financiar 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 2022”**

**DECLARATIA PRIVIND INDEPLINIREA
PRINCIPIILOR DE GUVERNANTA CORPORATIVA
IN ANUL 2022**



BUCUR OBOR S.A.

**Declaratia privind indeplinirea principiilor de Governanta Corporativa
 in anul 2022**

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

nr. crt.	Principiile de Governanta 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 repartizarea profitului in dividende sau cu alte destinatii, respectiv inregistrarea ca venituri a dividendelor neridicate si prescise (daca este cazul)
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.
Director General
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,

SAMOILA Valentin-Cosmin – Presedintele Consiliului de Administratie

TIRIPA Gabriel-Ciprian – 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 2022**, 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.”

SAMOILA Valentin-Cosmin

Presedintele Consiliului de Administratie

TIRIPA Gabriel-Ciprian

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 2022, 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:	133.794.315	lei
• Cifra de afaceri:	34.346.340	lei
• Rezultatul net al exercițiului financiar:	12.218.686	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 2022, 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 162/20187 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 2022, 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 2022 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

il 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.
- c. 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 governanța, 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



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

Pentru și în numele

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
14 martie 2023

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