



# 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  
ORCB: J40/365/1991; CUI: 19, Atribut Fiscal RO; CAPITAL SOCIAL: 1.337.575 lei  
IBAN RO71 BTRL 04401 2028 29264XX, Banca Transilvania - Suc. Bucur Obor  
E-mail: secretariat@bucurobor.ro  
Web: www.bucurobor.ro

## **RAPORTUL ANUAL AL S.C. BUCUR OBOR S.A. CONFORM REGULAMENTULUI CNVM NR.1/2006 PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR 2010**

### **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 înregistrare în scopuri de TVA : RO 19
- Nr. și data înregistrării la Oficiul Registrului Comerțului : J40/365/09.02.1991
- Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise este BVB Arena-XMBS
- Capital social subscris și varsat : 1.337.575 lei.
- Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de S.C. BUCUR OBOR S.A. constau în existența unui număr de 13.375.750 de acțiuni nominative, valoare unitară fiind de 0,10 lei. Valoarea de piață a acțiunilor se stabilește în funcție de cererea și oferta existente pe sistemul alternativ Arena-XMBS la momentul efectuării tranzacțiilor.

### **1. ANALIZA ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII COMERCIALE**

#### **1.1 a) Descrierea activității de bază a societății comerciale**

S.C. BUCUR OBOR S.A. își desfășoară activitatea în domeniul comercializării de marfuri în magazine specializate și nespecializate pe baza de contracte de asociere în participatiune. De asemenea, conform obiectului de activitate, societatea obține venituri și din închirierea spațiilor comerciale și depozitelor către diverse entități economice.

Ponderea cea mai mare a marfurilor comercializate este reprezentată de marfurile nealimentare și într-o mică proporție prin asocierea cu firma McDonald's se realizează venituri din alimentație publică.



# 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  
ORCB: J40/365/1991; CUI: 19, Atribut Fiscal RO; CAPITAL SOCIAL: 1.337.575 lei  
IBAN RO71 BTRL 04401 2028 29264XX, Banca Transilvania - Suc. Bucur Obor  
E-mail: secretariat@bucurobor.ro  
Web: www.bucurobor.ro

## ***RAPORTUL ANUAL AL S.C. BUCUR OBOR S.A. CONFORM REGULAMENTULUI CNVM NR.1/2006 PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR 2010***

### **S.C. "BUCUR OBOR" S.A.**

- Sediul social : Șoseaua Colentina nr.2, sector 2, Bucuresti
- Nr. Telefon/fax : 021.252.59.34-35/021.252.83.71
- Codul de inregistrare in scopuri de TVA : RO 19
- Nr. si data inregistrarii 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 efectuarii tranzactiilor.

### **1. 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 McDonald'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 2010 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 2010 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, 2009 si 2010.

In cursul anului 2010 au fost date in folosinta mijloace fixe noi dupa cum urmeaza :

- USI GLISANTE SI BATANTE date in folosinta la intrarile din magazin receptionate la data de 24.06.2010 si a caror valoare insumeaza 116.284 lei.
- CONTOR VOLUMETRIC COMBUSTIBIL data in folosinta la data de 30.12.2010 in valoare de 3.779 lei necesar la centrala termica.
- AUTOTURISM MARCA MERCEDES BENZ achizitionat la data de 16.06.2010 cu o valoare de intrare de 517.733 lei.
- TABLOU ELECTRIC GENERAL pentru consumatorii VITALI (statie pompe PSI, centrala alarmare PSI, iluminat de veghe) dat in folosinta la 18.05.2010 in valoare de 39.721 lei
- LAPTOP ACER achizitionat la data de 15.02.2010 in valoare de 3.138 lei.
- LICENTA WINDOWS 7 HOME dat in folosinta in data de 15.02.2010 si avand o valoare de inventar de 1.284 lei.

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

Avand in vedere prevederile legale care stipuleaza ca procentul de impozit pe cladiri este de 10 % din valoarea acestora pentru cladirile neevaluate in ultimii trei ani, fata de 1,5 % din valoarea cladirilor pentru cele reevaluate, conducerea societatii a dispus reevaluarea imobilelor si a terenurilor detinute de societate, iar in cursul lunii decembrie 2010 s-au receptionat rapoartele de evaluare intocmite de catre SC 3 R Consulting SRL, societate membra ANEVAR. In urma acestor rapoarte au fost stabilite noile valori de inventar ale imobilelor si a terenurilor dupa cum urmeaza :

- IMOBIL ALMO 1 COLENTINA 2	2.274.030 lei
- IMOBIL ALMO 2 COLENTINA 2	957.471 lei
- IMOBIL ALMO 3 COLENTINA 2	2.051.236 lei
- IMOBIL ALMO 4 COLENTINA 2	366.200 lei
- IMOBIL ALMO 5 COLENTINA 2	365.631 lei

- IMOBIL ZONA CENTRALA COLENTINA 2	8.199.256 lei
- IMOBIL MIRAJ MIHAI BRAVU 2	59.183 lei
- IMOBIL COLENTINA 6	51.237 lei
<b>TOTAL</b>	<b>14.324.244 lei</b>

Diferenta din reevaluare este de 4.952.081 lei, in minus fata de valorile stabilite in urma evaluarilor efectuate de societate si aprobate de AGA in anul 2007. Diferenta negativa rezultata din reevaluarea la anul 2010 fata de cea a lui 2007 este din cauza scaderii pe plan general a preturilor constructiilor si cladirilor atat civile cat si comerciale.

Conducerea societatii, respectiv Consiliul de Administratie, a procedat si la reevaluarea terenurilor situate sub cladirile proprietatea Bucur Obor S.A. intrucat acestea nu au mai fost reevaluate din anul 1995 cand valoarea acestora a fost stabilita de catre evaluatorii Ministerului Comertului in baza HG 834/1991. Aceasta reevaluare s-a efectuat pentru a prezenta fidel, la valoarea de piata actuala a terenurilor detinute de societate.

Conform reevaluarii terenurilor proprietatea Bucur Obor S.A. aflate in patrimoniu, ce totalizeaza suprafata de 15.144 mp, este de 27.626.857 lei, fata de valoarea de 66.514 lei conform HG 834/1991. Mentionam faptul ca aceste terenuri nu sunt supuse impozitarii deoarece sunt ocupate de imobile. Astfel valoarea totala a terenurilor in suprafata de 15.144 mp, totalizand suma de 27.626.857 lei reprezinta :

- Valoarea terenului in suprafata de 14.695 mp (din care 12.790 mp proprietate exclusiva si 1.905 mp proprietate in cota parte indiviza cu asociatiile de proprietari) amplasat in Sos. Colentina nr.2, Sector 2 este de 26.947.465 lei ;
- Valoarea terenului in suprafata de 17,85 mp integral cota indiviza cu asociatia de proprietari amplasat in Sos. Mihai Bravu nr.2, Sector 2 este de 32.733 lei ;
- Valoarea terenului in suprafata de 431 mp integral in proprietate exclusiva amplasat in Sos. Colentina nr.6A, Sector 2 este de 646.659 lei.

Nici in anul 2010 Bucur Obor S.A. nu a efectuat nicio instrainare de active.

Singura iesire de active in anul 2010 a fost prin casarea unui mijloc fix constand intr-o imprimanta marca RICOH CL 3500DN in valoare de 2.908 lei, achizitionata in martie 2007, cu norma de functionare depasita, amorizata integral si care nu mai era functionala. Casarea a fost efectuata conform proces verbal casare nr.815/15.12.2010.

## **e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluarii activitatii societatii**

### **1.1.1. Elemente de evaluare generale**

#### **a) Profit**

In anul 2010 profitul net al S.C. BUCUR OBOR S.A. a fost de 1.179.160 lei.

#### **b) Cifra de afaceri**

In anul 2010 S.C. BUCUR OBOR S.A. a inregistrat o cifra de afaceri in suma de 14.898.286 lei, in scadere cu 17,77 % fata de anul 2009, cand cifra de afaceri a fost 18.117.314 lei, in crestere cu 2,30 % fata de cea realizata in anul 2008, care a fost de 14.563.032 lei si o crestere de 1,90 % fata de anul 2007 cand aceasta a fost de 14.619.535 lei.

Fata de anul 2009 societatea a inregistrat o scadere a cifrei de afaceri din cauza crizei economice prelungite, care a condus la diminuarea salariilor unor mari categorii de cumparatori, lucru ce s-a repercutat asupra vanzarilor de marfuri conducand la scaderea dramatica si a acestora. Tinind cont de acest fenomen, am fost nevoiti sa procedam la scaderea in mai multe trepte a chiriilor percepute de la societatile chiriase, deoarece acestea nu puteau suporta chiriile, solicitand rezilierea contractelor.

### c) Export

Societatea noastra nu realizeaza activitati de export.

### d) Costuri

In anul 2010 totalul cheltuielilor inregistrate de societate au fost de 24.780.770 lei inregistrand o crestere de doar 26,63 % fata de 2009 cand acestea au fost 19.568.342 lei, o crestere cu 31,72 % fata de anul 2008 cand acestea au fost in suma de 18.812.051 lei, dar in scadere cu 6,76 % fata de anul 2007 cand acestea au fost in suma de 26.578.210 lei.

In structura costurilor societatii pe anul 2010 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 6.686.526 lei, respectiv 26,98 % din total. Mentionam ca aceste cheltuieli sunt cedate pe baza de decont de venituri si cheltuieli de catre cei 140 de asociati in participatiune ai Bucur Obor S.A., concomitent cu venituri ale asocierilor.

Cheltuielile societatii cu amortizarile legale au fost in suma de 759.641 lei, acestea reprezentand amortizarile aferente cladirilor si mijloacelor fixe proprietatea societatii.

Societatea a mai inregistrat cheltuieli cu provizioane de riscuri care insumeaza 6.991.463 lei, dupa cum urmeaza :

- provizion pentru litigiu cu Primaria Sector 2 Proces Verbal amenda 20.000 lei ;
- provizioane pentru repararea si intretinerea imobilelor proprietatea societatii si a instalatiilor aferente acestora, in suma de 4.250.000 lei ;
- provizion pentru clienti cu care societatea are litigii pe rolul instantelor judecatoresti si a altor clienti ce inregistreaza debite restante si pentru care urmeaza a se efectua procedurile legale in vederea actionarii in instanta pentru recuperarea debitelor, in suma de 1.956.801 lei. Din valoarea provizionului de 1.956.801 lei suma de 488.903 lei reprezinta debite ce depasesc 270 zile si conform Codului Fiscal 30 % din aceasta suma respectiv 146.671 lei reprezinta o cheltuiala deductibila fiscal ;
- de asemenea in conformitate cu prevederile legale s-a constituit in anul 2010 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, 2008, 2009 si 2010, 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 pentru litigiul cu MFP constituit in anii precedenti este in suma de 8.096.242 lei la care adaugand provizionul constituit in anul 2010, se ajunge la 31.12.2010 la suma totala de 8.860.905 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.

Prin decizia nr. 421/23.11.2009 MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE 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 asa cum am raportat si prin rapoartele trimestriale si anuale ale anului 2009-2010.

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

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.

Cheltuielile cu prestarile de servicii efectuate de catre terti s-au cifrat in anul 2010 la suma de 2.952.138 lei si sunt compuse in principal din:

- 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;
- lucrari de consolidare si refacere rezistenta grinzi si stalpi realizate cu INCERC ;
- 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;
- servicii de salubritate, deratizare si dezinsectie ;
- cheltuieli de judecata, experti tehnici si experti contabili.

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 2010 a fost in suma de 3.129.387 lei si consta in salarii, cheltuielile legale cu asigurarile si protectia sociala si tichetele de masa pentru numarul mediu de 140 de salariati ai societatii.

Alt element important in structura cheltuielilor il reprezinta cele referitoare la utilitatile de stricta necesitate pentru functionarea Complexului Comercial (energie electrica, apa/canalizare, gaze, combustibil lichid pentru centrala termica), care in anul 2010 au fost in valoare totala de 2.170.327 lei.

#### **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. In anul 2010 a mai fost deschisa si piata agro alimentara Obor in cladirea ce a fost construita pe locatia vechii piete Obor.

#### **f) Lichiditate**

La sfarsitul anului 2010, S.C. BUCUR OBOR S.A. detine in conturile bancare de lei si euro si in casieria proprie suma de 35.303.139 (33.179 lei in casa) de 1,10 ori mai mult fata de anul 2009 cand a fost 32.083.351 lei, de 1,60 ori mai mult decat la sfarsitul anului 2008 care au fost de 22.071.810 lei si de 3,05 ori mai mult fata de 2007 unde soldul acestora era de 11.557.560 lei.

Mentionam faptul ca in anul 2010, societatea a constituit depozite in euro, care la finele anului reprezinta suma de 6.329.967 Euro echivalentul a 27.122.646 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 2010 din totalul veniturilor in suma de 27.532.686 lei, nivelul veniturilor cedate de cele 140 de asocieri in participatiune a fost de 8.164.467 lei, ceea ce reprezinta 29,65 % din totalul veniturilor societatii. Mentionam, asa cum am facut-o si la capitolul cheltuieli, ca aceste venituri sunt raportate de catre cei 140 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 9.680.037 lei, ceea ce reprezinta 35,16% din total venituri inregistrate de societate, acestea inregistrand o scadere cu 7,12 % fata de veniturile realizate din chirii in anul 2009, cand au fost de 10.422.565 lei, o scadere cu 6,50 % fata de anul 2008, cand acestea au fost de 10.353.889 si in crestere cu 2,15 % fata de anul 2007, cand veniturile din chirii au fost de 9.475.946 lei.

Societatea a mai inregistrat venituri in suma de 5.200.477 lei din refacturarea utilitatilor catre societatile asociate si chiriase conform prevederilor contractelor incheiate, acestea reprezinta 18,88 % din total venituri.

In anul 2010 BUCUR OBOR S.A. a inregistrat venituri din dobanzi in suma de 1.726.017 lei, ceea ce reprezinta 6,27 % din totalul veniturilor societatii, precum si venituri din diferente de curs valutar in suma de 2.061.299 lei, ceea ce reprezinta 7,48 %.

Concomitent cu veniturile din diferente de curs valutar in suma de 2.061.299 lei societatea a inregistrat si diferente nefavorabile (cheltuiala) de curs valutar care s-au cifrat la suma de 1.679.918 lei, astfel incat per total societatea a inregistrat un profit in urma consolidarii lichiditatilor in euro in depozite bancare in suma de 381.381 lei, respectiv un profit din diferente pozitive de curs valutar de 89.808 euro la cursul de 4,28 lei/euro stabilit la 31.12.2010.

Veniturile din chirii in anul 2010 in suma de 9.680.037 lei (35,16 % din totalul veniturilor) au fost realizate pe un spatiu de 6.906 mp, care reprezinta 39,90 % din total spatiu exploatat, iar veniturile din cele 140 de asocieri in participatiune care au fost de 8.164.467 lei (29,65 % din totalul veniturilor) au fost realizate pe un spatiu de 10.398 mp, care reprezinta 67,87 % 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 15,29 euro/m.p./luna, iar randamentul contractelor de inchiriere este de 27,29 euro/m.p./luna, luand un curs de referinta de 4,28 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 2010 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 societatilor debitoare.

Astfel, si in cursul anului 2010, 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 33.641 lei, s-a solicitat, in temeiul Legii 64/1995, falimentul debitoarei si atragerea raspunderii personale a administratorului Granzulea Gheorghe, procedura fiind in curs de judecata.

- S.C. Elma Prodcom 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. Nu s-au putut identifica bunuri sau valori urmaribile in vederea valorificarii si recuperarii creantei, astfel incat lichidatorul judiciar a solicitat alaturi de Bucur Obor S.A. atragerea raspunderii personale a administratorului debitoare si inchiderea procedurii insolventei pe motivul inexistentei bunurilor si valorilor urmaribile si valorificabile. In urma recursului promovat de lichidator si de Bucur Obor S.A. pentru atragerea raspunderii persoanele a administratorului debitoare, Curtea de Apel Bucuresti a respins actiunea, astfel incat hotararea Tribunalului Bucuresti a ramas irevocabila.
- 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 in continuare pe rolul Sectiei a VII- a a Tribunalului Bucuresti.
- S.C. Beto Co 95 S.R.L., s-a aflat de asemenea in procedura de insolventa, deschisa de Tribunalul Bucuresti, Sectia a VII- a Comerciala, pentru debite in suma de 19.397,95 lei. In septembrie 2010 Tribunalul Bucuresti a inchis procedura insolventei debitoare motivat de faptul ca lichidatorul judiciar nu a identificat niciun fel de bunuri sau valori urmaribile ce-ar putea conduce la recuperarea creantei, considerand totodata ca nu sunt indeplinite conditiile legale pentru atragerea raspunderii personale a administratorului debitoare.
- 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, s-a aflat in litigiu pe rolul Tribunalului Bucuresti, Sectia a VI-a Comerciala, si, avand in vedere ca pe parcursul judecatii debitoarea si-a achitat partial obligatiile, instanta, prin hotararea pronuntata la 27.12.2010, a admis in parte actiunea obligand debitoarea la plata penalitatilor de intarziere.
- S.C. Stanly Com Impex S.R.L. inregistreaza un debit de 396.491,62 lei pentru recuperarea caruia s-a aflat pe rolul Tribunalului Bucuresti procedura de faliment finalizata la data de 12 septembrie 2010 printr-o hotarare de inchidere a procedurii deoarece societatea a fost vanduta, noii administratori, fiind cetateni straini, nu au putut fi contactati si nu s-au mai identificat bunuri urmaribile in patrimonial debitoare. In aceste conditii, societatea noastra a formulat cerere de atragere a raspunderii personale a fostilor administratori ai S.C. Stanly Com Impex S.R.L., cerere care se afla in curs de judecata pe rolul Tribunalului Bucuresti.
- 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. Dosarul aflat pe rolul Tribunalului Bucuresti, Sectia a VII-a Comerciala s-a solutionat prin deschiderea procedurii de faliment a debitoare iar prin hotararea pronuntata la 21.09.2010, judecatorul sindic a constatat ca aceasta nu mai are bunuri urmaribile care sa fie valorificate in procedura de lichidare.
- S.C. Loridrag Impex SRL, se afla de asemenea in procedura de faliment pe rolul Tribunalului Bucuresti, Sectia a VII-a Comerciala, pentru suma de 42.058 lei, procedura fiind in curs de desfasurare.
- S.C. Agenda Bar SRL, pentru suma de 26.952,72 lei, a fost chemata in judecata, dosarul fiind pe rolul Judecatoriei Sectorului 3 Bucuresti, cu termen de judecata la 19 aprilie 2011.
- 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.



### **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, sigurantе 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 s-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 2010 de pana la 40 - 50 % fata de vanzarile de marfuri inregistrate in cursul anului 2009.

Intrucat in cursul anului 2011 se va da in folosinta spatiul din subsolul magazinului constand intr-un complex comercial cu profil alimentar, preconizam o crestere a veniturilor din chirii reprezentand echivalentul a 25.000 euro lunar.

#### **b) Situatiа 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 Agroindustrială 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 motivata 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.

În cadrul acestei situații de piață normală ca și Bucur Obor S.A. a trebuit să reducă substanțial chiriile pentru a putea avea în continuare spațiile ocupate și a încasa niște venituri mai mici din chirii, dar să nu rămână cu spațiile goale și deci fără venituri pentru spațiile rămase goale.

**c) Dependente semnificative față de un singur client sau un grup de clienți a cărui pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor societății**

Bucur Obor S.A. nu este dependentă de un singur client prin a cărui pierdere să se reducă semnificativ veniturile societății, deoarece societatea are un portofoliu de peste 250 de chiriași și asociați în participațiune, fiecare dintre aceștia fiind persoane juridice separate, chiar dacă multe dintre acestea au obiect de activitate identic.

O problemă ar apărea în diminuarea veniturilor din chirii și asocieri în participațiune dacă s-ar înregistra brusc o diminuare și mai mare a vânzărilor pe sectorul de comercializare al produselor generale, respectiv confecții, încălțăminte – marochinarie, cosmetice, produse care sunt comercializate de majoritatea chiriașilor și asociaților. Cu alte cuvinte o cadere bruscă și majoră a vânzărilor acestor grupe de marfuri ar putea afecta negativ veniturile din vânzări și nu dependentă societății de un client sau un grup de clienți.

**1.1.5. Evaluarea aspectelor privind personalul societății**

**a) Numărul și nivelul de pregătire a angajaților societății și gradul de sindicalizare a forței de muncă**

În cursul anului 2010 S.C. BUCUR OBOR S.A. a avut un nr. mediu de 140 salariați după cum urmează :

- personal de administrație 17
- personal indirect productiv 123

Cei 17 salariați care compun personalul de administrație au următoarea pregătire :

- 11 absolvenți cu studii superioare - 3 cu studii juridice  
- 8 cu studii economice
- 6 absolvenți de studii liceale cu bacalaureat;

În cadrul personalului indirect productiv nivelul de pregătire este următorul:

- 4 absolvenți de studii postliceale comerciale;
- 16 absolvenți de liceu cu bacalaureat;
- 11 absolvenți de Școli profesionale;
- 21 absolvenți cursuri atestare pompieri și operator stație PSI;
- 23 absolvenți cursuri calificare agent pază;
- 4 absolvenți cursuri calificare liftier;
- 1 absolvent cursuri calificare inspector protecția muncii;
- 5 calificați 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 contabil sef, sefii 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.

In data de 22.10.2010 a fost obtinuta autorizatia de mediu cu nr. 462/22.10.2010 eliberata de Ministerul Mediului si Padurilor – Agentia Nationala pentru Protectia Mediului.

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 m<sup>3</sup> 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, in care sunt exprimate valorile chiriilor si cotelor de profit.

Conducerea societatii a renegociat pentru contractele de inchiriere care prevad renegocieri anuale, incepand cu anul 2010 acte aditionale cu chiria stabilita in euro pentru a diminua efectele deprecierii 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, utilitati care in general sunt monopoluri, referindu-ne la energia electrica, gaze naturale, apa, combustibil.

Si in cursul anului 2010 au fost resimtite si de catre societatea noastra efectele crizei economice care au constat 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 2010 reducerea chiriilor care erau de 20-40 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 se va tine cont si la intocmirea bugetului de venituri si cheltuieli pe anul 2011.

### **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 2010**

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 chiriilor 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 2010, toate acestea fiind estimate tinand cont de prognozele oficiale ale BNR.

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

In anul 2010 au continuat lucrarile principalei investitii avuta in vedere, respectiv, complexul comercial agro-alimentar din subsolul complexului, pentru care au fost cheltuiti 3.383.270 lei pana la 31.12.2010, investitie ce urmeaza a fi finalizata si pusa in functiune la data de 15.04.2011.

Au fost date in folosinta mijloace fixe in valoare de 681.940 lei asa cum au fost prezentate la cap. 1.1.d.

In anul 2010 au fost reevaluate terenurile si cladirile societatii, rezultatele acestora constand in cresterea valorii terenurilor cu suma de 27.560.343 lei, scaderea valorii cladirilor cu suma de 4.952.081 lei. Aceste reevaluari au fost efectuate cu scopul de a conferi o imagine fidela si reala asupra patrimoniului societatii.

Mentionam faptul ca terenurile societatii nu au mai fost reevaluate din anul 1995, iar noua valoare nu influenteaza costurile societatii intrucat acestea nu sunt supuse impozitarii. Reevaluarea cladirilor s-a facut cu scopul de a o conferi baza reala de impozitare a acestora.

Deasemenea in cursul anului 2010 au fost efectuate lucrari de reparatii, intretinere si imbunatatiri legate de :

- refacerea instalatiilor sanitare si tubulatura ce deserveste instalatia PSI executata de SC ENERGIC SRL ce au insumat 317.076 lei
- lucrari de casetare a tavanelor din interiorul magazinului, placare pereti si zugraveli ce au insumat 294.506 lei, executate de SC CRIS ANTREPRIZA SI CONSTRUCTII SRL
- lucrari de consolidare ale stalpilor si grinzilor de rezistenta ale structurii cladirilor societatii realizate de INCERC din cadrul Ministerului Dezvoltarii ce au insumat 17.350 lei.
- lucrari de decolmatare si desfundare a canalizarilor executate de SC RAFFA INSTALL EXPERT SRL ce au insumat 17.000 lei.
- Lucrari de evaluare a imobilizarilor corporale si documentatii cadastrale efectuate de SC 3R CONSULTING ce au insumat 257.289 lei.

**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.

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 2010 si nu intentioneaza nici in anul 2011 sa efectueze tranzactii care sa conduca la diminuarea veniturilor din activitatea de baza.

Din contra societatea va finaliza investitia in supermarketul agro-alimentar situat pe fosta locatie a alimentarei cu autoservire din subsolul magazinului urmand sa rezulte o crestere a veniturilor societatii cu valoarea chiriilor ce vor fi incasate pentru spatiile astfel finalizate.

In anul 2011 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 finalizarea 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 comerțul 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 ).

Astfel, în Programul de activitate pentru anul 2011, 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. reabilitarea sistemului de paza si stingere a incendiilor, precum si al sistemelor de evacuare a fumului in caz de incendiu, care erau 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 au fost montate pe latura bloc 3 zona centrala si partial latura bloc 1 urmand sa se monteze trapele de fum si pe celelalte laturi ale magazinului. In ceea ce priveste montarea centralelor de avertizare si detectorii PSI, lucrarea a fost efectuata in proportie de 90 %, urmand ca in trimestrul II odata cu finalizarea investitiei supermarketului agro-alimentar de la subsolul magazinului sa fie realizata complet si data in folosinta intreaga instalatie de paza si avertizare impotriva incendiilor.
2. 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.
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.
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.
5. modernizarea prin înlocuirea a inca 2 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 si 34;
6. schimbarea restului de tablouri electrice de distributie, pe care nu am reusit sa le schimbam in 2010, in numar de peste 20 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.
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.
8. realizarea proiectelor si documentatilor de risc la incendiu, scenariu de siguranta la foc si celelalte documentatii necesare obtinerii autorizatiei PSI.

9. construirea unui gard care sa delimiteze proprietatea societății noastre de proprietatea ADP Sector 2 la imobilul din Sos. Colentina nr. 6A, Sector 2, care a fost revendicat si preluat in anul 2010 din posesia Primariei Sector 2.
10. repararea imobilului proprietate societati din Sos.Colentina nr. 6A, Sector 2, care a fost preluat de la Primaria Sectorului 2 intr-o stare avansata de degradare si care necesita numeroase reparatii pentru a putea fi folosit. Astfel este necesara repararea acoperisului prin care se scurge apa de la intemperii in cladire, inlocuirea feretrelor care sunt foarte vechi si nu mai asigura nici izolatia termica, nici siguranta impotriva efractiilor, realizarea sistemului de incalzire al imobilului care in prezent este pe baza de sobe de teracota, refacerea sau inlocuirea pardoselilor, peretilor interiori, a sistemului sanitar, refacerea tencuielii exterioare si alte reparatii ce vor fi constatate avand in vedere faptul ca aceasta cladire are o vechime de 95 ani, iar in ultimii 12 ani a fost folosita de Primaria Sectorului 2 fara a efectua niciun fel de reparatii sau intretineri curente.
11. reabilitarea soselei subterane, in suprafata de aproximativ 4.000 m<sup>2</sup> din incinta aflata in subsolul magazinului si acoperirea cu covor asfaltic, precum si reabilitarea sistemului de canalizare si alinierea capacelor de canal.
12. reabilitarea si repararea vestiarului pentru angajatii societatii.
13. intocmirea planurilor si documentatiei cadastrale si intabularea imobilelor si terenurilor societatii de la adresa Sos. Colentina nr.2, Sector 2, respectiv Complexul Comercial Bucur Obor care este compus din 6 zone/blocuri.
14. realizarea consolidarilor in zonele in care in urma observarii comportamentului cladirii se releva a fi necesar.

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 2010 si au fost aprobate de AGA anterioare sunt:

1. climatizarea intregului complex comercial;
2. finalizarea 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. Lucrarea va fi data in folosinta in prima luna a trimestrului II a anului 2011.
3. modernizarea prin înlocuirea restului de uși vechi de intrare in magazin, cu uși usoare, cu actionare prin fotocelula, respectiv usile de la intrarea 1 si 34;
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 antiefractie, pentru preintampinarea furturilor in urma ramanerilor in magazin ale infractorilor sau patrunderii prin efractie a acestora, recomandare efectuata si de organele de politie, Serv. Paza si Ordine;
6. reabilitarea soselei de incinta aflata in subsolul magazinului si acoperirea cu pavele de trafic greu sau covor asfaltic;
7. finalizarea lucrarilor de reamenajare si consolidare, conform proiectului de consolidare a spatiului fostei alimentare cu autoservire, in suprafata de 4.000 m<sup>2</sup>, situat la subsolul magazinului, lucrari ce vor fi terminate si spatiul dat in folosinta la 15.04.2011.
8. modernizarea si reamenajarea parterului si mezaninului aripa Bloc ALMO 1, 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;

## **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 15 de ani durata ramasa de amortizare avand in aceste conditii un grad de uzura de 68,75 %.  
Valoarea de inventar a imobilului este de 2.274.030 lei, in crestere cu 15.365 lei fata de anul precedent datorita reevaluării de la sfarsitul exercitiului financiar.
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 48 de ani, cu 13 de ani durata ramasa de amortizare avand in aceste conditii un grad de uzura de 72,92 %. Valoarea de inventar a imobilului este de 957.471 lei, cu o crestere de valoare in suma de 5.256 lei in urma reevaluării.
3. Imobilul ALMO 3 are numarul de inventar 1003 si ocupă latura dinspre parcaj si Primaria Sector 2 fiind constituit din subsol, parter si mezaninul blocului ce are un regim de inaltime de P+10; P+11 si P+12 fiind pus in functiune in luna iunie 1976. Acest imobil are o durata de amortizare conform prevederilor legale de 48 de ani, cu 14 de ani durata ramasa de amortizare avand in aceste conditii un grad de uzura de 70,83%.  
Valoarea de inventar a imobilului este de 2.051.236 lei. Valoarea de inventar a crescut cu suma de 163.763 lei reprezentand diferenta din reevaluarea efectuata la sfarsitul anului.
4. Imobilul ALMO 4 are numarul de inventar 1004 si ocupa latura dinspre Aleea Campul Mosilor fiind constituit din subsol, parter si mezaninul blocului ce are un regim de inaltime de P+12 fiind pus in functiune in luna aprilie 1977 si care a suferit modernizare in anul 2003 prin refacerea completa a spatiilor vechi si crearea de noi spatii comerciale (mezanin-complexul OMNIA). Durata normata ramasa de amortizat de 14 de ani, avand in aceste conditii un grad de uzura de 70,83 %.  
Valoarea de inventar a imobilului este de 366.200 lei, Valoarea de inventar a scazut cu suma de 127.843 lei in urma reevaluării.
5. ALMO 5 are numarul de inventar 1008 si ocupă latura dinspre Aleea Campul Mosilor fiind constituit din subsol, parter si mezaninul blocului ce are un regim de inaltime de P+12 fiind pus in functiune in luna aprilie 1977. Acest imobil durata normata de functionare care in este 48 de ani rezultand astfel o durata normata ramasa de amortizat de 14 ani, avand in aceste conditii un grad de uzura de 70,83 %.  
Valoarea de inventar a imobilului este de 365.631 lei, . Valoarea de inventar a scazut cu suma de 127.843 lei in urma reevaluării.



Facem precizarea ca fata de anii precedenti in urma propunerii evaluatorului ce a efectuat raportul de evaluare au fost delimitate ca valori si suprafete imobilele ALMO4 si 5 care pana atunci erau tratate cumulat.

6. 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, fiind pus in functiune in luna aprilie 1977. Acest imobil are o durata de amortizare conform prevederilor legale de 48 de ani, cu 14 de ani durata ramasa de amortizare, avand in aceste conditii un grad de uzura de 70,83 %. Valoarea de inventar a imobilului este de 8.199.256 lei in scadere cu 4.850.301 lei urmare a reevaluarii.
7. Imobilul Miraj are numarul de inventar 1006 si face parte din lantul de magazine aflate la parterul blocului de locuinte din Sos. Mihai Bravu nr. 2 ce are regim de inaltime de subsol, parter si 10;11;13;14 sau 15 etaje fiind pus in functiune in luna noiembrie 1979. Acest imobil are o durata de amortizare conform prevederilor legale de 48 de ani, cu 17 de ani durata ramasa de amortizare, avand in aceste conditii un grad de uzura de 64,58 %. Valoarea acestuia este de 59.188 lei si a scazut cu 19.227 lei in urma reevaluarii de la finele anului.
8. Imobilul din Sos. Colentina nr. 6A are numarul de inventar 1007 si este compus din demisol, parter, etaj si mansarda partiala, fiind pus in functiune in luna noiembrie 1915. Valoarea de inventar a imobilului in urma reevaluarii este de 51.237 lei. Acest imobil a fost amortizat integral. Valoarea a scazut cu 9.893 lei in urma reevaluarii.

### **2.3. Prezentarea potentialelor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societatii**

Cu privire la imobilul din Sos. Colentina nr. 6A, societatea s-a aflat intr-un litigiu, incepand din anul 1999, rezultat in urma H.G. 339 din 29.04.1999 prin care s-a luat ilegal imobilul din Sos. Colentina nr. 6 A (teren 431m<sup>2</sup> si constructie 1.164m<sup>2</sup>) aflat in patrimoniul societății, prin trecerea in administrarea Ministerului Muncii. In urma introducerii in justitie a actiunii in revendicare au fost pronuntate **Sentinta civila nr. 323 din 31.03.2004**, in Dosarul nr. 23/2004 al Tribunalului Bucuresti – Sectia Civila si **Decizia civila nr. 1373/A/03.11.2004**, in Dosarul nr. 2359/Civ/2004 al Curtii de Apel Bucuresti, in temeiul carora se statueaza de catre aceste instante faptul ca S.C. BUCUR OBOR S.A. este proprietarul de drept al imobilului format din cladire si teren, situat in Sos. Colentina nr. 6A, sector 2 si acestea fac parte din patrimoniul societății, dand astfel castig de cauza BUCUR OBOR S.A. in actiunea in revendicare a imobilului in speța, in contradictoriu cu Consiliul Local Sector 2 Bucuresti, Directia pentru Protectia Copilului Sector 2 Bucuresti, reprezentant al Centrului Social de Primire a Minorilor GAVROCHE si Statul Roman reprezentat prin Ministerul Finantelor Publice.

Prin aceste sentinte, au fost obligate paratele sa lase reclamantei S.C. BUCUR OBOR S.A. in deplina proprietate si posesie imobilul mentionat, compus din teren in suprafata de 431 mp si constructie in suprafata desfasurata de 1.164 mp.

Impotriva acestor sentinte paratele au formulat recurs, iar primul termen de judecata la Inalta Curte de Casație si Justitie a fost stabilit initial pentru data de 16.05.2007. Ulterior, ca urmare a modificarii legislatiei privind competenta materiala, Inalta Curte de Casație si Justitie a trimis cauza spre judecata Curtii de Apel Bucuresti, care, la termenul din 04.01.2007, si-a declinat competenta inapoi la Inalta Curte de Casație si Justitie. In luna februarie a anului 2007 Curtea de Apel Bucuresti Sectia Civila a casat sentinta din apel trimitand dosarul pentru rejudecarea apelului la Tribunalul Bucuresti, formandu-se dosarul nr. 11696/3/2007.

In cadrul rejudecarii apelului de catre Tribunalul Bucuresti s-a dispus efectuarea unei expertize topografice conform dispozitiei instantei Curtii de Apel Bucuresti care a casat Decizia din apel nr. 1373/A/03.11.2004. In urma efectuării expertizei topografice a rezultat faptul ca imobilul compus din teren si cladire este cel aflat in patrimoniul Bucur Obor S.A. si care face obiectul revendicarii judecata in dosarul despre care am facut vorbire.

La termenul din 23.10.2007 paratele Directia pentru Protectia Copilului si Consiliul Local Sector 2 observand ca expertiza topografica da dreptate societatii noastre, au ridicat exceptia de nelegalitate a titlului nostru de proprietate asupra terenurilor cu scopul real de a tergiversa rejudecarea procesului intrucat exceptia este nefondata si inadmisibila, bazat pe prevederile Legii 554/2005 pe care acestia si-au intemeiat cererea de nelegalitate a titlului de proprietate. Pentru solutionarea exceptiei de nelegalitate a titlului de proprietate dosarul a fost inaintat Curtii de Apel Bucuresti – Sectia de Contencios Administrativ care a respins exceptia constatand ca titlul de proprietate al BUCUR OBOR S.A. eliberat de Ministerul Comertului in anul 1995 este perfect legal.

Directia pentru Protectia Copilului si Consiliul Local Sector 2 au declarat recurs impotriva sentintei Curtii de Apel Bucuresti – Sectia de Contencios Administrativ la Inalta Curte de Casatie si Justitie a Romaniei, recurs care a fost respins si de cea mai inalta instanta de judecata din Romania, decizia fiind irevocabila.

Procesul a fost solutionat in apel dupa casare, la Tribunalul Bucuresti – Sectia a IV- a Civila, prin Decizia Civila 918A/14.07.2009 care a dispus ca paratele Statul Roman prin Ministerul Finantelor Publice, Consiliul Local sector 2 si DGASPC sector 2-Centrul de Primire a Minorilor Gavroche sa lase societatii noastre in deplina proprietate si linistita posesie imobilul din Sos. Colentina 6A.

In urma pronuntarii acestei sentinte, paratele au introdus recurs la Curtea de Apel Bucuresti- Sectia aIV-a Civila unde s-a format dosarul 121/2/2010. La data de 15.10.2010 Curtea de Apel Bucuresti a pronuntat Decizia Civila nr. 1301/15.10.2010 prin care a respins recursurile promovate de statul roman si celelalte doua parate acordand in mod irevocabil dreptate Bucur Obor S.A..

Ca urmare a Deciziei 918A/14.07.2009 pronuntata de Tribunalul Bucuresti, decizie executorie, conducerea Bucur Obor S.A. a solicitat executorului judecatoresc evacuarea paratelor din imobilul proprietatea societatii si punerea sa in posesie cu imobilul si terenul aferent. Executarea si predarea imobilului s-a efectuat de catre executorul judecatoresc in data de 26.03.2010, care a intocmit un proces verbal de executare si predare a imobilului catre proprietar. In momentul de fata executorul judecatoresc efectueaza in continuare procedurile privind recuperarea unei parti din cheltuielile de judecata de la statul roman si Consiliul Local Sector 2 Bucuresti.

In continuare societatea in baza Hotaririi Consilului de Administratie a intreprins demersurile legale pentru recuperarea de la parate a prejudiciului cauzat de acestea prin lipsirea Bucur Obor S.A. de folosinta imobilului din Sos. Colentina nr.6A, Sector 2.

In cursul rejudecarii apelului Consiliul Local Sector 2 si Directiei pentru Protectia Copilului din subordinea consiliului au solicitat Consiliului General al Capitalei, in mod abuziv si nelegal inscrierea imobilului nostru din Sos.Colentina nr.6A, Sector 2 in Anexa Hotararii Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr.186/08.05.2009, cu inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul public al Municipiului Bucuresti, la pozitia nr. 1866, ca Centrul Pilot Gavroche – protectie sociala pentru ca imobilul nostru sa fie trecut ilegal in proprietatea publica a Municipiului Bucuresti si astfel sa reuseasca sa ne “nationalizeze” imobilul ce apartine de drept societatii noastre si care face parte din patrimoniul Bucur Obor S.A. cu valoarea careia a fost majorat capitalul societatii noastre.

Cu toate ca societatea noastra a castigat in mod irevocabil actiunea in revendicare a imobilului din Sos.Colentina nr.6A, Sector 2 , acest imobil figureaza in continuare in anexa la HCGMB 186/2008 astfel incat societatea va continua demersurile administrative si judiciare pentru inlaturarea acesti erori.

### **3. PIATA 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 acțiunilor S.C. "BUCUR OBOR" S.A. a fost translatată pe sistemul tehnic alternativ al BVB Arena-XMBS în data de 24.06.2006, când prin hotărârile CNVMR și BVB sistemul electronic de tranzacționare RASDAQ a fost unit cu Bursa de Valori București.

Valoarea de piață a acțiunilor se stabilește în funcție de cererea și oferta existente pe sistemul alternativ Arena-XMBS la momentul efectuării tranzacțiilor.

#### **3.2. Descrierea politicii societății comerciale cu privire la dividende**

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

- În anii 2006, 2007, 2008 și 2009 nu au fost repartizate dividende, profitul net al S.C. BUCUR OBOR S.A. a fost repartizat în fondul de investiții conform hotărârilor adoptate de AGA pentru acoperirea investițiilor dispuse de Adunările Generale Ordinare ale Acționarilor din anii 2004- 2010.

În ultimii trei ani observându-se că din cauza vechimii foarte mari de peste 34 de ani a clădirilor și instalațiilor acestora, au început să se defecteze și să apară în permanentă avarii la structura de rezistență a clădirilor, la instalațiile de canalizare, sanitare, de încălzire, de furnizare a apei calde menajere, a sistemului de ventilație/încălzire, a centralelor de ventilație pentru pomparea aerului cald în magazin, a ușilor, geamurilor și vitrinelor exterioare ale magazinului, a instalațiilor și tablourilor electrice de distribuție zonala și iluminat de veghe, a centralei de avertizare a incendiilor și circuitelor acesteia, etc., AGA și Consiliul de Administrație al Bucur Obor S.A. a considerat imperios necesar hotărârea de reabilitare și refacere prin reparare și /sau înlocuire a tuturor clădirilor și instalațiilor aferente pentru a ne putea încadra în normele de siguranță și protecție a muncii și de realizare a unui comerț civilizată într-un ambianță plăcut și modern.

Pe cale de consecință politica Bucur Obor S.A. privind profitul realizat a fost de repartizare a acestuia în fondul de investiții – dezvoltare pentru a putea realiza toate reparațiile, consolidările și înlocuirile clădirilor și instalațiilor aferente acestora.

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

S.C. BUCUR OBOR S.A. nu deține acțiuni proprii și până în momentul de față AGA nu a adoptat hotărâri de achiziționare a propriilor acțiuni pentru anul 2010.

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

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

#### **4. CONDUCEREA SOCIETATII COMERCIALE**

##### **4.1. Administratorii societatii**

În cursul anului 2010 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 2010 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, 2007, 2008, 2009 si 2010 prin hotararile adoptate de acestea.

In acest sens s-a urmarit realizarea unor indicatori financiari care sa conducă in principal la mentinerea veniturilor, in conditiile crizei economice prelungite, in primul rand printr-o imbunatatire a încasării sumelor datorate de catre societatile comerciale asociate si chiriase.

Referitor la experienta si vechimea administratorilor prezentam urmatoarele:

Domnul Manea Gelu are 49 de ani, este jurist de profesie, cu 21 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 10 ani si jumătate.

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 60 de ani, este Profesor Universitar Doctor in economie si licentiat in Drept al Universitatii Bucuresti, cu 35 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 10 ani si jumătate.

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 56 de ani, este Conferentiar Universitar Doctor in Economie, rector al Universitatii Spiru Haret, cu 31 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 9 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 55 de ani, este economist, are 31 de ani vechime în activități operative, de control și conducere, din care 11 ani vechime în funcția de Contabil Șef si ulterior Director Economic al S.C. BUCUR OBOR S.A.

Domnul Burlacu Sorin detine un numar de 10 actiuni reprezentand 0,0001 % din capitalul social al BUCUR OBOR S.A.

Domnul Tompea Razvan are 37 de ani, este economist, are 18 ani vechime in activitati operative, din care 6 ani in functie de control si conducere in functiile de Sef Serviciu PSI si Director Tehnic-Administrativ.

Domnul Tompea Razvan detine un numar de 1.250 actiuni reprezentand 0,0089 % din capitalul social al BUCUR OBOR S.A.

Nu exista legaturi de familie intre niciun administrator si o alta persoana datorita careia persoana respectiva a fost numita administrator si de asemenea nu exista persoane afiliate societatii comerciale.

## 5. SITUATIA FINANCIAR-CONTABILA

### a) Elemente de bilant

#### Active care reprezinta cel putin 10% din total active

Anul	Denumire activ	Valoare (lei)
2007	Imobile	17.582.239
2008	Imobile	16.713.378
2009	Imobile	19.276.325
2010	Imobile	14.324.244

#### Numerar si alte disponibilitati lichide

Anul	Valoare (lei)
2007	11.557.559
2008	22.071.810
2009	32.083.351
2010	35.303.139

#### Profituri reinvestite

Anul	Valoare (lei)
2007	97.836
2008	8.863.372
2009	9.115.708

#### Total active curente

Anul	Valoare (lei)
2007	32.544.023
2008	42.561.169
2009	52.645.686
2010	80.512.899

#### Total pasive curente

Anul	Valoare (lei)
2007	2.846.021
2008	3.231.708
2009	3.435.853
2010	2.710.281

### b) Contul de profit si pierdere

#### Vanzari nete

Anul	Valoare (lei)
2007	14.619.535
2008	14.563.032
2009	18.117.314
2010	14.898.286

### Venituri brute

Anul	Valoare (lei)
2007	27.998.502
2008	29.509.163
2009	30.634.995
2010	27.532.686

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

Anul	Elemente	Valoare (lei)
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
2010	Cheltuieli cedate de Asociatul 2	6.686.526

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 2010

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

Partener	Suma
MINISTERUL FINANTELOR	764.663
CLIENTI INCERTI	1.956.801
PROVIZION PV PRIMARIA SECTOR 2	20.000
PROVIZION PT LUCRARI REPARATII-CONSOLIDARI	4.250.000
TOTAL	6.991.464

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
2007	0	0
2008	0	0
2009	0	0

c) **Cash-flow**

**Situatia disponibilitatilor banesti**

Anul	Numerar in casierie	Disponibilitati bancare
2007	44.934	11.512.624
2008	22.619	22.049.025
2009	16.742	32.066.608
2010	33.179	35.269.897

Din disponibilitatile aflate in conturile bancare la sfarsitul anului 2010 in suma de 27.122.646 lei, societatea are constituite depozite in valuta in suma de 6.329.967 Euro.

**Situatia investitiilor**

Anul	Valoare investitiilor puse in functiune
2007	16.749.291
2008	1.129.418
2009	669.957
2010	681.943

In valoarea investitiilor puse in functiune in anul 2007 a fost inclusa si diferenta pozitiva rezultata din reevalauarea cladirilor efectuata in anul 2007, in suma de 12.559.908 lei.

**CONCLUZII SI PROPUNERI**

Prin prezentul raport al administratorilor, se supune aprobarii AGA, repartizarea profitului net realizat pe anul fiscal 2010 in valoare de 1.179.160 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 2011 si continuate in anii urmasori.

De asemenea, Consiliul de administratie al societatii supune aprobarii prezentei AGA Bugetul de venituri si cheltuieli si programul de activitate si investitii pentru anul 2011, care are menirea de a continua investitiile aprobate de Adunarile Generale ale Actionarilor anterioare.

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

**PRESEDINTE C.A.**

*Jurist* **GELU MANEA**

**MEMBRU C.A.**

*Prof.Univ.Dr.* **GHEORGHE PISTOL**

**MEMBRU C.A.**

*Prof.Univ.Dr.* **AURELIAN BONDREA**

