



SOCIETATEA COMERCIALĂ BUCUR OBOR

Societate pe acțiuni cu capital integral privat

Magazinul Universal Bucur Obor - Șos. Colentina nr. 2, sector 2, București
Centrală: 252 63 82; 252 63 96 – secretariat: 252 59 34/35; fax: 252 83 71
ORCMB: J40/365/1991; CUI: 19, Atribut Fiscal R; CAPITAL SOCIAL: 1.337.575 lei/RON
IBAN RO71 BTRL 04401 2028 29264XX, Banca Transilvania - Suc. Bucur Obor
E-mail: office@bucurobor.ro

RAPORTUL ANUAL AL S.C. BUCUR OBOR S.A. CONFORM REGULAMENTULUI CNVM NR.1/2006 PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR 2009

S.C. "BUCUR OBOR" S.A.

- **Sediul social** : Șoseaua Colentina nr.2, sector 2, București
- **Nr. Telefon/fax** : 021.252.59.34-35/021.252.83.71
- **Codul de inregistrare in scopuri de TVA** : RO 19
- **Nr. si data inregistrării la Oficiul Registrului Comertului** : J40/365/09.02.1991
- **Piata reglementata** pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise este BVB Arena-XMBS
- **Capital social subscris si varsat** : 1.337.575 lei.
- **Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de S.C. BUCUR OBOR S.A.** constau in existenta unui numar de 13.375.750 de actiuni nominative, valoare unitara fiind de 0,10 lei. Valoarea de piata a actiunilor se stabileste in functie de cererea si oferta existente pe sistemul alternativ Arena-XMBS la momentul efectuării tranzacțiilor.

I. ANALIZA ACTIVITATII SOCIETATII COMERCIALE

1.1 a) Descrierea activitatii de baza a societatii comerciale

S.C. BUCUR OBOR S.A. isi desfasoara activitatea in domeniul comercializarii de marfuri in magazine specializate si nespecializate pe baza de contracte de asociere in participatiune. De asemenea, conform obiectului de activitate, societatea obtine venituri si din inchirierea spatiilor comerciale si depozitelor catre diverse entitati economice.

Ponderea cea mai mare a marfurilor comercializate este reprezentata de marfurile nealimentare si intr-o mica proportie prin asocierea cu firma Mc Donald's se realizeaza venituri din alimentatie publica.

b) Precizarea datei de infiintare a societatii comerciale.

S.C. BUCUR OBOR S.A. s-a infiintat in baza Legii nr. 15/1990 privind reorganizarea unitatilor de stat ca regii autonome si societati comerciale si pe baza HGR nr. 1040/1990 privind preluarea de catre societatea pe actiuni Bucur Obor S.A. a patrimoniului fostei Intreprinderi Comerciale de Stat Bucur Obor, care a fost infiintata in anul 1974 prin Decizia CE al CPMB nr. 1137/1974. Ca toate societatile comerciale din Romania, Bucur Obor S.A. functioneaza in baza Legii nr. 31/1990 republicata privind societatile comerciale si a actului constitutiv.

S.C. BUCUR OBOR S.A. a facut obiectul procedurilor de privatizare instituite prin Legea nr. 58/1991 si Legea nr. 55/1995 privind accelerarea procesului de privatizare, fiind privatizata 100% inca din luna mai 1996.

c) Descrierea oricarei fuziuni sau reorganizari semnificative a societatii comerciale, ale filialelor sale sau ale societatilor controlate, in timpul exercitiului financiar

In anul 2009 nu au avut loc fuziuni sau reorganizari si totodata facem precizarea ca societatea noastra nu detine filiale si nici societati controlate.

d) Descrierea achizitiilor si/sau instrainarilor de active

In cursul anului 2009 conducerea executiva si Consiliul de Administratie s-au preocupat pentru realizarea proiectelor si lucrarilor investitiilor aprobate de Adunarile Generale Ordinare din anii 2005, 2006, 2007, 2008 si 2009.

In cursul anului 2009 au fost date in folosinta mijloace fixe noi dupa cum urmeaza :

- UPS PINNACLE + 3KVA dat in folosinta in data de 16.06.2009 si avand o valoare de inventar de 2.513 lei utilizat la centrala telefonica.
- SISTEM VENTILATIE TABLOU ELECTRIC GENERAL dat in folosinta la 01.08.2009 in valoare de 39.917 lei
- SPALATOR PARDOSELI dat in folosinta la 01.08.2009 in valoare de 3.500 lei
- La data de 01.12.2009 s-a procedat la majorarea valorii de inventar a imobilelor :
 - o ALMO 1 cu suma 134.819 lei
 - o ALMO 3 cu suma 56.508 lei
 - o ALMO 4-5 cu suma 79.625 leiMajorarea valorii imobilelor este reprezentata de montarea si darea in folosinta a 14 panouri de usi glisante cu deschidere automata montate in locul celor vechi la intrarea in magazin la usile 5-6 bloc ALMO 1, usile 17-18 bloc ALMO 4-5, usile 30-31 si usile 32-33 bloc ALMO 3.
- GRUP ELECTROGEN HIMOINSA VOLVO in valoare de 254.418 lei dat in folosinta la data de 10.12.2009 ;
- In zilele de 28.12.2009 si 29.12.2009 au fost date in folosinta 12 TABLOURI ELECTRICE de DISTRIBUTIE ZONALA si de ILUMINAT DE VEGHE, insumand 96.975 lei, necesare exploatarii in conditii de siguranta a instalatiilor electrice ale magazinului.
Toate aceste tablouri electrice noi au inlocuit vechile tablouri cu o vechime de peste 34 de ani care nu mai confereau siguranta in exploatare si despre care specialistii care efectueaza verificarile PRAM anuale au evaluat ca nu mai corespund cu normele de siguranta in exploatare si protectia muncii si ca nu ne pot elibera buletinul de verificare PRAM.
- In cursul anului 2009 au fost achizitionate licente WINDOWS si NORTON ANTIVIRUS in valoare totala de 1.682 lei necesare computerelor serviciului contabilitate si administrativ.

Aceste mijloace fixe noi au fost achizitionate din sursele proprii ale societatii si sunt strict necesare bunei functionalitati a complexului comercial.

La sfarsitul exercitiului financiar pe baza inventarierii anuale s-a procedat la casarea unor active care din punct de vedere tehnic nu mai erau utilizabile si nu mai puteau fi reparate :

- MOTOPOMPA cumparata si data in folosinta in decembrie 1999, amortizata in procent de 83%, care nu mai functiona si nu mai putea fi reparata sau reconditionata;
- REGULATOR achizitionat in decembrie 1996 si amortizat 100% ;
- CALCULATOR P3 achizitionat in mai 2001 si amortizat 100% ;
- 2 imprimante EPSON achizitionate in iulie 2003, respectiv martie 2004 si amortizate integral ;
- 2 monitoare SAMSUNG achizitionate in noiembrie 2003 amortizate integral ;
- Statie amplificare achizitionate in iunie 1999 si amortizata integral ;

Acestea au fost casate de catre comisia constituita in acest sens care a intocmit procesele verbale de casare nr. 56/16.02.2009 si 635/22.12.2009 ;

e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluarii activitatii societatii

1.1.1. Elemente de evaluare generale

a) Profit

In anul 2009 profitul net al S.C. BUCUR OBOR S.A. a fost de 9.115.708 lei.

b) Cifra de afaceri

In anul 2009 S.C. BUCUR OBOR S.A. a inregistrat o cifra de afaceri in suma de 18.117.314 lei cu o crestere de 24,40% fata de anul 2008 cand cifra de afaceri a fost 14.563.032 lei, in crestere cu 23,93% fata de cea realizata in anul 2007, care a fost de 14.619.535 lei si o crestere de 63,38% fata de anul 2006 cand aceasta a fost de 11.089.137 lei.

Fata de anul 2008 societatea a inregistrat o crestere a cifrei de afaceri datorate in special refacturarii costurilor de utilitati, reparatii amenajari si alte prestari servicii catre societatile asociate si chiriase, avand drept scop imbunatatirea permanenta a conditiilor de lucru si ambientale ale complexului comercial Bucur Obor.

c) Export

Societatea noastra nu realizeaza activitati de export.

d) Costuri

In anul 2009 totalul cheltuielilor inregistrate de societate au fost de 19.568.342 lei inregistrand o crestere de doar 4,02% fata de 2008 cand acestea au fost 18.812.051 lei, o scadere cu 26,36 % fata de anul 2007 cand acestea au fost in suma de 26.578.210 lei, si cu 16,27% mai mari fata de anul 2006 cand acestea au fost in suma de 16.830.205 lei.

In structura costurilor societatii pe anul 2009 ponderea cea mai insemnata o detin cheltuielile cedate de societatile asociate prin deconturile de venituri si cheltuieli inaintate catre S.C. BUCUR OBOR S.A., care sunt in suma de 8.182.343 lei, respectiv 41,81% din total. Mentionam ca aceste cheltuieli sunt cedate pe baza de decont de venituri si cheltuieli de catre cei 180 de asociati in participatiune ai Bucur Obor S.A., concomitent cu venituri ale asocierilor.

Alte cheltuieli semnificative ale societatii sunt cele legate de prestarile de servicii absolut necesare, efectuate de terti, in suma de 5.397.812 lei, care constau in :

- lucrari de reparatii si intretinere la imobilele societatii;
- lucrari constand in schimarea tevilor, vanelor si robinetilor instalatiilor sanitare si PSI care aveau o vechime de peste 30 ani si care erau corodate, sparte, colmatate si degradate;
- servicii de paza si protectie a complexului Bucur Obor, efectuate de catre firma de paza si protectie S.C. BRONIC SECURITY S.R.L;
- cheltuieli cu serviciile de telefonie fixa si mobila pentru intreg complexul Bucur Obor prestate de ROMTELECOM S.A., VODAFONE S.A. si ORANGE ;

Un alt element de cheltuiala obligatorie conform Contractului Colectiv de Munca si legislatiei muncii in vigoare, il reprezinta cheltuiala cu forta de munca, care in anul 2009 a fost in suma de 2.375.315 lei si consta in salarii, cheltuielile legale cu asigurarile si protectia sociala si tichetele de masa pentru cei 140 de salariati ai societatii.

Alt element important in structura cheltuielilor il reprezinta cele referitoare la utilitatile de stricta necesitate (energie electrica, apa/canalizare, gaze, combustibil lichid pentru centrala termica), care in anul 2009 au fost in valoare totala de 1.749.455 lei.

De asemenea in conformitate cu prevederile legale s-a constituit in anul 2009 un provizion pentru suma aflata in litigiu cu Ministerul Finantelor Publice referitor la procesul verbal de control nr. 87409/30.06.2005 prin care, asa cum am raportat prin rapoartele anuale 2005, 2006, 2007 si 2008, in mod ilegal inspectorii fiscali au stabilit in sarcina societatii, pe o perioada de 7 ani in urma, in conditiile cand prescriptia legala este de 5 ani, TVA suplimentar de plata pentru cotele de profit cedate de societatile asociate prin contractele de asociere in participatiune incheiate in anul 1995, precum si asupra unor elemente de cheltuieli ale asocierii transmise acestor societati pe baza de decont constand in salarii, CAS, somaj, sanatate, fonduri speciale, amortizare si impozite locale, in suma de 764.663 lei, provizionul total ajungand la 31.12.2009 la suma de 8.076.242 lei.

Precizam ca in Codul Fiscal se prevede faptul ca pe perioada derularii litigiului in cazul in care acesta este solutionat in favoarea Ministerului Finantelor Publice contribuabilul datoreaza si penalitati pana la data achitarii debitului catre buget, deci pe perioada solutionarii litigiului nu sunt suspendate penalitatile aferente debitului litigios.

Legat de acest aspect facem precizarea ca urmare a hotararii date prin decizia nr. 2451/07.05.2009 INALTA CURTE DE CASATIE SI JUSTITIE- SECTIA DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV SI FISCAL a obligat MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE – AGENTIA NATIONALA DE ADMINISTRARE FISCALA – DIRECTIA GENERALA DE SOLUTIONARE A CONSTESTATIILOR sa solutioneze contestatia formulata de S.C. BUCUR OBOR S.A. impotriva deciziei de impunere nr 87410/30.06.2005 emisa de DIRECTIA GENERALA A FINANTELOR PUBLICE BUCURESTI.

Prin decizia nr. 421/23.11.2009 MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE ne-a adus la cunostinta ca s-a desfiintat decizia de impunere nr. 87410/30.06.2005 referitoare la suma de 4.599.918 lei. Fata de aceasta s-a ridicat si masura popririi asiguratorii instituita de MFP-ANAF asupra depozitului bancar constituit special in acest sens.

Totodata s-a stabilit sa se procedeze la o noua verificare a aceleiasi perioade si acelorasi impozite tinand cont de prevederile legale aplicabile.

Astfel provizioanele constituite de societate care se inregistreaza in capitolul cheltuieli conform Codului Fiscal, reprezinta 3,91% din totalul celorlalte cheltuieli inregistrate de societate in anul 2009.

Provizioanele vor ramane constituite pana la reefectuarea controlului asa cum a dispus Directia de Solutionare a Contestatiilor din cadrul MF prin Decizia 421/23.11.2009.

e) Procent din piata detinut

Nu detinem date privind ponderea activitatii noastre in totalul activitatii comerciale din Romania. Putem preciza, ceea ce este de altfel cunoscut de catre toata piata de profil, faptul ca BUCUR OBOR S.A. are o pondere mica de piata tinand cont de numeroasele complexe comerciale si mall-uri deschise in ultimii 4-5 ani in tara, la nivelul Bucurestiului, dar si la nivelul cartierului Obor-Colentina. Astfel numai la nivelul cartierului Obor-Colentina-Barbu Vacarescu s-au deschis mai multe complexe comerciale din care enumeram: Kaufland-Colentina, Gima, complexul Obor langa Primaria Sector 2, Billa si Kaufland Barbu Vacarescu, Carrefour Colentina, Metro Voluntari, precum si multe magazine Mega Image, respectiv Lizeanu, Mosilor – Eminescu, Pod Colentina.

f) Lichiditate

La sfarsitul anului 2009, S.C. BUCUR OBOR S.A. detine in conturile bancare de lei si euro si in casieria proprie suma de 32.083.351 de 1,45 ori mai mult fata de anul 2008 cand a fost 22.071.810 lei, de 2,78 ori mai mult decat la sfarsitul anului 2007 si de 5,62 ori mai mult fata de 2006.

In anul 2007 soldul disponibilitatilor banesti a fost de 11.557.560 lei, iar in anul 2006 de 5.706.858 lei.

Mentionam faptul ca in anul 2009, societatea a constituit depozite in euro, care la finele anului reprezenta suma de 6.057.176 Euro echivalentul a 25.610.990 lei.

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societatii comerciale

a) S.C. BUCUR OBOR S.A. realizeaza pe piata interna activitate de comert cu amanuntul preponderent marfuri nealimentare, pe baza de contracte de asociere in participatiune.

Bucur Obor S.A. mai realizeaza conform obiectului de activitate al actului constitutiv activitatea de inchiriere de spatii comerciale si depozite proprietatea societatii.

b) In anul 2009 din totalul veniturilor in suma de 30.634.995 lei, nivelul veniturilor cedate de cele 180 de asocieri in participatiune a fost de 9.798.209 lei, ceea ce reprezinta 31,98% din totalul veniturilor societatii. Mentionam, asa cum am facut-o si la capitolul cheltuieli, ca aceste venituri sunt raportate de catre cei 180 de asociati in participatiune ai Bucur Obor S.A., pe baza decontului de venituri si cheltuieli al asocierii, concomitent cu cheltuielile asocierii, societatii noastre ramanandu-i ca venit, in fapt, doar diferenta dintre veniturile si cheltuielile raportate de asociatii in participatiune.

Veniturile realizate de societate din chirii au fost in suma de 10.422.565 lei, ceea ce reprezinta 34,02% din total venituri inregistrate de societate, acestea inregistrand o crestere cu 0,86% fata de veniturile realizate din chirii in anul 2008, o crestere cu 10,20% fata de anul 2007, cand acestea au fost de 9.475.946 si cu 49,01% fata de anul 2006, cand veniturile din chirii au fost de 7.007.848 lei.

Societatea a mai inregistrat venituri in suma de 7.082.105 lei din refacturarea utilitatilor catre societatile asociate si chiriase conform prevederilor contractelor incheiate, acestea reprezinta 23,12% din total venituri.

De asemenea, Bucur Obor S.A. a inregistrat venituri din penalitati si despagubiri solicitate si acordate de instantele de judecata prin sentinte in suma de 137.884 lei, ceea ce reprezinta 0,45 % din total venituri realizate.

In anul 2009 BUCUR OBOR S.A. a inregistrat venituri din dobanzi in suma de 2.021.486 lei, ceea ce reprezinta 6,60% din totalul veniturilor societatii, precum si venituri din diferente de curs valutar in suma de 557.987 lei, ceea ce reprezinta 1,82%.

Veniturile din chirii in anul 2009 in suma de 10.422.565 lei (34,02% din totalul veniturilor) au fost realizate pe un spatiu de 7.177 mp, care reprezinta 38,41% din total spatiu exploatat, iar veniturile din cele 180 de asocieri in participatiune care au fost de 9.798.209 lei (31,98% din totalul veniturilor) au fost realizate pe un spatiu de 11.508 mp, care reprezinta 61,59% din totalul spatiului exploatat.

Se observa din analiza acestor indicatori ca rentabilitatea comparativa intre vechile contracte de asociere in participatiune incheiate de conducerea societatii in anul 1995, inainte de privatizarea societatii care a avut loc in anul 1996, pentru o perioada de 20 de ani si deci valabile pana in anul 2015, si contractele de inchiriere incheiate de noua conducere incepand cu anul 2003, este net in favoarea contractelor de inchiriere fata de contractele de asociere in participatiune.

Randamentul contractelor de asociere in participatiune din punct de vedere al veniturilor obtinute pe m.p. este de 16,81 euro/m.p./luna, iar randamentul contractelor de inchiriere este de 28,73 euro/m.p./luna, luand un curs de referinta de 4,22 lei/euro.

Cu privire la litigiile societatii privind debite de recuperat de la societatile ce se afla sub contract cu Bucur Obor S.A., precizam ca in cursul anului 2009 s-au continuat demersurile in justitie pentru recuperarea creantelor, fie prin urmarirea silita a bunurilor din patrimoniul societatilor debitoare, fie prin procedura de insolventa, in cadrul careia am solicitat falimentul si atragerea raspunderii personale a administratorilor.

Astfel, si in cursul anului 2009, S.C. Bucur Obor S.A. s-a aflat in litigiu cu urmatoarele societati debitoare :

- S.C. Granzulea Com S.R.L., pentru recuperarea unei creante in suma de 23.728 lei, s-a solicitat, in temeiul Legii 64/1995, falimentul debitoarei si atragerea raspunderii personale a administratorului Granzulea Gheorghe.
- S.C. Elma Procom 94 S.R.L., pentru recuperarea unei creante in suma de 121.642,07 lei, judecatorul sindic a dispus falimentul debitoarei si lichidarea patrimoniului acesteia.
- S.C. Pan Mihadela Impex S.R.L., pentru recuperarea unei creante in suma de 70.129,93 lei, s-a solicitat de catre societatea noastra la Tribunalul Bucuresti deschiderea procedurii de insolventa, cerere admisa de judecatorul sindic. Procedura de insolventa a acestei debitoare se afla pe rolul Sectiei a VII- a a Tribunalului Bucuresti.
- S.C. Beto Co 95 S.R.L., se afla de asemenea in procedura de insolventa, deschisa la Tribunalul Bucuresti, Sectia a VII- a Comerciala, pentru debite in suma de 19.397,95 lei.
- S.C. Romena Comimpex S.R.L. se afla in stare de lichidare administrativa dispusa in anul 2007 de catre judecatorul delegat al ORCTB. In anul 2009, S.C. Bucur Obor S.A. a inregistrat la lichidatorul acestei societati debitoare o declaratie de creanta pentru suma de 40.568 lei.
- S.C. Ambi Trade 2000 S.R.L., pentru creante in suma de 9.158,37 lei, se afla in litigiu pe rolul Tribunalului Bucuresti, Sectia a VI-a Comerciala, cu termen de judecata la data de 8 martie 2010.
- S.C. Stanly Com Impex S.R.L. inregistreaza un debit de 396.491,62 lei pentru care s-a dispus inceperea masurilor legale de recuperare a acestora.
- S.C. Draghici Impex S.R.L., este alta debitoare a societatii noastre pentru aproximativ 9.471 lei, urmand ca societatea noastra sa actioneze pe caile legale in vederea recuperarii debitelor de la aceasta societate.
- S.C. Cristal Food S.R.L. cu suma de 55.254 lei dosar ce a fost inaintat societatii specializate in recuperarea debitelor URBAN SI ASOCIATII S.R.L .

1.1.3. Evaluarea activitatii de aprovizionare tehnico-materiale

Avand in vedere obiectul de activitate al societatii care este de comercializare si nu de productie, S.C. BUCUR OBOR S.A. nu realizeaza operatiuni de aprovizionare cu materii prime si materiale.

Societatea realizeaza doar aprovizionare cu materiale gospodaresti pentru intretinerea si curatenia spatiilor complexului comercial BUCUR OBOR si materiale si piese de schimb pentru aparatele si instalatiile de utilitati ale magazinului.

In cadrul acestor materiale cu care se aprovizioneaza societatea enumeram urmatoarele: capete sprinkler pentru instalatia automata de stins incendii, detectori de fum pentru instalatia automata de detectare si semnalizare a incendiilor, actuatoare pentru deschiderea automata a trapelor de fum, cabluri si conductori pentru instalatiile automate si electrice, sigurante si intreruptoare automate pentru protejarea instalatiilor electrice, robineti si vane pentru instalatiile sanitare, de incalzire si stingere a incendiilor, tevi de diferite marimi si alte materiale marunte necesare intretinerii instalatiilor de iluminat si altor instalatii ale complexului.

1.1.4. Evaluarea activitatii de vanzare

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

S.C. BUCUR OBOR S.A. isi desfasoara activitatea in principal in cadrul Complexului Comercial Bucur Obor, aflat in proprietate exclusiva. Activitatile realizate constau in comercializarea cu amanuntul de produse nealimentare, in baza unor contracte de asociere in participare, precum si inchirierea de spatii comerciale si depozite.

Avand in vedere si criza economica cu un impact deosebit ce a repercutat atat in scaderea puterii de cumparare, cat si in cresterea preturilor carburantilor, gazelor naturale si energiei electrice, vanzarile de produse au intrat si in cadrul Bucur Obor S.A. pe o panta descendenta inregistrand scaderi in cursul anului 2009 de pana la 40 - 50 % fata de vanzarile de marfuri inregistrate in cursul anului 2008.

Tinand cont de evolutia in continuare in scadere pentru Romania, previzionata atat de Guvernul Romaniei, BNR, cat si de organisme internationale de prognoza si evaluare, la randul nostru prognozam o scadere in continuare a vanzarilor de marfuri intre 15 si 25 % in anul 2010 fata de anul 2009, avand in vedere la aceasta prognoza si disponibilizarile masive de personal din randul angajatilor bugetari anuntate de Guvernul roman, cat si disponibilizarile anuntate de Ministerul Muncii in randul angajatilor societatilor private, care-si restrang activitatea sau care au intrat in faliment si dizolvare.

Pe cale de consecinta si veniturile societatii noastre realizate din vanzarea de marfuri in baza celor aprox 180 contracte de asociere in participatiune, cat si veniturile din chirii vor scadea din aceleasi cauze de diminuare a puterii de cumparare, in cursul anului 2010 cu un procent de aprox. 20 - 25 % fata de veniturile realizate in anul 2009.

In functie de agravarea starii economiei nationale veniturile societatii din chirii si asocieri pot inregistra in cursul anului 2010 scaderi si mai mari.

b) Situati concurentiala in comercializarea cu amanuntul a marfurilor

Activitatile de comercializare prin asocierile in participatiune au o concurenta acerba la nivel national si local, avand in vedere amplasamentul Complexului Comercial Bucur Obor in zona Pietii Obor. In aceasta zona, in ultimii doi ani, au aparut concurenti puternici pe unele sortimente de produse, din care se disting: Kaufland, Flanco, comertul din Piata Agroindustriala Obor, precum si magazinul Gima, ultimele doua pe segmentul de comercializare produse preponderent alimentare.

La nivel national se remarca agresivitatea concurentei realizate de marile lanturi de super si hiper marketuri, cum sunt Metro, Carrefour, Sell Gross, Cora, Billa, Gima, Auchan si Real. Concurenta realizata de acestea consta in deschiderea de multe alte noi complexe, atat in Bucuresti, cat si in marile orase din tara in care este prezenta o oferta foarte bogata intr-o gama foarte variata de produse si servicii.

De asemenea si piata inchirierilor de spatii comerciale a inregistrat o scadere cu peste 50 – 60 % fata de anul 2009 motivat pe de o parte pe scaderea drastica a puterii de cumparare ce a repercutat in diminuarea drastica si a numarului de cumparatori cat si de dezvoltarea de noi spatii comerciale (mall-uri) care tinand cont de perioada de criza a deschiderii lor au redus foarte mult chiriile pentru aceste spatii.

In cadrul acestei situatii de piata normal ca si Bucur Obor S.A. a trebuit sa reduca substantial chiriile pentru a putea avea in continuare spatiile ocupate si a incasa niste venituri mai mici din chirii, dar sa nu ramana cu spatiile goale si deci fara venituri pentru spatiile ramase goale.

c) Dependente semnificative fata de un singur client sau un grup de clienti a carui 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, deoarece societatea are un portofoliu de peste 250 de chiriasi si asociati in participatiune, fiecare dintre acestia fiind persoane juridice separate, chiar daca multe dintre acestea au obiect de activitate identic.

O problema ar aparea in diminuarea veniturilor din chirii si asocieri in participatiune daca s-ar inregistra brusc o diminuare si mai mare a vanzarilor pe sectorul de comercializare al produselor generale, respectiv confectii, incaltaminte – marochinarie, cosmetice, produse care sunt comercializate de majoritatea chiriasilor si asociatilor. Cu alte cuvinte o cadere brusca si majora a vanzarilor acestor grupe de marfuri ar putea afecta negativ veniturile din vanzari si nu dependenta societatii de un client sau un grup de clienti.

1.1.5. Evaluarea aspectelor privind personalul societatii

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

In cursul anului 2009 S.C. BUCUR OBOR S.A. a avut un nr. mediu de 140 salariati dupa cum urmeaza :

- personal de administratie 17
- personal indirect productiv 123

Cei 17 salariati care compun personalul de administratie au urmatoarea pregatire :

- 9 absolventi cu studii superioare - 3 cu studii juridice
- 6 cu studii economice
- 1 absolvent de scoala postliceala contabilitate;
- 7 absolventi de studii liceale cu bacalaureat;

În cadrul personalului indirect productiv nivelul de pregătire este următorul:

- 4 absolventi de studii postliceale comerciale;
- 16 absolventi de liceu cu bacalaureat;
- 11 absolventi de Şcoli profesionale;
- 21 absolventi cursuri atestare pompieri şi operator staţie PSI;
- 23 absolventi cursuri calificare agent pază;
- 4 absolventi cursuri calificare liftier;
- 1 absolvent cursuri calificare inspector protecţia muncii;
- 5 calificaţi la locul de muncă;
- 38 cu studii elementare sau 10 clase.

În cadrul societății activează *Sindicatul Dreptății Bucur Obor* condus de domnul Bunea Marian care are un număr de 126 de membri din cadrul personalului. Gradul de sindicalizare a forței de muncă este de 90 %.

b) Raporturile dintre manager si angajati

Managementul societatii se afla in raporturi normale cu angajatii societatii si nu exista stari conflictuale intre directorul general al societatii si Sindicatul Dreptatii Bucur Obor sau angajati ai societatii.

Relatiile dintre directorul general si sindicat se afla in limitele legale, ambele parti conlucrând pentru existenta unui climat multumitor in conditiile actuale, atat in ceea ce priveste nivelul de salarizare cat si in ceea ce priveste indeplinirea cu constiintiozitate a atributiunilor si sarcinilor de servicii ce revin tuturor angajatilor societatii.

Pe cale ierarhica conducerea executiva a societatii este realizata de directori economic, tehnico-administrativ si resurse umane, care mai departe au in subordine sefi de servicii. Si intre acestia si subordonatii lor exista raporturi normale si corecte de serviciu, nefiind inregistrate conflicte majore intre acestia si subordonatii lor.

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

Activitatile desfasurate de BUCUR OBOR S.A. nu au impact deosebit asupra mediului inconjurator, nu au existat in cursul anilor trecuti, nu exista si nu preconizam litigii cu privire la incalcarea legislatiei privind protectia mediului inconjurator.

Din punctul de vedere al impactului activitatii asupra mediului înconjurător, precizăm faptul că societatea are in folosinta o centrala termica proprie moderna, ce functioneaza cu gaze naturale si combustibil lichid usor, ale carei emanatii sunt foarte reduse, iar organele abilitate ale statului au eliberat autorizatia de mediu care atesta incadrarea in normele legale. Verificarile si atestarile se fac periodic si pana in prezent nu au fost semnalate depasiri ale valorilor noxelor stabilite de legislatia in vigoare.

Din punct de vedere al legislatiei privind protectia mediului, Bucur Obor S.A. a intocmit toate documentele necesare obtinerii autorizatiei de mediu pana in prezent obtinandu-se acordul de evacuare al apelor menajere de la APA NOVA S.A..

Societatea respecta cerintele impuse in acordul de evacuare al apelor si prin laboratoare autorizate efectueza lunar verificarea apelor evacuate, buletinele de analiza relevand ca apele evacuate de Bucur Obor S.A. se incadreaza in prevederile legale.

Toata documentatia este depusa la Ministerul Mediului in momentul de fata asteptand efectuarea procedurilor de catre angajatii acesteia si eliberarea autorizatiei de mediu.

De asemenea, pentru protejarea mediului prin separarea materialelor reciclabile, BUCUR OBOR S.A. are in folosinta 2 prese, una de balotat gunoiul menajer si alta de balotat materiale re folosibile si cu ajutorul acesteia sorteaza si baloteaza deseurile de hartie, carton si plastic, care sunt valorificate prin vanzarea la societatile specializate in reciclarea deseurilor. Costurile s-au redus datorita faptului ca toate contractele incheiate de firmele de salubritate se refera la m³ de gunoi evacuat, iar in cazul nostru presand in baloti gunoiul menajer s-a redus volumul acestuia. Economia produsa cu ajutorul acestei prese de balotat gunoiul menajer este de 1500-2000 lei/luna .

1.1.7. Evaluarea activitatii de cercetare si dezvoltare

Tinand cont de specificul activitatii societatii noastre nu am realizat activitati de cercetare-dezvoltare.

1.1.8. Evaluarea activitatii societatii comerciale privind managementul riscului

Societatea nu are angajate credite, astfel incat riscul de credit este inexistent.

Din punctul de vedere al lichiditatii si cash-flow-ului, societatea are riscuri minime, depinzand doar de incasarea la timp a sumelor de bani reprezentate de chirii si cote de profit.

Riscul in cazul acestora este determinat numai cu privire la quantumul valorii lor si este direct legat de evolutia cursurilor de schimb al Euro si USD, în care sunt exprimate valorile chiriilor si cotelor de profit.

Conducerea societatii a renegociat pentru contractele de inchiriere care prevad renegocieri anuale, incepand cu anul 2009 acte aditionale cu chiria stabilita in euro pentru a diminua efectele deprecierei leului fata de moneda europeana, dar tinandu-se in observatie in continuare evolutia cursului valutar.

Societatea este supusa riscurilor de pret in ceea ce priveste utilitatile necesare desfasurarii activitatii, utilități care in general sunt monopoluri, referindu-ne la energia electrica, gaze naturale, apa, combustibil.

Si in cursul anului 2009 au fost resimtite si de catre societatea nostra efectele crizei economice care au constatat in diminuarea drastica, aproximativ 50% a vanzarilor de marfuri. Multe societati care desfasoara activitatea in cadrul Complexului Comercial Bucur Obor au fost nevoite sa-si restringa sau sa-si inceteze activitatea, fapt ce a condus la o diminuare a veniturilor societatii.

Mentionam ca mai multe societati chiriase au solicitat in cursul anului 2009 reducerea chiriilor care erau de 50-80 euro/mp, motivat de scaderea drastica a vanzarilor intervenita odata cu aparitia crizei economico-financiare europene si in Romania, criza care a condus la o scadere foarte importanta a puterii de cumparare a populatiei, si pe cale de consecinta la scaderea importanta a numarului de cumparatori. De acest lucru s-a tinut cont si la intocmirea bugetului de venituri si cheltuieli pe anul 2010.

1.1.9. Elemente de perspectiva privind activitatea societatii comerciale

a) Tendinte, elemente, evenimente sau factori de incertitudine ce afecteaza sau ar putea afecta lichiditatea societatii comparativ cu 2009

Principalul factor de incertitudine care ar putea afecta lichiditatea Bucur Obor S.A. ar fi caderea brusca si drastica pana spre zero a incasarilor chiriilor si cotelor de profit contractuale din cauza caderii in continuare, grav, a puterii de cumparare a populatiei, fapt ce ar putea conduce la intrarea in incapacitate de plata sau chiar insolventa a chiriasilor si asociatilor in participatiune. In aceasta situatie partenerii nostri contractuali ar putea intra in faliment, ajungand in imposibilitate sa ne mai plateasca in continuare obligatiile contractuale constand in chirii, cote de profit si cheltuieli de intretinere.

Lichiditatea societatii ar mai putea fi afectata si de scaderea drastica a cursului de schimb euro si dolar/leu deoarece chiriile si cotele de profit ale asocierii in participatiune sunt exprimate in euro si dolar. Intr-o perspectiva medie de timp nu preconizam ca fluctuatiile valutelor principale euro si dolar fata de leu ar putea afecta major lichiditatea Bucur Obor S.A., comparativ cu anul 2009, toate acestea fiind estimate tinand cont de prognozele oficiale ale BNR.

b) Prezentarea si analizarea efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situatiei financiare a societatii comparativ cu anul precedent

In anul 2009 s-au realizat mare parte din investitiile principale dispuse de AGA anterioare si anume:

1. Investitii cu reabilitarea instalatiilor electrice de distributie:

S-a reusit schimbarea in proportie de aproximativ 20% din totalul tablourilor electrice, prin achizitionarea, montarea si darea in folosinta a 15 tablouri electrice de distributie si iluminat de veghe de pe intreg parterul Complexului Comercial si pe latura Bloc 3, parter si mezanin.

De asemenea s-a reusit achizitionarea si montarea sistemului de ventilatie – racire al camerei tabloului electric general, a carui temperatura este acum stabila, la aproximativ 30-35°C, nefiind influentata de anotimpuri, cum se intimpla inainte de aceasta realizare, cind pe timpul verii exista riscul de intrerupere a alimentarii cu energie electrica din cauza supraincalzirii echipamentelor electrice.

Tot in acest an s-a realizat achizitionarea, montarea si darea in folosinta a unui grup electrogen de 630 KWA, HIMOINSA, ce foloseste un motor diesel tip VOLVO Penta/ Stamford, de 6000 cmc. si asigura o putere continua de 575 KWA (460 KW), grup ce alimenteaza in cazul intreruperii energiei electrice de la reseaua nationala, consumatori vitali cum ar fi: statia de detectie si alarmare a incendiilor, statia de pompare a apei pentru stins incendii, iluminatul de siguranta, precum si camerele frigorifice si frigidererele din viitoarea alimentara de la subsolul Complexului Comercial.

2. S-a realizat investitia privind modernizarea si reamenajarea parterului si mezaninului zona bloc ALMO 3, investitie ce a presupus urmatoarele lucrari:

- dezafectarea tavanului din rabit, plasa de Buzau si mortar, in grosime de aproximativ 10 cm, fisurat sau prabusit in unele locuri;
- repararea tevilor de sprinkler si hidranti;
- repararea tevilor de drenare a apei de pe terasa;
- repararea si/sau inlocuirea instalatiilor electrice distruse de inundatiile de la locatarii blocului ALMO 3;
- achizitionarea, schimbarea si montarea noilor usi, glisante si automatizate, de acces – evacuare nr. 30-31, 32-33.
- refacerea structurii de rezistenta a 21 grinzi din zona bloc ALMO 3, mezanin si parter, avariate de-a lungul timpului din cauza miscarilor tectonice si/sau cutremure.

3. In ceea ce priveste reabilitarea si repararea sistemului automat de stingere s-a reusit reabilitarea celui de al doilea rezervor de apa de 250 m³, folosit pentru asigurarea necesarului de apa pentru instalatia automata de stingere a incendiilor, rezervor construit din beton in anul 1974 ce prezenta infiltratii prin fisurile create datorita trecerii timpului si a miscarilor tectonice de-a lungul celor peste 34 de ani. De asemenea, s-au schimbat tevile si sorburile ce ies din acest rezervor de apa, vanele montate pe acestea care duc la statia de pompe si alimenteaza pompele instalatiei de hidranti si sprinklere precum si tevile intermediare dintre camera bazinelor si sala pompei ce erau ruginite, fisurate, cu pori sau in ceea ce priveste vanele sunt ruginite si blocate si acestea avand o vechime de peste 34 de ani.

Toate aceste tevi de trecere a apei, dinspre cele doua bazine de 250 mc, spre pompele ce alimenteaza instalatiile speciale de stins incendii, de tip sprinkler si hidranti, au fost vopsite si izolate, pentru a conferi siguranta totala in functionare instalatiilor automate de stingere a incendiilor si a celor de hidranti si pentru a avea o durata de functionare indelungata.

Reabilitarea intregului sistem de stingere a incendiilor din cadrul Complexului Bucur Obor este o conditie sine-qua-non pentru intrarea in ordine in ceea ce priveste legislatia PSI si mai departe obtinerea autorizatiei PSI.

4. De asemenea s-au înlocuit usile, vechi, stricate și neetanse, prin înlocuirea ușilor vechi de acces-evacuare în/din magazin, cu uși usoare, din timplarie de aluminiu și geam Securit, automatizate, cu acționare prin fotocelula, în număr de 14 panouri de uși glisante. Dintre acestea 6 panouri de uși s-au montat pe latura bloc 3 și au schimbat usile 30, 31 și 32-32, atât la interior cât și la exterior, 4 panouri, interior-exterior, au fost montate în locul ușilor 5 și 6, pe latura bloc 1, iar restul de 4 panouri au schimbat usile 17 și 18, pe latura blocurilor 4 și 5.

5. S-a finalizat proiectarea pentru realizarea consolidării, reparării și reamenajării spațiului fostei alimentare cu autoservire, în suprafață de 4.000 m², situat la subsolul magazinului.

Aceste cheltuieli de capital curente s-au ridicat la suma de 668.275 lei, după cum urmează:

- Achiziționarea, pentru schimbarea celui vechi de peste 33 de ani, a grupului generator pentru asigurarea Complexului Comercial cu energie electrică, în cazul întreruperii furnizării acesteia de la rețeaua ENEL, în valoare de 254.418 lei.
- Achiziționarea și montarea unui sistem de ventilație pentru tabloul electric general dat în folosință la 01.08.2009 în valoare de 39.917 lei
- Achiziționarea pentru schimbare a 14 panouri de uși glisante automate pentru 8 uși de acces ale magazinului (ușa 5-6, ușa 17, ușa 18, ușa 30-31, ușa 32-33) în suma de 270.952 lei.
- Achiziționarea, montarea și darea în folosință a 15 TABLOURI ELECTRICE de DISTRIBUTIE ZONALĂ și de ILUMINAT DE VEGHE, însumând 96.975 lei, necesare exploatarei în condiții de siguranță a instalațiilor electrice ale magazinului. Toate aceste tablouri electrice noi au înlocuit vechile tablouri cu o vechime de peste 34 de ani care nu mai conferau siguranță în exploatare și despre care specialiștii care efectuează verificările PRAM anuale au evaluat că nu mai corespund cu normele de siguranță în exploatare și protecția muncii și că nu ne pot elibera buletinul de verificare PRAM.
- Achiziționarea unei mașini pentru spălat pardoseala în magazin în valoare de 3.500 lei.
- Achiziționarea unei unități de baterii pentru susținerea alimentării cu energie electrică a centralei telefonice în cazul întreruperii furnizării de la rețeaua ENEL în suma de 2.513 lei.

Această cheltuială de capital în suma de 668.275 lei efectuată pentru înlocuirea unor mijloace fixe nu are un efect deosebit asupra situației financiare a societății, cu atât mai mult cu cât sursa de finanțare a acestei cheltuieli de capital a fost asigurată din resurse proprii prin Hotărârea AGA a anului 2009 care dispune repartizarea profitului pe anul 2009 în fondul de investiții-dezvoltare.

În anul 2008 cheltuielile de capital reprezentate tot de investiții în mijloace fixe, au fost în suma totală de 1.212.390 lei și acestea au fost efectuate pentru schimbarea Tabloului Electric General de alimentare cu energie electrică a Bucur Obor, achiziționarea a 2 transformatoare Schneider de 2200 kVA și ascensorul panoramic montat la EUGENIUM CENTER.

Cheltuielile de capital efectuate în anul 2009 au contribuit la îmbunătățirea activității de bază a Bucur Obor S.A. conferind atât un aspect modern și plăcut Complexului Bucur Obor cât și condiții mai bune pentru desfășurarea activității de vânzare a marfurilor datorită izolării mai bune a magazinului, cât și datorită evitării întreruperilor alimentării cu energie electrică a magazinului, împiedicând astfel oprirea funcționării magazinului din cauza penelor de curent.

Toate aceste îmbunătățiri au condus la păstrarea în conjunctura de criză a veniturilor din vânzări de marfuri și pe cale de consecință a creării premizelor de păstrare și creștere a cifrei de afaceri a societății.

Cheltuielile de capital efectuate în anul 2009 au fost în proporție de 55,12 % față de cheltuielile de capital efectuate în anul 2008.

c) Prezentarea si analiza evenimentelor, tranzactiilor, schimbarilor economice care afecteaza semnificativ veniturile din activitatea de baza

Evenimente si schimbari economice care ar putea afecta semnificativ veniturile din activitatea de baza ar fi caderea in continuare a puterii de cumparare a populatiei, care pot conduce la diminuarea masiva in continuare a vanzarilor de marfuri nealimentare si de larg consum si scaderea in continuare a pietei chiriilor, fapt ce ar conduce la diminuarea veniturilor realizate de Bucur Obor S.A. din chirii.

Veniturile din activitatea de inchiriere a societatii noastre ar mai putea fi afectate in mod semnificativ de modificarea cursului leului fata de euro si dolar, monede in care sunt exprimate chiriile si cotele de profit in cadrul contractelor de inchiriere si asociere in participatiune pe care le are incheiata Bucur Obor S.A. cu peste 250 parteneri.

De asemenea, un impact semnificativ asupra veniturilor din activitatea de baza l-ar avea si schimbarea legislatiei fiscale, in sensul majorarii fiscalitatii prin cresterea TVA-ului, al impozitului pe profit si venit, cat si cresterea taxelor si impozitelor pe salarii. In conditiile in care ar creste fiscalitatea si veniturile Bucur Obor S.A. ar fi diminuate destul de semnificativ. Diminuarea semnificativa ar interveni pe de o parte din cauza cresterii sumelor privind fiscalitatea ce ar trebui platite si pe de alta parte cauzate de impactul major asupra puterii de cumparare a populatiei, care la randul ei ar repercuta si mai drastic asupra nivelului veniturilor din vanzari de marfuri.

Un alt factor care ar putea afecta intr-un mod semnificativ veniturile Bucur Obor S.A. din activitatea de baza, ar fi si cresterea preturilor cu utilitatile de baza si ale carburantilor la nivelul economiei nationale. Cresterea preturilor (costurilor) tuturor acestor utilitati si carburanti ar conduce de asemenea la scaderea puterii de cumparare a populatiei, care pe cale de consecinta ar avea un impact negativ in sensul scaderii si mai mari a veniturilor din vanzari de marfuri.

Bucur Obor S.A. nu a efectuat in anul 2009 si nu intentioneaza nici in anul 2010 sa efectueze tranzactii care sa conduca la diminuarea veniturilor din activitatea de baza.

In anul 2010 este imperios necesar continuarea lucrarilor de renovare, reabilitare, reparatie si consolidare a magazinului pentru a veni in concordanta cu legislatia Comunitatii Europene privind Protectia Mediului, Protectia Consumatorului si siguranta cladirilor, precum si demararea investitiei din subsolul complexului comercial care vizeaza darea in exploatare a unui sector cu profil alimentar destinat producatorilor traditionali si comerciantilor in domeniu.

De asemenea, se mentine, conform Hotărârilor AGA anterioare, necesitatea de modernizare a magazinului si intrarea acestuia in parametrii optimi de prezentare, din punct de vedere al conditiilor ambientale, care devin din ce in ce mai pretentioase, in conjunctura de concurentialitate acerba prin care trece comertul cu amanuntul in perioada actuala si care se prefigureaza a se accentua in viitor prin aparitia altor operatori in acest domeniu, chiar in zona Complexului Comercial Bucur Obor (Carrefour, Gimma, Sell Gros, Billa, Kaufland). De altfel, în cursul anului 2009, se preconizeaza inceperea lucrarilor de catre Primaria Sectorului 2 pentru construirea in imediata vecinatate, in locul pietei agroalimentare Obor, a unui mall in locul acesteia.

Astfel, în Programul de activitate pentru anul 2010, fiind imperios necesară continuarea investițiilor aprobate de Adunările Generale anterioare, se va acționa, in functie de timpul fizic necesar pentru proiectare si executie, pentru realizarea urmatoarelor:

1. modernizarea si reamenajarea parterului si mezaninului aripa Bloc ALMO 3, zona usii nr. 28, prin dezafectarea tavanului vechi din plasa de rabbit, plasa de Buzau de 10/10 cm si mortar in grosime de aproximativ 10 cm, ce prezinta fisuri si in unele locuri chiar portiuni unde s-a prabusit, schimbarea instalatiilor electrice impuscate sau corodate din cauza inundatiilor de la locatarii de deasupra, schimbarea si/ sau repararea instalatiilor automate de stins incendii de tip sprinkler, a capetelor sprinkler si a hidrantilor interiori, refacerea tubulaturii de ventilatie la parter si mezanin, schimbarea casetelor luminoase, lucrari in valoare de aproximativ 0,5-0,8 mil. lei;

2. reabilitarea sistemului de paza si stingere a incendiilor, precum si al sistemelor de evacuare a fumului in caz de incendiu, care sunt nefunctionale si datorita carora nu putem obtine autorizatia PSI, sisteme care sa prevada o noua centrala de avertizare incendii de tip logic-digital care sa poata actiona independent, in functie de necesitate, sistemele de ventilare a aerului viciat si/ sau trapele de fum ce se vor monta pe intreg perimetrul magazinului. Lucrarea presupune montarea de senzori de fum si in toate depozitele localizate la subsolul Complexului Bucur Obor. Modernizarea serviciului de monitorizare pe timpul noptii al perimetrului Complexului Comercial, prin implementarea unui sistem de supraveghere cu camere video si senzori de prezenta perimetrala si antiefracție, pentru preintampinarea furturilor in urma ramanerilor in magazin ale infractorilor sau patrunderii prin efracție a acestora. Aceste sisteme de TVCI si avertizare incendii se ridica la o valoare de aproximativ 0,8-1,3 mil lei;
3. inlocuirea statiei de pompare aferenta instalatiei de stingere a incendiilor, statie care asigura mentinerea sub presiune a instalatiilor de sprinklere si hidranti pe intreaga suprafata a Complexului Comercial Bucur Obor, pe toate cele trei nivele, subsol, parter si mezanin. Costurile estimative pentru inlocuirea statiei de pompare le apreciem ca fiind la nivelul de 0,25 – 0,35 mil. lei.
4. achizitionarea unei centrale telefonice noi pentru deservirea intregului complex comercial din cauza faptului ca centrala telefonica veche, care are o vechime de 16 ani si este amortizata integral de circa 6 ani, nu mai functioneaza prezentand placile electronice cu defectiuni. Centrala telefonica marca Telrad achizitionata in 1993 nu mai este fabricata de producator de mai mult de 10 ani si nu se mai gasesc piese de schimb pentru ea. Costurile estimate pentru o centrala telefonica de marimea celei necesare pentru Complexul Bucur Obor 0,35-0,60 mil. lei;
5. modernizarea prin înlocuirea a inca 11 uși glisante in locul ușilor vechi de intrare in magazin, usi cu actionare prin fotocelula si geam Duplex de 8 mm, panouri ce vor inlocui usile 1, 2, 3, 4, 11-12, 13-14, 23-24 si 34, cu o valoare de aproximativ 0,2-0,25 mil. lei;
6. schimbarea restului de tablourilor electrice de distributie, pe care nu am reusit sa le schimbam in 2009, in numar de peste 70 de bucati si refacerea instalatiilor electrice adiacente acestor tablouri, in subsolul magazinului precum si pe latura Bloc 2, 3 si 5, parter, latura in care se executa lucrari de reparatii, lucrari cu o valoare de aproximativ 0,7-0,9 mil. lei;
7. reabilitarea/schimbarea centralelor de ventilatie ce asigura pomparea aerului cald pentru incalzirea magazinului, centrale de ventilatie vechi de peste 33 ani ale caror baterii de incalzire si radiatoare sunt ruginite si/sau sparte fiind partial blindate pentru a functiona macar la jumate din capacitate. Costurile estimate pentru aceasta investitie se ridica la aproximativ 3,45-4,00 mil. lei;
8. reabilitarea soselei subterane, in suprafata de aproximativ 4.000 m² din incinta aflata in subsolul magazinului si acoperirea cu covor asfaltic, precum si reabilitarea sistemului de canalizare si alinierea capacelor de canal, lucrare in valoare de aproximativ 0,80 -1,00 mil. lei;
9. reamenajarea si consolidarea, conform proiectului de consolidare a spatiului fostei alimentare cu autoservire, in suprafata de 4.000 m², situat la subsolul magazinului estimat la 7-9,5 mil. lei, zona centrala, prin urmatoarele lucrari:
 - executarea sistemului de climatizare;
 - realizarea a doua scari rulante, linga scarile principale de acces-evacuare in subsol;
 - refacerea instalatiilor electrice corodate sau rupte;
 - introducerea de camere de frig;
 - refacerea instalatiei de stins incendii prin repararea tevilor de sprinklere si hidranti si schimbarea capetelor sprinkler;
 - realizarea sistemului de detectie si avertizare incendii cu detectori noi de fum si a sistemului de supraveghere antifurt;
 - reabilitarea sistemului sanitar si a grupurilor sanitare din vestiarul pentru angajati;
10. achizitionarea unui autoturism pentru conducerea societatii 0,45 – 0,55 mil. lei plus alte investitii ce se vor releva ca necesare in cursul realizarii programului de modernizare a magazinului 0,8 – 1,00 mil. lei, totalizind aproximativ 1,25 - 1,55 mil. lei.

O parte din aceste investitii au fost deja aprobate de adunarile generale anterioare, dar din cauza lipsei timpului necesar realizarii proiectelor si lucrarilor efective nu s-au putut efectua.

Investitiile si reparatiile/modernizarile care nu s-au putut efectua in cursul anului 2009 si au fost aprobate de AGA anterioare sunt:

1. climatizarea intregului complex comercial;
2. continuarea reabilitării sistemului de paza si stingere a incendiilor, precum si al sistemelor de evacuare a fumului in caz de incendiu, care sunt nefunctionale si datorita carora nu putem obtine autorizatia PSI;
3. modernizarea prin înlocuirea restului de uși vechi de intrare in magazin, cu uși usoare, cu actionare prin fotocelela;
4. realizarea a doua scari rulante (una pe latura Colentina si una pe latura Cimpuri Mosi) pentru facilitarea accesului cumparatorilor la mezanin;
5. modernizarea serviciului de monitorizare pe timpul noptii al perimetrului Complexului Comercial, prin implementarea unui sistem de supraveghere cu camere video si senzori de prezenta perimetrala si antiefracție, pentru preintampinarea furturilor in urma ramanerilor in magazin ale infractorilor sau patrunderii prin efracție a acestora;
6. reabilitarea soselei de incinta aflata in subsolul magazinului si acoperirea cu pavele de trafic greu sau covor asfaltic;
7. reamenajarea si consolidarea, conform proiectului de consolidare a spatiului fostei alimentare cu autoservire, in suprafata de 4.000 m², situat la subsolul magazinului

2. ACTIVELE CORPORALE ALE SOCIETATII COMERCIALE

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

S.C. 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. Descrierea si analiza gradului de uzura a proprietatilor societatii comerciale

Din analiza documentelor de atestare a dreptului de proprietate asupra imobilelor societății reiese următoarea situație a gradului acestora de uzură:

1. Imobilul ALMO 1 are numarul de inventar 1001 si ocupă latura dinspre Șos. Colentina fiind constituit din subsol, parter si mezaninul blocului ce are un regim de inaltime de P+10 si P+12 fiind pus in functiune in luna mai 1977. Acest imobil are o durata de amortizare conform prevederilor legale de 48 de ani, cu 16 de ani durata ramasa de amortizare avand in aceste conditii un grad de uzura de 66,67 %.
Valoarea de inventar a imobilului este de 2.258.665 lei, in crestere cu 134.819 lei fata de anul precedent datorita includerii contravalorii a doua usi glisante, iar valoarea ramasa de amortizat este de 1.805.641 lei.
2. Imobilul ALMO 2 are numarul de inventar 1002 si ocupă latura dinspre Șos. Mihai Bravu fiind constituit din subsol, parter si mezaninul blocului ce are un regim de inaltime de P+14; P+15 si P+16 fiind pus in functiune in luna august 1975. Acest imobil are o durata de amortizare conform prevederilor legale de 44 de ani, cu 10 de ani durata ramasa de amortizare avand in aceste conditii un grad de uzura de 77,27 %. Valoarea de inventar a imobilului este de 952.215 lei, iar valoarea ramasa de amortizat este de 689.868 lei.

3. Imobilul ALMO 3 are numărul de inventar 1003 și ocupă latura dinspre parcaj și Primaria Sector 2 fiind constituit din subsol, parter și mezaninul blocului ce are un regim de înălțime de P+10; P+11 și P+12 fiind pus în funcțiune în luna iunie 1976. Acest imobil are o durată de amortizare conform prevederilor legale de 48 de ani, cu 15 de ani durată rămasă de amortizare având în aceste condiții un grad de uzură de 68,75%.
Valoarea de inventar a imobilului este de 1.887.473 lei, iar valoarea rămasă de amortizat este de 1.497.378 lei. Valoarea de inventar a crescut cu suma de 56.508 lei reprezentând contravaloarea a două uși glisante actionate automat.
4. Imobilul ALMO 4 și ALMO 5 are numărul de inventar 1004 și ocupă latura dinspre Aleea Campul Mosilor fiind constituit din subsol, parter și mezaninul blocului ce are un regim de înălțime de P+12 fiind pus în funcțiune în luna aprilie 1977 și care a suferit modernizare în anul 2003 prin refacerea completă a spațiilor vechi și crearea de noi spații comerciale (complexul OMNIA). Pentru acest imobil s-a procedat conform prevederilor legale la recalcularea duratei normate de funcționare care în noile condiții a devenit 48 de ani rezultând astfel o durată normată rămasă de amortizat de 16 de ani, având în aceste condiții un grad de uzură de 66,67 %.
Valoarea de inventar a imobilului este de 3.013.684 lei, iar valoarea rămasă de amortizat este de 2.415.821 lei. Valoarea de inventar a crescut cu suma de 79.625 lei reprezentând contravaloarea a două uși glisante actionate automat.
5. Imobilul Zona Centrală are numărul de inventar 1005 și este marginit de imobilele ALMO 1 - 5 fiind constituit din subsol, parter și parțial mezanin fără bloc de locuințe deasupra, fiind pus în funcțiune în luna aprilie 1977. Acest imobil are o durată de amortizare conform prevederilor legale de 48 de ani, cu 16 de ani durată rămasă de amortizare, având în aceste condiții un grad de uzură de 66,67 %.
6. Imobilul Miraj are numărul de inventar 1007 și face parte din lanțul de magazine aflate la parterul blocului de locuințe din Sos. Mihai Bravu nr. 2 ce are regim de înălțime de subsol, parter și 10;11;13;14 sau 15 etaje fiind pus în funcțiune în luna noiembrie 1979. Acest imobil are o durată de amortizare conform prevederilor legale de 48 de ani, cu 18 de ani durată rămasă de amortizare, având în aceste condiții un grad de uzură de 62,50 %.
7. Imobilul din Sos. Colentina nr. 6A are numărul de inventar 1006 și este compus din demisol, parter, etaj și mansardă parțială, fiind pus în funcțiune în luna noiembrie 1915.
Valoarea de inventar a imobilului în urma reevaluării este de 61.130 lei. Acest imobil a fost amortizat integral.

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

Cu privire la imobilul din Sos. Colentina nr. 6A, societatea se afla într-un litigiu, începând din anul 1999, rezultat în urma H.G. 339 din 29.04.1999 prin care s-a luat ilegal imobilul din Sos. Colentina nr. 6 A (teren 431m² și construcție 1.164m²) aflat în patrimoniul societății, prin trecerea în administrarea Ministerului Muncii. În urma introducerii în justiție a acțiunii în revendicare au fost pronunțate **Sentința civilă nr. 323 din 31.03.2004**, în Dosarul nr. 23/2004 al Tribunalului București – Secția Civilă și **Decizia civilă nr. 1373/A/03.11.2004**, în Dosarul nr. 2359/Civ/2004 al Curții de Apel București, în temeiul cărora se statuează de către aceste instanțe faptul ca S.C. BUCUR OBOR S.A. este proprietarul de drept al imobilului format din clădire și teren, situat în Șos. Colentina nr. 6A, sector 2 și acestea fac parte din patrimoniul societății, dând astfel câștig de cauză BUCUR OBOR S.A. în acțiunea în revendicare a imobilului în speță, în contradicție cu Consiliul Local Sector 2 București, Direcția pentru Protecția Copilului Sector 2 București, reprezentant al Centrului Social de Primire a Minorilor GAVROCHE și Statul Roman reprezentat prin Ministerul Finanțelor Publice.

Prin aceste sentințe, au fost obligate părțile să lase reclamantei S.C. BUCUR OBOR S.A. în deplină proprietate și posesie imobilul menționat, compus din teren în suprafață de 431 mp și construcție în suprafață desfășurată de 1.164 mp.

Împotriva acestor sentințe părțile au formulat recurs, iar primul termen de judecată la Înalta Curte de Casație și Justiție a fost stabilit inițial pentru data de 16.05.2007. Ulterior, ca urmare a modificării legislației privind competența materială, Înalta Curte de Casație și Justiție a trimis cauza spre judecata Curții de Apel București, care, la termenul din 04.01.2007, și-a declinat competența înapoi la Înalta Curte de Casație și Justiție. În luna februarie a anului 2007 Curtea de Apel București Secția Civilă a casat sentința din apel trimițând dosarul pentru rejudecarea apelului la Tribunalul București, formându-se dosarul nr. 11696/3/2007.

În cadrul rejudecării apelului de către Tribunalul București s-a dispus efectuarea unei expertize topografice conform dispoziției instanței Curții de Apel București care a casat Decizia din apel nr. 1373/A/03.11.2004. În urma efectuării expertizei topografice a rezultat faptul că imobilul compus din teren și clădire este cel aflat în patrimoniul Bucur Obor S.A. și care face obiectul revendicării judecata în dosarul despre care am făcut vorbire.

La termenul din 23.10.2007 paratele Direcția pentru Protecția Copilului și Consiliul Local Sector 2 observând că expertiza topografică da dreptate societății noastre, au ridicat excepția de nelegalitate a titlului nostru de proprietate asupra terenurilor cu scopul real de a tergiversa rejudecarea procesului întrucât excepția este nefondată și inadmisibilă, bazată pe prevederile Legii 554/2005 pe care aceștia și-au întemeiat cererea de nelegalitate a titlului de proprietate. Pentru soluționarea excepției de nelegalitate a titlului de proprietate dosarul a fost înaintat Curții de Apel București – Secția de Contencios Administrativ care a respins excepția constatând că titlul de proprietate al BUCUR OBOR S.A. eliberat de Ministerul Comerțului în anul 1995 este perfect legal.

Direcția pentru Protecția Copilului și Consiliul Local Sector 2 au declarat recurs împotriva sentinței Curții de Apel București – Secția de Contencios Administrativ la Înalta Curte de Casație și Justiție a României, recurs care a fost respins și de cea mai înaltă instanță de judecată din România, decizia fiind irevocabilă.

În momentul de față procesul a fost soluționat în apel după casare, la Tribunalul București – Secția a IV-a Civilă, prin Decizia Civilă 918A/14.07.2009 care a dispus ca paratele Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice, Consiliul Local sector 2 și DGASPC sector 2-Centrul de Primire a Minorilor Gavroche să lase societății noastre în deplină proprietate și liniștită posesie imobilul din Sos. Colentina 6A.

În urma pronunțării acestei sentințe, paratele au introdus recurs la Curtea de Apel București-Secția a IV-a Civilă unde s-a format dosarul 121/2/2010 cu termen de judecată 23.03.2010.

În cursul rejudecării apelului Consiliul Local Sector 2 și Direcția pentru Protecția Copilului din subordinea consiliului au solicitat Consiliului General al Capitalei, în mod abuziv și nelegal înscrierea imobilului nostru din Sos. Colentina nr. 6A, Sector 2 în Anexa Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 186/08.05.2009, cu inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Municipiului București, la poziția nr. 1866, ca Centrul Pilot Gavroche – protecție socială pentru ca imobilul nostru să fie trecut ilegal în proprietatea publică a Municipiului București și astfel să reușească să ne “naționalizeze” imobilul ce aparține de drept societății noastre și care face parte din patrimoniul Bucur Obor S.A. cu valoarea careia a fost majorat capitalul societății noastre. Consiliul de Administrație al societății noastre aflând despre acest abuz a solicitat instanței de judecată suspendarea parțială a hotărârii Consiliului General al Municipiului București în ceea ce privește numai imobilul nostru, instanța admitând cererea noastră și dispunând suspendarea Hotărârii nr. 186/08.05.2009 prin Sentința Civilă 1109/18.03.2009, rămasă irevocabilă în urma respingerii recursului introdus de parata CGMB prin Decizia Civilă nr. 1991/15.10.2009.

În paralel administrația a solicitat Tribunalului București și anularea HCGMB 186/2008 care a fost soluționată prin Sentința 298/27.01.2010 în sensul că a dat castig de cauza societății noastre și a dispus anularea în parte a Hotărârii 186/2008 a Consiliului General al Primăriei

Bucurestiului, in ceea ce priveste imobilul societatii noastre situate in Bucuresti, Sos. Colentina nr.6A, Sector 2.

In acest stadiu procesual, administratorii au solicitat in luna decembrie 2009, prin intermediul executorului judecatoresc, incuviintarea executarii silite a paratelor prin poprire pe contul Primariei sectorului 2 si evacuarea silita din imobilul proprietatea noastra situat in Sos. Colentina nr. 2, sector 2.

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

3.1. Precizarea pietelor din Romania pe care se negociaza valorile mobiliare emise de societatea comerciala

Tranzacționarea actiunilor S.C. "BUCUR OBOR" S.A. a fost translatată pe sistemul tehnic alternativ al BVB Arena-XMBS în data de 24.06.2006, cand prin hotararile CNVMR și BVB sistemul electronic de tranzacționare RASDAQ a fost unit cu Bursa de Valori București.

Valoarea de piata a acțiunilor se stabileste in functie de cererea si oferta existente pe sistemul alternativ Arena-XMBS la momentul efectuării tranzacțiilor.

3.2. Descrierea politicii societatii comerciale cu privire la dividende

S.C. BUCUR OBOR S.A. a repartizat din profitul net la dividende astfel:

- In anul 2005: 5.158.814 lei;
- In anul 2006, 2007 si 2008 nu au fost repartizate dividende, profitul net al S.C. BUCUR OBOR S.A. a fost repartizat in fondul de investitii conform hotararilor adoptate de AGA pentru acoperirea investitiilor dispuse de Adunarile Generale Ordinare ale Actionarilor din anii 2004- 2009.

In ultimii trei ani observandu-se ca din cauza vechimii foarte mari de peste 34 de ani a cladirilor si instalatiilor acestora, au inceput sa se defecteze si sa apara in permanenta avarii la structura de rezistenta a cladirilor, la instalatiile de canalizare, sanitare, de incalzire, de furnizare a apei calde menajere, a sistemului de ventilatie/incalzire, a centralelor de ventilatie pentru pomparea aerului cald in magazin, a usilor, geamurilor si vitrinelor exterioare ale magazinului, a instalatiilor si tablourilor electrice de distributie zonala si iluminat de veghe, a centralei de avertizare a incendiilor si circuitelor acesteia, etc., AGA si Consiliul de Administratie al Bucur Obor S.A. a considerat imperios necesar hotararea de reabilitare si refacere prin reparare si /sau inlocuire a tuturor cladirilor si instalatiilor aferente pentru a ne putea incadra in normele de siguranta si protectie a muncii si de realizare a unui comert civilizat intr-un ambient placut si modern.

Pe cale de consecinta politica Bucur Obor S.A. privind profitul realizat a fost de repartizare a acestuia in fondul de investitii – dezvoltare pentru a putea realiza toate reparatiile, consolidările si inlocuire a cladirilor si instalatiilor aferente acestora.

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

S.C. BUCUR OBOR S.A. nu detine actiuni proprii si pana in momentul de fata AGA nu a adoptat hotarari de achizitionare a propriilor actiuni pentru anul 2009.

3.4 S.C. BUCUR OBOR S.A. nu are filiale.

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

4. CONDUCEREA SOCIETATII COMERCIALE

4.1. Administratorii societatii

În cursul anului 2009 S.C. BUCUR OBOR S.A. a fost condusa de un Consiliu de Administratie format din trei membri :

1. Manea Gelu – Presedinte CA si Director General
2. Pistol Gheorghe – Administrator
3. Bondrea Aurelian – Administrator

În activitatea desfasurata in anul 2009 Consiliul de Administratie s-a mobilizat in obtinerea de rezultate economico-financiare cat mai bune, peste nivelul celor din anii precedenti concomitent cu realizarea investitiilor trasate de Adunarile generale ordinare ale actionarilor din anii 2006, 2007, 2008 si 2009 prin hotararile adoptate de acestea.

In acest sens s-a urmarit realizarea unor indicatori financiari care sa conducă in principal la cresterea veniturilor, in primul rand printr-o imbunatatire a încasării sumelor datorate de catre societatile comerciale asociate si chiriase. Fata de anii precedenti putem afirma ca situatia s-a imbunatatit simtitor si in cursul anului 2009, cu exceptia unor cazuri vechi cu care ne aflam in diverse stadii de judecata la instantele competente cum sunt: S.C. Ambi Trade S.R.L., S.C. Stanly Com Impex S.R.L. si S.C. Draghici Impex S.R.L.

Referitor la experienta si vechimea administratorilor prezentam urmatoarele:

Domnul Manea Gelu are 48 de ani, este jurist de profesie, cu 20 ani vechime in activitati economice operative si de conducere, indeplineste functia de Director General al S.C. BUCUR OBOR S.A. si Presedinte al Consiliului de Administratie de 9 ani si jumatate.

Domnul Manea Gelu detine un numar de 2.147.241 actiuni, reprezentand 16,05 % din capitalul social al BUCUR OBOR S.A. și îndeplinește funcția de Director General pe perioada în care este Președinte al Consiliului de Administrație al societății.

Domnul Pistol Gheorghe are 59 de ani, este Profesor Universitar Doctor in economie si licentiat in Drept al Universitatii Bucuresti, cu 34 de ani vechime in activitati economice operative si de conducere, decan al Facultatii Finante si Banci din cadrul Universitatii Spiru Haret, profesor la Facultatea de Comert a Academiei de Studii Economice, laureat al premiului Academiei Romane, membru al Consiliului de Administratie al S.C. BUCUR OBOR S.A. de 9 ani si jumatate.

Domnul Pistol Gheorghe detine un numar de 56.722 actiuni, reprezentand 0,42 % din capitalul social al BUCUR OBOR S.A..

Domnul Bondrea Aurelian are 55 de ani, este Conferentiar Universitar Doctor in Economie, prorector al Universitatii Spiru Haret, cu 30 de ani vechime in activitati economice operative si de conducere, 19 ani vechime in functii de conducere in invatamantul superior, membru al Consiliului de Administratie al S.C. BUCUR OBOR S.A. de 8 ani.

Domnul Bondrea Aurelian nu detine actiuni la BUCUR OBOR S.A.

4.2. Conducerea executiva

Conducerea executiva a societatii este asigurata de catre Presedintele C.A. care, este conform prevederilor actului constitutiv si Director General, domnul Manea Gelu, Directorul Economic domnul Burlacu Sorin si Directorul Tehnico-administrativ domnul Tompea Razvan.

Domnul Burlacu Sorin are 54 de ani, este economist, are 30 de ani vechime în activități operative, de control și conducere, din care 11 ani vechime în funcția de Contabil Șef și ulterior Director Economic al S.C. BUCUR OBOR S.A.

Domnul Burlacu Sorin deține un număr de 10 acțiuni reprezentând 0,0001 % din capitalul social al BUCUR OBOR S.A.

Domnul Tompea Razvan are 36 de ani, este economist, are 17 ani vechime în activități operative, din care 5 ani în funcție de control și conducere în funcțiile de Șef Serviciu PSI și Director Tehnic-Administrativ.

Domnul Tompea Razvan deține un număr de 1.200 acțiuni reprezentând 0,0089 % din capitalul social al BUCUR OBOR S.A.

Nu există legături de familie între niciun administrator și o altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită administrator și de asemenea nu există persoane afiliate societății comerciale.

5. SITUATIA FINANCIAR-CONTABILA

a) Elemente de bilanț

Active care reprezintă cel puțin 10% din total active

Anul	Denumire activ	Valoare (lei)
2006	Imobile	1.659.283
2007	Imobile	17.582.239
2008	Imobile	16.713.378
2009	Imobile	19.276.325

Numerar și alte disponibilități lichide

Anul	Valoare (lei)
2006	5.706.858
2007	11.557.559
2008	22.071.810
2009	32.083.351

Profituri reinvestite

Anul	Valoare (lei)
2006	5.341.338
2007	97.836
2008	8.863.372

Total active curente

Anul	Valoare (lei)
2006	18.021.329
2007	32.544.023
2008	42.561.169
2009	52.645.686

Total pasive curente

Anul	Valoare (lei)
2006	7.526.341
2007	2.846.021
2008	3.231.708
2009	3.435.853

b) Contul de profit si pierdere

Vanzari nete

Anul	Valoare (lei)
2006	11.089.137
2007	14.619.535
2008	14.563.032
2009	18.117.314

Venituri brute

Anul	Valoare (lei)
2006	23.180.741
2007	27.998.502
2008	29.509.163
2009	30.634.995

**Elemente de costuri si cheltuieli cu o pondere de cel putin 20%
in vanzarile nete sau in veniturile brute**

Anul	Elemente	Valoare (lei)
2006	Cheltuieli cedate de Asociatul 2	9.696.532
2007	Cheltuieli cedate de Asociatul 2	10.735.134
2008	Cheltuieli cedate de Asociatul 2	10.684.655
2009	Cheltuieli cedate de Asociatul 2	8.182.343

Facem mentiunea ca aceste cheltuieli sunt cedate prin deconturile de asociere de catre societatile cu care S.C. BUCUR OBOR S.A. are incheiate contractele de asociere in participatiune, concomitent cu veniturile realizate in aceasta activitate.

Provizioane constituite in anul 2009

Au fost constituite provizioane de riscuri si cheltuieli dupa cum urmeaza:

Partener	Suma
MINISTERUL FINANTELOR	764.663

Nu au fost inregistrate vanzari sau opriri a unui segment de activitate efectuata in ultimul an sau care urmeaza a se efectua in urmatorul an

Dividende declarate si platite

Anul	Dividende declarate	Dividende platite
2006	0	0
2007	0	0
2008	0	0

c) Cash-flow

Situatia disponibilitatilor banesti

Anul	Numerar in casierie	Disponibilitati bancare
2006	6.474	5.700.388
2007	44.934	11.512.624
2008	22.619	22.049.025
2009	16.742	32.066.608

Din disponibilitatile aflate in conturile bancare la sfarsitul anului 2009 in suma de 32.066.608 lei, societatea are constituite depozite in valuta in suma de 6.057.176 Euro.

Situatia investitiilor

Anul	Valoare investitiilor puse in functiune
2006	71.481
2007	16.749.291
2008	1.129.418
2009	669.957

CONCLUZII ȘI PROPUNERI

Prin prezentul raport al administratorilor se supune aprobarii AGA repartizarea profitului net realizat pe anul fiscal 2009 in valoare de 9.115.708 lei integral in fondul de investitii-dezvoltare pentru acoperirea investitiilor deja incepute si aflate in curs de realizare conform hotararilor Adunarilor Generale anterioare, cat si pentru realizarea noilor investitii descrise mai sus, ce trebuie incepute si realizate in anul 2010.

De asemenea, Consiliul de administratie al societatii supune aprobarii prezentei AGA Bugetul de venituri si cheltuieli si programul de activitate si investitii pentru anul 2010, care are menirea de a continua investitiile aprobate de Adunarile Generale ale Actionarilor anterioare.

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

PREȘEDINTE C.A.



Jurist GELU MANEA

MEMBRU C.A.

Prof.Univ.Dr. GHEORGHE PISTOL

MEMBRU C.A.

Prof.Univ.Dr. AURELIAN BONDREA