



RAPORTUL ANUAL

conform prevederilor Legii nr. 24/2017 și Regulamentului ASF nr. 5/2018

pentru exercițiul financiar 2020

Data raportului: 15 martie 2021

Denumirea societății comerciale: **BUCUR S.A.**

Sediul social: **București, str. Vișinilor, nr.25, sector 2**

Număr de telefon/fax: **021. 323.67.30**

Codul unic de înregistrare: **RO 1584234**

Număr de ordine la Oficiul Registrului Comerțului: **J40/392/1991**

Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise:

BVB – ATS (AeRO - Premium)

Capital social subscris și vărsat: **8.327.559,40 lei**

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de BUCUR S.A.: **societate pe acțiuni, persoană juridică de drept privat cu un capital social în sumă de 8.327.559,40 lei, corespunzător unui număr de 83.275.594 acțiuni nominative cu o valoare nominală de 0,10 lei fiecare.**

1. Analiza activității societății

1.1. a) Descrierea activității de baza a societății:

Activitatea principală a societății este comerțul cu ridicata nespecializat de produse alimentare, bauturi și tutun Cod CAEN 4639. Societatea a desfășurat în anul 2020 și activități de închiriere a bunurilor imobiliare deținute în proprietate (activitate cod CAEN 6820 inclusă în obiectul de activitate: închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate), activități care au inclus și prestări de servicii în legătură cu furnizarea utilitatilor către chiriasi, în spațiile închiriate.

b) Precizarea datei de înființare a societății:

I.C.R.A. București (Întreprinderea de Comerț cu Ridicata pentru Produse Alimentare), transformată în anul 1956 din fosta „Bază de aprovizionare” care se afla în subordinea Ministerului Industriei Alimentare, era o întreprindere comercială de interes republican și avea ca obiect de activitate aprovizionarea întregii rețele comerciale cu amănuntul, atât din capitală cât și din întreaga țară și formarea de stocuri strategice pentru alte obiective.

Până în anul 1981, I.C.R.A. București și-a desfășurat activitatea atât în spațiile de depozitare din municipiul București, cât și în cele deținute în Oltenița și Giurgiu, unde funcționau filiale teritoriale. În anul 1981, urmare a dispozițiilor Decretului 70, aceste filiale s-au desprins de I.C.R.A. București, devenind independente.

În anul 1990, I.C.R.A. București s-a transformat (în temeiul dispozițiilor H.G. nr.1040/1990), în BUCUR S.A., persoană juridică română, de drept privat, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr.J40/392/1991, având CUI 1584234.

Sediul social al societății se află în **București, str. Vișinilor, nr.25, sector 2**, centru de coordonare a activității întregii societăți, activitatea acesteia desfășurându-se și prin următoarele puncte de lucru:

Depozite:

- Complexul Militari – București, Bd. Timișoara, nr.56, sector 6,– activitate de comerț en gros și prestări de servicii (administrare directă)
- Complexul Industriilor – București, Șos. Industriilor, nr.53, sector 3,– activitate de comerț prestări de servicii (administrare directă)
- Complexul Rahova – București, Calea Rahovei, nr.198(fost 196), sector 5,– activitate de prestări de servicii (administrare directă)

Spatii comerciale:

- București, Bd. Ion Mihalache, nr.121, sector 1
- București, Șos. Pantelimon, nr.350, sector 2
- București, Bd. Liviu Rebreanu, nr.14, sector 3
- București, Str. Romancierilor, nr.5, bl.C14, sector 6
- Oltenita, Str. Argesului nr. 39-43/45-47, bloc 105/106, parter.

Toate spatiile comerciale ale societatii sunt in deplina proprietate, au destinatia de depozite, magazine si sunt inchiriate la diverse grade de ocupare.

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

Societatea nu a avut mențiuni privind fuziunea sau reorganizarea.

Bucur SA detine interese de participare in valoare de 1.046.260 lei pentru care au fost inregistrate ajustari pentru depreciere pentru suma de 1.000.000 lei. Bucur SA este asociatul unic al SC Bucur Properties Development S.R.L. si detine 100,00 % din capitalul social al acesteia.

d) Descrierea achizițiilor si / sau instrăinărilor de active:

Situația modificărilor survenite în anul 2020, cu privire la imobilizările corporale, necorporale și financiare, se prezintă astfel:

-lei -

Elemente de active imobilizate	Valoarea brută				Deprecieri (amortizare si provizioane)			
	Sold la 1 ianuarie 2020	Creșteri	Reduceri	Sold la 31 decembrie 2020	Sold la 1 ianuarie 2020	Deprecierea anuală	Reduceri sau reluări	Sold la 31 decembrie 2020
0	1	2	3	4=1+2-3	5	6	7	8=5+6-7
Active imobilizate- Total	114.349.337	1.321.610	759.166	114.911.781	2.847.531	1.106.969	172.380	3.782.120

La sfârșitul exercițiului financiar 2020, Societatea deține active imobilizate în valoare netă de 111.129.661 lei (valoare de intrare – amortizare cumulată) având următoarea structură:

- lei -

Denumirea elementului de imobilizari	Sold la 1 ianuarie 2020	Sold la 31 decembrie 2020
1. Concesiuni, brevete, licențe, mărci comerciale, și alte imobilizări corporale	36	-
Total imobilizări necorporale	36	-
1. Terenuri și construcții	251.984	245.616
2. Instalații tehnice și mașini	1.205.916	733.145
3. Alte instalații, utilaje și mobilier	162.278	181.111
4. Investiții imobiliare	109.339.329	108.736.501
5. Imobilizări corporale în curs de execuție	-	-
6. Investiții imobiliare în curs de execuție	475.335	332.795
7. Avansuri	20.668	45.833
Total imobilizări corporale	111.455.510	110.275.001
1. Interese de participare	46.260	46.260
2. Investiții deținute ca imobilizări	-	-
3. Alte împrumuturi	-	808.400
Total imobilizări financiare	46.260	854.660
Total active imobilizate	111.501.806	111.129.661

Situația modificărilor survenite în anul 2020, cu privire la imobilizările corporale, necorporale și financiare, se prezintă astfel:

- lei

Date privind active imobilizate	Valori brute				
	Nr. rând	Sold la 1 ianuarie 2020	Creșteri	Reduceri	Sold la 31 decembrie 2020 (col. 5=1+2-3)
				total	din care: dezmembări și casări
A	B	1	2	3	4
Imobilizări necorporale					
Cheltuieli de constituire și de	01	-	-	-	-

dezvoltare						
Alte imobilizări	02	11.783	-	4.302	-	7.481
Avansuri și imobilizări necorporale în curs	03	-	-	-	-	-
TOTAL (rd. 01 la 03)	04	11.783	-	4.302	-	7.481
Imobilizări corporale						
Terenuri	05	-	-	-	x	-
Construcții	06	257.828	-	-	-	257.828
Instalații tehnice și mașini	07	1.996.785	5.116	186.692	55.021	1.815.209
Alte instalații, utilaje și mobilier	08	235.793	44.952	-	-	280.745
Imobilizări corporale în curs	09	6.763	-	6.763	-	-
Investitii imobiliare in curs de executie	10	475.335	216.861	359.401	-	332.795
Investitii imobiliare	11	110.298.122	215.443	196.335	-	110.317.320
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	12	20.668	30.838	5.673	-	45.833
TOTAL(rd.05 la 12)	13	113.291.294	513.210	754.864	55.021	113.049.640
Imobilizări financiare	14	1.046.260	808.400	-	x	1.854.660
ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL (rd. 04+13+14)	15	114.349.337	1.321.610	759.166	55.021	114.911.781

Societatea a vandut in anul 2020 un teren in suprafata de 300 mp., situat in locatia din B-dul Timisoara nr. 56, Bucuresti, Sector 6, avand valoarea contabila neta la scoaterea din gestiune de 196.335 lei si au fost efectuate lucrari de modernizarea spatiilor de inchiriere in locatiile din Bucuresti, in suma de 216.861 lei.

In anul 2020, în planul de afaceri al Bucur S.A. nu au avut loc schimbări majore, aceasta desfășurându-și în mod constant activitatea, conform obiectului de activitate.

e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluarii activitatii societatii:

1.1.1. Elemente de evaluare generală:

- profit net – 1.522.210 lei
- cifra de afaceri – 8.883.873 lei
- export – nu este cazul
- alte venituri din exploatare – 1.411.054 lei
- costuri – 8.523.565 lei (costuri de exploatare)
- procentaj din piață deținut – nesemnificativ.

g) lichiditate (disponibil in cont, etc) – 2.223.600 lei.

1.1.2 Evaluarea nivelului tehnic al societății

Descrierea principalelor produse realizate si / sau servicii prestate cu:

a) Precizarea principalelor piete de desfacere pentru fiecare produs sau serviciu si metodele de distributie .

Societatea desfășoară activități de comerț cu ridicata, nespecializat de produse alimentare, băuturi și tutun și prestări de servicii (închiriere, depozitare, manipulare).

Principalele produse alimentare comercializate de către Societate sunt: cafea, dulciuri, vinuri, vodca etc.

Principalele piețe de desfacere pentru marfurile vandute sunt:

➤ Municipiul București, Sectorul Agricol Ilfov, orasele: Zalau si Alexandria.

Principalii beneficiari ai marfurilor noastre sunt:

➤ agenți economici cu capital privat.

Cu privire la activitatea de inchiriere a bunurilor imobiliare, societatea valorifica, in prezent, prin inchirierea proprietatilor sale, o suprafata de aproximativ 25.150 m.p. Societatea asigura chiriilor sai utilitatile necesare desfasurarii activitatii in spatiile inchiriate (energia electrica, energia termica, gaze naturale, apa/canal).

b) Precizarea ponderii fiecărei categorii de produse sau servicii in veniturile si in totalul cifrei de afaceri ale societatii pentru ultimii trei ani.

Ponderea fiecărei categorii de produse sau servicii în veniturile societății.

Venituri	Pondere în total venituri %	Pondere în total venituri %	Pondere în total venituri %
	2018	2019	2020
Venituri din exploatare din care:	99,82	100,04	100,03
- venituri din vânzarea mărfurilor	64,12	60,02	18,32
-venituri din inchirieri	29,70	32,57	68,00
- alte venituri	6,00	7,45	13,71
Venituri financiare	0,18	-0,04	-0,03
Total venituri	100	100	100

Preponderent în cadrul veniturilor, sunt veniturile obținute din inchiriere, în procent de 68,00%, urmate de veniturile obținute din vanzarea marfurilor, în procent de 13,71 %.

c) Precizarea produselor noi avute in vedere pentru care se va afecta un volum substantial de active in viitorul exercitiu financiar precum si stadiul de dezvoltare al acestor produse.

A fost continuat programul de reabilitare, modernizare si amenajare a proprietatilor sale imobiliare, program aprobat de adunarea generala a actionarilor.

In depozitul Militari s-au finalizat lucrarile pentru obtinere autorizatie ISU, in depozitul Rahova s-au amenajat spatii comerciale pentru inchiriere si in depozitul Industriilor s-au modernizat retelele exterioare si interioare apa canal incendiu si atelierul de reconditionat ambalaj.

1.1.3 Evaluarea activității de aprovizionare tehnico-materială

a) Surse de aprovizionare

Societatea comercializează marfuri alimentare.

Furnizorii principali pentru marfuri, sunt societati comerciale din industria alimentara din Romania si UE.

Pentru energie electrica: Energy Distribution si Schenker

Pentru energie termica: RADET

Pentru gaze: Premier Energy

Pentru apa: Apa Nova.

b) Preturi pentru materiale

Aprovizionarea se face la pretul pietei sau pret negociat in functie de cantitate, durata etc.

c) **Dimensiuni stocuri:** in concordanta cu necesitatile activitatii interne a societatii.

1.1.4 Evaluarea activității de vânzare

a) Descrierea evolutiei vanzarilor pe piata interna si / sau externa si a perspectivelor vanzarilor pe termen mediu si lung.

În anul 2020 Societatea a desfășurat activități de comerț cu marfuri alimentare numai pe piața internă.

Politica investitionala la nivelul societatii s-a axat pe reabilitarea, modernizarea si intretinerea cladirilor detinute in proprietate, in scopul asigurarii unor conditii optime de inchiriere catre diversi beneficiari si de negociere / stabilire a unor preturi corespunzatoare de chirie.

Sursele de finantare a acestor investitii au fost surse proprii.

Investitiile viitoare vor fi destinate, ca perspectiva imediata, aceluiasi tip de activitati.

b) Descrierea situatiei concurentiale in domeniul de activitate al societatii, a ponderii pe piata a produselor sau serviciilor societatii si a principalilor competitori.

Concurența în domeniul comerțului cu produse alimentare este acerbă, pe piață existând un număr mare de competitori puternici (lanțuri de hipermarketuri, supermarketuri, magazine cash-carry, firme de distributie FMCG la nivel national, etc).

In domeniul inchirierilor, marii dezvoltatori imobiliari constituie concurenta cea mai puternica si este de asteptat o prezenta si mai semnificativa a acestora in zonele in care actioneaza societatea.

Nu sunt de neglijat, in continuare, posibile influente in piata imobiliara, la nivel local si european, determinate de situatiile politice din anumite regiuni precum si de evolutia si nivelul dobanzilor la creditele imobiliare.

c) Descrierea oricarei dependente semnificative a societatii de un singur client sau fata de un grup de clienti a carui pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor societatii.

Nu este cazul.

Pentru activitatea comerciala ne-am concentrat pe atragerea de noi clienti, cunoasterea cerintelor acestora pentru a raspunde cu promptitudine la solicitari.

Pentru activitatea de inchirieri spatii, am urmarit permanent cresterea calitatii serviciilor prestate catre clienti, atragerea de clienti noi, care sa inchirieze spatii mari, astfel incat sa se poata obtine lunar venituri care sa asigure acoperirea cheltuielilor generate de activitatea de inchiriere. S-a acordat o deosebita atentie pentru realizarea planului de investitii si reparatii, in scopul cresterii gradului de confort al chirasilor si fidelizarii acestora.

1.1.5 Evaluarea aspectelor legate de angajații/personalul societății comerciale:

a) Pregătirea numărului și a nivelului de pregătire a angajaților societății precum și a gradului de sindicalizare a forței de muncă:

În anul 2020 societatea și-a desfășurat activitatea cu un număr mediu de 23 salariați, angajați cu contract de muncă pe durată nedeterminată, forța de muncă înalt calificată în activitatea compartimentelor economice, tehnice, comerciale și administrative ale societății și în activitatea de întreținere a clădirilor și instalațiilor.

Gradul de sindicalizare a forței de muncă este de 95%.

b) Descrierea raporturilor dintre manager și angajați precum și a oricărui elemente conflictuale ce caracterizează aceste raporturi.

Raporturile juridice dintre conducerea societății și salariați sunt stabilite prin contracte individuale de muncă. La nivelul societății s-a încheiat contractul colectiv de muncă, contract negociat între conducerea societății și sindicatul salariaților Bucur S.A. Documentul a fost înregistrat la ITM sub nr. 296 din data de 18.09.2019. În cadrul negocierii acestui contract s-au avut în vedere în primul rând interesele majore ale societății, acoperirea tuturor punctelor de lucru, serviciilor și birourilor cu oameni competenți, precum și interesele și cointeresarea angajaților, cu respectarea legislației din domeniul muncii și protecției sociale. Aceasta a condus la desfășurarea unei activități fără conflicte de muncă susținută prin cooperare, implicare cointeresată și atmosferă pozitivă de lucru.

1.1.6 Evaluarea aspectelor legate de impactul activității de bază a emitentului asupra mediului înconjurător. Descrierea sintetică a impactului activităților de bază ale emitentului asupra mediului înconjurător precum și a oricărui litigii existente sau preconizate cu privire la încălcarea legislației privind protecția mediului înconjurător.

Nu există litigii și nici nu sunt preconizate cu privire la încălcarea legislației privind protecția mediului înconjurător.

1.1.7 Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare. Precizarea cheltuielilor în exercitiul financiar precum și a celor ce se anticipează în exercitiul financiar următor pentru activitatea de cercetare dezvoltare.

Nu sunt avute în vedere sume destinate în special pentru aceste cheltuieli.

1.1.8 Evaluarea activității societății privind managementul riscului. Descrierea expunerii societății față de riscul de pret, de credit, de lichiditate, de cash flow și riscul privind impactul asupra activității societății în contextul COVID-19.

Descrierea politicilor și a obiectivelor societății privind managementul riscului.

Riscul de credit este riscul ca una dintre partile instrumentelor financiare să nu execute obligația asumată, cauzând celeilalte părți o pierdere financiară. Instrumentele financiare ce ar putea expune societatea concentrării riscului de credit, constau în principal în creanțe clienți. Conducerea societății consideră ca a exclus valoarea expunerii la riscul de credit, prin implementarea unei politici stricte de credit comercial. Economia românească este în proces de dezvoltare și există un grad de nesiguranta în ceea ce privește evoluția mediului politic și de afaceri.

Datorită acestor motive, nu este posibil să se estimeze ce modificări vor avea loc în România în aceste direcții și ce efecte vor avea acestea asupra poziției financiare, rezultatelor exploatarei și fluxurilor de trezorerie ale societății.

Riscul de lichiditate este riscul ca o entitate sa intalneasca dificultati in procurarea fondurilor necesare pentru indeplinirea angajamentelor aferente instrumentelor financiare.

Riscul de lichiditate apare din gestionarea mijloacelor circulante, a cheltuielilor de finantare si a rambursarilor sumei de principal pentru imprumutul contractat.

Politica societatii este orientata spre asigurarea unui flux de numerar care sa ii permita sa isi indeplineasca obligatiile ajunse la scadenta, cautand sa mentina solduri de numerar sau sa convina facilitati adecvate pentru a satisface nevoile de plati. Conducerea societatii analizeaza periodic fluxul de numerar si disponibilitatile banesti ale companiei si se asigura ca societatea are resurse lichide suficiente pentru a-si onora obligatiile de plata in toate imprejurarile rezonabile preconizate.

Riscul fiscal

Legislatia fiscala romaneasca prevede norme detaliate si complexe si a suferit diverse modificari in ultimii ani. Interpretarea textului de lege si implementarea practica a procedurilor fiscale poate varia si exista un risc ca anumite tranzactii sa fie diferit interpretate de autoritatile fiscale si de catre Societate.

Guvernul roman are un numar de agentii care sunt autorizate sa efectueze controale fiscale ale companiilor care opereaza in Romania. Aceste verificari sunt similare ca natura cu verificarile efectuate de autoritatile fiscale din numeroase tari dar se pot extinde si asupra anumitor aspecte legale aplicabile. Este posibil ca Societatea sa fie supusa anumitor controale fiscale urmare a modificarilor legislative periodice.

Legislatia fiscala din Romania include "valoarea de piata", in conformitate cu care tranzactiile cu partile afiliate ar trebui sa fie efectuate la valoarea de piata . Contribuabilii locali care efectueaza tranzactii cu partile afiliate trebuie sa pregateasca si sa puna la dispozitia autoritatilor fiscale romane, la cererea acestora, dosarul de documentare a preturilor de transfer in termenul acordat de catre autoritati.

Netransmiterea fisierelor cu documentatia preturilor de transfer, de stabilire a preturilor sau prezentarea unui dosar incomplet poate duce la aplicarea unor sanctiuni pentru nerespectare.

Cu toate acestea, indiferent de continutul dosarului preturilor de transfer, autoritatile fiscale pot avea interpretari diferite asupra tranzactiilor si circumstante decat conducerea firmei si, prin urmare, pot impune obligatii fiscale suplimentare rezultate in urma ajustarilor preturilor de transfer (materializate in cresterea veniturilor , reducerea cheltuielilor deductibile ceea ce duce la o crestere in baza de calcul a impozitului pe profit).

Managementul companiei considera ca aceasta nu va suferi pierderi in cazul unui control fiscal pentru verificarea preturilor de transfer. Cu toate acestea, impactul diferitelor interpretari ale autoritatilor fiscale nu poate fi estimat in mod fiabil. Acest lucru poate avea un impact in pozitia financiara si / sau a operatiunilor Companiei.

Riscul privind impactul asupra activitatii societatii in contextul COVID-19

Conducerea companiei este constienta de criza provocata de COVID-19 declansata in februarie 2020 si monitorizeaza continuu efectele pe care le-ar putea genera aceasta astfel incat sa adopte deciziile ce se impun pentru a reduce efectele ce ar putea aparea.

Managementul societatii considera ca a adoptat masurile necesare pentru sustenabilitatea si dezvoltarea societatii in conditiile curente de piata.

1.1.9 Elemente de perspectivă privind activitatea societății comerciale

a) Prezentarea si analiza tendintelor, elementelor, evenimentelor sau factorilor de incertitudine ce afecteaza sau ar putea afecta lichiditatea societatii, comparativ cu aceeasi perioada a anului anterior.

Societatea are in vedere creșterea calității serviciilor prestate catre clienți, atragerea de noi clienti, care sa inchirieze spatii mari, astfel încât să se poată obține lunar venituri care să asigure acoperirea cheltuielilor

generate de această activitate. Se va acorda o deosebită atenție pentru realizarea planului de investiții și reparații, în scopul creșterii gradului de confort al chiriașilor și fidelizării acestora.

Pentru anul 2020 s-a urmărit:

- realizarea de investiții care să conducă la o mai bună exploatare a acestor imobile, creându-se astfel și premisele satisfacerii cerințelor actualilor chiriași și mentinerii acestora în spațiile deja închiriate cât și atragerea de noi chiriași.

b) Prezentarea și analizarea efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situației financiare a societății comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut.

Societatea a capitalizat cheltuielile pentru finanțarea programului de reabilitare, modernizare, amenajare și utilare a clădirilor deținute în proprietate astfel încât acestea să aibă atractivitatea corespunzătoare unor închirieri profitabile pentru societate.

c) Prezentare și analizarea evenimentelor, tranzacțiilor, schimbărilor economice care afectează semnificativ veniturile din activitatea de baza.

În ceea ce privește evenimentele și schimbările economice care își pun amprenta asupra societății și a veniturilor pe care acestea le realizează, considerăm că acestea rezidă în pătrunderea pe piața internă a investitorilor din domeniul comerțului en gros, care promovează o politică de prețuri concurențiale datorată în special, unui volum mare de mărfuri și unei mari diversificări a acestora.

O atenție deosebită acordăm măsurilor de modernizare și revitalizare tehnică a depozitelor pentru asigurarea funcționării lor în condiții de normalitate, atât din punct de vedere al confortului, cât și din punct de vedere tehnic:

- realizarea de investiții care să conducă la o mai bună exploatare a acestor imobile, creându-se astfel și premisele satisfacerii cerințelor actualilor chiriași și mentinerii acestora în spațiile deja închiriate cât și atragerea de noi chiriași;

2. Activele corporale ale societății

2.1. Precizarea amplasării și caracteristicilor principalelor capacități de producție în proprietatea societății.

Principalele active ale societății aflate în proprietate sunt:

TERENURI :

AMPLASARE	VALOARE CONTABILĂ* (mii lei)	STATUT JURIDIC**	DESTINAȚIE
Bd. Timișoara nr. 56, sector 6	54.426	P Certificat seria M08 nr. 0051 și 0080	depozit
Șos. Industriilor nr. 53, sector 3	16.281	P Certificat seria M08 nr. 0051	depozit
Calea Rahovei nr. 196, sector 5	15.235	P Certificat seria M08 nr. 0051	depozit
Str. Vișinilor nr. 25, sector 2	1.734	P Certificat seria M08 nr. 0051	sediu

CLĂDIRI/CONSTRUCȚII PRINCIPALE :

Nr crt	AMPLASARE	DATA PIF	VALOARE CONTABILĂ (mii lei)	STATUT JURIDIC	DESTINAȚIE
--------	-----------	----------	--------------------------------	----------------	------------

1.	Bd. Timișoara nr. 56, sect. 6	01.06.1969 31.12.1981	12.714	P	depozit
2.	Șos. Industriilor nr. 53, sect. 3	01.06.1983	3.538	P	depozit
3.	Calea Rahovei nr. 198(fost 196), sect. 5	07.05.1999	2.178	P	depozit
4.	Str. Vișinilor nr. 25, sect. 2	01.07.2003	1.135	P	sediu
5.	Oltenița, str. Argeșului nr.39-43/45-47, bl. 105-106, parter, jud. Călărași	04.07.2001	587	P	magazin

Spatii comerciale:

- București, Bd. Ion Mihalache, nr.121, sector 1
- București, Str. Vișinilor, nr.25, sector 2
- București, Șos. Pantelimon, nr.350, sector 2
- București, Bd. Liviu Rebreanu, nr.14, sector 3
- București, Str. Romancierilor, nr.5, bl.C14, sector 6

Toate spatiile comerciale ale societatii sunt in deplina proprietate, au destinatia de depozite, magazine si sunt inchiriate la diverse grade de ocupare.

2.2. Descrierea si analizarea gradului de uzura al proprietatilor societatii comerciale.

Proprietățile societății prezentate mai sus, sunt constituite din terenuri si clădiri, unele dintre ele foarte vechi așa cum este cazul Depozitului Rahova (din 1906), altele construite în anii 1970 - 1980, fapt ce a condus la efectuarea de modernizari, consolidări și lucrari de întreținere curenta.

2.3. Precizarea eventualelor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societatii.

În legătură cu dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societății s-au derulat o serie de litigii pe rolul instanțelor de judecată care au fost soluționate.

3. Piata valorilor mobiliare emise de societate

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

Acțiunile societății Bucur S.A. sunt tranzacționate, in cadrul sistemului alternativ de tranzactionare administrat de BVB (AeRO), Sectiunea Instrumente financiare listate pe ATS, Sectorul Titluri de Capital, Categoria Actiuni.

3.2. Descrierea politicii societatii cu privire la dividende. Precizarea dividendelor cuvenite / platite / acumulate in ultimii 3 ani si, daca este cazul, a motivelor pentru eventuala micșorare a dividendelor pe parcursul ultimilor 3 ani.

Societatea in ultimii trei ani, nu a distribuit dividende.

Profiturile nete inregistrate de societate la 31.12.2018 si la 31.12.2019 au fost repartizate pentru acoperirea pierderilor contabile din anii precedenti si completarea rezervei legale.

La 31.12.2020 societatea a înregistrat un profit net în suma de 1.522.210 lei
Conducerea societății propune repartizarea profitului net, pe următoarele destinații;
- rezerva legală – 76.110 lei;
- pentru acoperirea pierderilor contabile înregistrate în anii precedenți – 535.019 lei;
- alte rezerve – 911.081 lei

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

Societatea nu a achiziționat propriile acțiuni.

3.4. În cazul în care societatea are filiale, precizarea numărului și a valorii nominale a acțiunilor emise de societatea mamă deținute de filiale.

Societatea are o filială, Bucur Properties Development S.R.L., dar nu este necesar, conform cerințelor OMFP 1802/2014, să pregătească situații financiare consolidate.

Bucur S.A. deține interese de participare în valoare de 1.046.260 lei, reprezentând 100,00% din capitalul social, la S.C. Bucur Properties Development S.R.L.

3.5. În cazul în care societatea a emis obligațiuni și / sau alte tipuri de creanțe, prezentarea modului în care societatea își achită obligațiile față de deținătorii de astfel de valori mobiliare.

Bucur S.A. nu a emis obligațiuni și/sau titluri de creanță.

4. Conducerea societății

4.1. Prezentarea listei administratorilor societății și a următoarelor informații:

a) CV (nume, prenume, vârstă, calificare, experiență profesională, funcția și vechimea în funcție):

Bucur S.A. are un sistem unitar de conducere, organele de conducere statutare fiind:

- Adunarea Generală a Acționarilor;
- Consiliul de Administrație;
- Director General - Manager.

Adunarea Generală a Acționarilor reprezintă totalitatea acționarilor societății, competențele acestora fiind cele prevăzute de lege și de actul constitutiv.

Potrivit actului constitutiv, Societatea este administrată de către Consiliul de Administrație, care este format din 3 membri, persoane fizice, alese de către Adunarea Generală a Acționarilor, pentru un mandat de 4 ani, fiind reeligibili. În acest sens, s-a încheiat cu aceștia contract de mandat.

Consiliul de Administrație alege din rândul membrilor săi, un președinte, stabilindu-i totodată competențele.

Consiliul de Administrație al Societății este format din următorii membri:

- HRISCA BOGDAN IUSTIN- Președinte CA
- BLINDU EMILIA - IULIA – Administrator
- MARINESCU DAN FLORIN – Administrator

În data de 29 octombrie 2020, Dl. Mihailov Sergiu, prin notificarea înregistrată sub nr.2505/29.10.2020, a demisionat din funcția de Administrator - membru al Consiliului de Administrație al Societății Bucur S.A., cu efect de la data de 29 octombrie 2020.

În data de 08.12.2020, Consiliul de Administrație al Societății Bucur S.A, prin decizia nr. 18/08.12.2020 numește pe Dl. Marinescu Dan Florin ca Administrator provizoriu în Consiliul de Administrație al Bucur

S.A., pe locul ramas vacant ca urmare a demisiei dlui Mihailov Sergiu, pana la intrunirea primei Adunari Generale Ordinare a Actionarilor Bucur S.A.

HRISCA BOGDAN IUSTIN - președinte Consiliul de Administrație, absolvent al Universitatii Politehnice din București - Facultatea de Inginerie (1988-1994), Diploma „Manager in Turism”, cu experienta in urmatoarele pozitii ocupate anterior: Sef Departament Calculatoare si Articole de papetarie – Metro Cash & Carry Romania (1996 – 1997), Cumparator – Steilmann Bucuresti (1997 – 1998), Country Manager Romania, Ungaria, Serbia si Bulgaria – Karstadt Quelle International (1998-2006), Country Manager Romania, Ungaria, Serbia si Bulgaria – Lion Rock Services (2006 – 2009), Director Vanzari cu atributii Director Administrativ si Director Resurse Umane – SC FEPER S.A. (2009 - in prezent), vechime in munca 24 ani.

BLINDU EMILIA – IULIA - administrator, inginer, absolventă a Institutului Politehnic București - Facultatea de Tehnologie Chimica- Tehnologia Silicatilor si a Compusilor Oxidici (1988), Universitatea Nicolae Titulescu – Facultatea Finante Banci (2010), Institutul Politehnic Bucuresti – Pedagogie si practica pedagogica (specializare-1987), Universitatea Populara Bucuresti – Birotica pe calculator (specializare-1994), Agenția Națională de Privatizare și ANEVAR – Metode de evaluare a societăților comerciale (specializare-1995), Institutul Bancar Român București – Centrul de Formare si Specializare Bancara (specializare-1997), ANEVAR Bucuresti, Evaluarea Intreprinderilor (specializare-2002), Academia de Studii Economice – Managementul afacerilor (specializare-2004), Societatea de Administrare a Investițiilor Muntenia Invest S.A. din 1994 până în prezent – manager fond în cadrul Compartimentului Strategie si Calcul Activ Net, vechime în muncă - 32 ani.

MARINESCU DAN FLORIN – administrator, economist, absolvent al Academiei de Studii Economice- Facultatea Economie si Afaceri Internationale, Bucuresti (1998), licentiat in economie mondiala, auditor autorizat, membru CAFR (2009), consultant fiscal, membru al CCFR, membru ACCA, cursuri fiscalitate internationala KPMG (2003-2006). Pozitii ocupate anterior: Economist- departamentul Comercial - Romtehnica (1998-2000), controlor financiar Curtea de Conturi Bucuresti (2000-2002), consultant senior Deloitte&Touche Bucuresti (2002-2004), consultant senior Pricewaterhouse Coopers Bucuresti (2004-2006), Manager Senior KPMG Bucuresti (2006-2012), Director servicii consultanta fiscala Leitner+Leitner Consulting Bucuresti (2012-2013), Director servicii consultanta fiscala Fintax Consulting Bucuresti (2013-in prezent), Director General Bucur S.A. (2019-in prezent), vechime in munca 23 ani.

b) orice acord, înțelegere sau legătură de familie între administratorul respectiv și o altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită administrator:

Nu este cazul.

c) participarea administratorilor la capitalul societății:

HRISCA BOGDAN IUSTIN – nu detine actiuni ale societatii;

MARINESCU DAN FLORIN - nu detine acțiuni ale societatii;

BLINDU EMILIA-IULIA - nu detine acțiuni ale societatii.

d) lista persoanelor afiliate societății comerciale – nu este cazul

4.2. Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societatii. Pentru fiecare prezentati urmatoarele informatii:

a) Lista membrilor conducerii executive:

MARINESCU DAN FLORIN – Director General – durata contractuala 16 decembrie 2019 – 15 ianuarie 2022 ;

LAKIS NABIL - Manager – perioada nedeterminata;

PREDA NICOLETA – Contabil Sef – perioadă nedeterminată.

b) orice acord, înțelegere sau legătură de familie între administratorul respectiv și o altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită ca membru al conducerii executive

Nu este cazul

c) participarea membrilor conducerii executive la capitalul social:

MARINESCU DAN FLORIN – nu detine actiuni ale societatii;

LAKIS NABIL - nu detine actiuni ale societatii;

PREDA NICOLETA – nu detine actiuni ale societatii.

4.3. Pentru toate persoanele prezentate la 4.1. si 4.2. precizarea eventualelor litigii sau proceduri administrative in care au fost implicate, in ultimii 5 ani, referitoare la activitatea acestora in cadrul emitentului, precum si acelea care privesc capacitatea respectivei persoane de a-si indeplini atributiile in cadrul emitentului:

Persoanele mai sus-menționate, administratorii și membrii conducerii executive, **NU** au fost implicate în litigii sau proceduri administrative în ultimii 5 ani, cât privește activitatea Societății, având deplină capacitate de a-și îndeplini atribuțiile în cadrul societății.

5. Situatia financiar-contabila

Prezentati o analiza a situatiei economico-financiare actuale comparativ cu ultimii 3 ani, cu referire cel puțin la:

a) elemente de bilant: active care reprezinta cel puțin 10% din total active; numerar si alte disponibilitati lichide; profituri reinvestite; total active curente; total pasive curente;

În ceea ce privește situația economico-financiară actuală a Societății în comparație cu cea a ultimilor 3 ani, constatăm următoarele:

Elementele de bilanț pe perioada analizată, se prezintă astfel:

Denumire	2018	2019	2020
ACTIVE IMOBILIZATE			
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE	253	36	-
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE	111.052.903	111.455.510	110.275.001
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE	956.963	46.260	854.660
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	112.010.119	111.501.806	111.129.661

ACTIVE CIRCULANTE			
I. STOCURI	290.210	259.304	157.453
II. CREANȚE	5.567.174	1.460.065	1.676.484
III. INVESTIȚII FINANCIARE PE TERMEN SCURT	-	-	-
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI	560.987	826.548	2.223.600
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	6.418.371	2.545.917	4.057.537
CHELTUIELI ÎN AVANS	213.658	280.655	219.721
DATORII CE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN	5.982.111	2.993.170	3.432.088
ACTIVE CIRCULANTE NETE, RESPECTIV DATORII CURENTE NETE	-122.002	-753.692	222.652
TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	112.072.295	110.960.560	111.511.966
DATORII CE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ MAI MARE DE UN AN	5.798.985	4.521.725	3.560.416
PROVIZIUNE PENTRU RISCURI ȘI CHELTUIELI	-	-	-
VENITURI ÎN AVANS	612.736	442.010	520.732
din care:			
- subvenții pentru investiții	29.296	46.877	37.377
- venituri înregistrate în avans	583.440	395.133	483.355
CAPITAL	8.327.559	8.327.559	8.327.559
REZERVE DIN REEVALUARE	93.370.138	93.239.062	92.912.345
REZERVE	960.642	953.773	1.029.883
REZULTATUL REPORTAT	3.207.511	3.748.095	4.177.796
REZULTATUL EXERCITIULUI	403.483	108.404	1.522.210
Repartizarea profitului	21.017	5.420	76.110
CAPITALURI PROPRII - TOTAL	106.248.316	106.371.473	107.893.683

b) contul de profit si pierderi: vanzari nete; venituri brute; elemente de costuri si cheltuieli cu o pondere de cel putin 20% in vanzarile nete sau in venituri brute; provizioanele de risc si pentru diverse cheltuieli; referire la orice vanzare sau oprire a unui segment de activitate efectuata in ultimul an sau care urmeaza a se efectua in urmatorul an; dividendele declarate si platite;

INDICATORI	2018	2019	2020
Venituri exploatare, din care:	16.612.489	19.155.661	10.294.927
- venituri din vânzarea mărfurilor	10.670.784	11.491.414	1.885.124
- venituri din chirii	4.942.482	6.236.683	6.998.749
- venituri din reevaluarea imobilizarilor corporale	-	-	-
- alte venituri din exploatare	999.223	1.427.564	1.411.054
Cheltuieli exploatare	16.110.459	18.672.691	8.523.565
Rezultat exploatare	502.030	482.970	1.771.362
Rezultat financiar	-81.694	-374.566	-249.152
Rezultat brut	420.336	108.404	1.522.210
Impozit pe profit	16.853	-	-
Pierdere	-	-	-
Profit	403.483	108.404	1.522.210

c) Cash flow: toate schimbarile intervenite in nivelul numerarului in cadrul activitatii de baza, investitiilor si activitatii financiare, nivelul numerarului la inceputul si la sfarsitul perioadei.

Situația schimbărilor intervenite în activitatea de bază a societății la nivelul numerarului:

- lei -

CASH FLOW	2018	2019	2020
Cash flow-ul operațional:			
(a) încasări	16.033.935	24.386.122	12.043.586
(b) plăți	14.192.294	21.428.906	9.097.648
Cash flow-ul de investiții:			
(a) încasări	2.896.702	972.875	504.074
(b) plăți	12.863.661	1.941.891	1.236.900
Cash flow-ul financiar:			
(a) încasări	6.975.000	-	-
(b) plăți	331.133	1.722.639	816.060
Numerarul la începutul perioadei	2.042.438	560.987	826.548
Numerarul la sfârșitul perioadei	560.987	826.548	2.223.600

6. GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Principii de Guvernanta Corporativă – Declarația privind Guvernanta Corporativă

Indicativ	Prevederi ce trebuie respectate	Respecta	Nu	Motivul pentru
-----------	---------------------------------	----------	----	----------------

			respecta sau respecta parțial	neconformitate
A.1.	Societatea trebuie să detină un regulament intern al Consiliului care să includă termeni de referință cu privire la Consiliu și la funcțiile de conducere cheie ale societății. Administrarea conflictului de interese la nivelul Consiliului trebuie să fie prevăzută în regulamentul Consiliului.	DA		
A2	Orice alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv poziția de membru executiv sau neexecutiv al Consiliului în alte societăți și instituții non-profit, vor fi aduse la cunoștința Consiliului înainte de numire și pe perioada mandatului.	DA		
A3	Fiecare membru al Consiliului trebuie să informeze Consiliul cu privire la orice legătură cu un acționar care deține direct sau indirect acțiuni reprezentând nu mai puțin de 5% din numărul total de drepturi de vot. Această obligație se referă la orice fel de legătură care poate afecta poziția membrului cu privire la aspecte ce tin de decizii ale Consiliului.	DA		
A4	Raportul anual va informa dacă a avut loc o evaluare a Consiliului sub conducerea Președintelui. Trebuie să conțină, de asemenea, numărul de ședințe ale Consiliului.		PARTIAL	Informația privind numărul de ședințe al Consiliului de Administrație se regăsește în conținutul Raportului anual.
A 5	Procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada în care această cooperare este impusă de Bursa de Valori București, care va cuprinde cel puțin următoarele:	DA		
A 5.1	Persoana de legătură cu Consultantul Autorizat	DA		
A 5.2	Frecvența întâlnirilor cu Consultantul Autorizat, care va fi cel puțin o dată pe lună și ori de câte ori evenimente sau informații noi implică transmiterea de rapoarte curente sau periodice	DA		

	astfel incat Consultantul Autorizat sa poata fi consultat.			
A 5.3	Obligatia de a furniza Consultantului Autorizat toate informatiile relevante si orice informatie pe care in mod rezonabil o solicita consultantul autorizat pentru indeplinirea responsabilitatilor ce-i revin.	DA		
A 5.4	Obligatia de a informa Bursa de Valori Bucuresti cu privire la orice disfunctionalitate aparuta in cadrul cooperarii cu Consultantul Autorizat sau schimbarea Consultantului Autorizat.	DA		
B1	Consiliul va adopta o politica astfel incat orice tranzactie a societatii cu o filiala reprezentand 5% sau mai mult din activele nete ale societatii, conform celei mai recente raportari financiare, sa fie aprobata de Consiliu.	DA		
B2	Auditul intern trebuie sa fie realizat de catre o structura organizatorica separata (departamentul de audit intern) din cadrul societatii sau prin serviciile unei terte parti independente, care va raporta Consiliului, iar, in cadrul societatii ii va raporta direct Directorului general.	DA		
C1	Societatea va publica in raportul anual o sectiune care va include veniturile totale ale membrilor Consiliului si ale Directorului general aferente anului financiar respectiv si valoarea totala a bonusurilor sau a oricaror compensatii variabile si, de asemenea, ipotezele cheie si principiile pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus.	DA		
D1	Societatea trebuie să organizeze un serviciu de Relații cu Investitorii – făcut cunoscut publicului larg prin persoana/persoanele responsabile sau ca unitate organizatorică. În afară de informațiile impuse de		PARTIAL	Societatea are in cadrul paginii de internet o sectiune dedicata actionarilor, structurata pe ani, unde se regasesc informatiile prevazute la punctele

	prevederile legale, societatea trebuie să includă pe pagina sa de internet o secțiune dedicată Relațiilor cu Investitorii, în limbile română și engleză, cu toate informațiile relevante de interes pentru investitori, inclusiv:			D1.1., D1.2., D1.3., D1.4. Se vor efectua demersuri pentru a se crea o secțiune distinctă destinată Relației cu investitorii.
D1.1	Principalele regulamente ale societatii: Actul constitutiv si regulamentele interne ale organelor statutare;	DA		
D1.2	CV-urile membrilor organelor statutare;	DA		
D1.3	Rapoartele curente și rapoartele periodice;	DA		
D1.4	Informații referitoare la adunările generale ale acționarilor: ordinea de zi și materialele aferente; hotărârile adunarilor generale;	DA		
D1.5	Informatii cu privire la evenimente corporative precum plata dividendelor sau alte evenimente care au ca rezultat obtinerea sau limitari cu privire la drepturile unui actionar, incluzand termenele limita si principiile unor astfel de operatiuni;		NU	Aceste informatii vor fi prezentate in momentul in care Adunarea Generala a Actionarilor va lua hotarari cu privire la astfel de evenimente.
D1.6	Alte informatii de natura extraordinara care ar trebui facute publice: anularea/modificarea/initierea cooperarii cu un Consultant Autorizat; semnarea / renoirea/terminarea unui acord cu un Market Maker.		NU	Se vor efectua demersuri in vederea implementarii acestei cerinte, aceasta urmand a fi avuta in vedere la momentul includerii pe pagina de internet a Societatii a secțiunii dedicate Relației cu Investitorii
D1.7	Societatea trebuie sa aiba o functie de Relatii cu Investitorii si sa includa in sectiunea dedicata acestei functii, pe pagina de internet a societatii, numele si datele de contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza la cerere informatiile corespunzatoare.		NU	A se vedea explicatia de la pct-ul D1.6

D2	O societate trebuie sa aiba adoptata o politica de dividend a societatii ca un set de directii referitoare la repartizarea profitului net. Principiile politicii de dividend vor fi publicate pe pagina de internet a societății.		NU	Societatea nu a distribuit dividende in ultimii ani, profitul realizat fiind utilizat in totalitate pentru acoperirea pierderilor inregistrate in anii precedenti, conform prevederilor legale. Dupa acoperirea pierderilor, actionarii sunt cei care vor hotari politica de dividend si ca urmare repartizarea profitului.
D3	O societate trebuie sa aiba adoptata o politica cu privire la prognoze si daca acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezinta concluzii cuantificate ale studiilor care vizează determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare (aşa numitele ipoteze). Politica trebuie sa prevada frecvența, perioada avută în vedere și conținutul prognozelor. Daca sunt publicate, prognozele vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale. Politica privind prognozele va fi publicată pe pagina de internet a societății.		NU	Societatea nu are adoptata o politica privind prognozele. Se vor efectua demersuri in vederea implementarii acestei cerinte.
D4	O societate trebuie sa stabileasca data si locul unei adunari generale astfel incat sa permita participarea unui numar cat mai mare de actionari.	DA		
D5	Rapoartele financiare vor include informatii atat in romana cat si in engleza, cu privire la principalii factori care influenteaza schimbari la nivelul vanzarilor, profitului operational, profitului net sau orice alt indicator financiar relevant.		PARTIAL	Rapoartele financiare includ deocamdata informatii doar in limba romana. Se vor face demersuri in vederea implementarii acestei cerinte.

D6	O societate va organiza cel puțin o intalnire/conferinta telefonică cu analisti și investitori, în fiecare an. Informațiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate în secțiunea Relații cu investitorii de pe pagina de internet a societății, la momentul respectivei intalniri/conferințe telefonice.		NU	În măsura în care vor exista solicitări în acest sens, societatea va evalua posibilitatea organizării unor astfel de evenimente.
----	---	--	----	--

A se vedea documentația anexată care face parte integrantă din prezentul raport, conform cerințelor impuse de dispozițiile Legii nr. 24/2017 și Regulamentului nr. 5/2018 al ASF:

- Situația financiar – contabilă anuală elaborată în conformitate cu reglementările aplicabile
- Declarația în conformitate cu prevederile art. 30 din Legea contabilității nr. 82/1991 a președintelui Consiliului de Administrație
- Raportul auditorului financiar
- Actul constitutiv al Bucur S.A. nu a fost modificat în cursul anului 2020.

Consiliul de Administrație

Hrisca Bogdan Iustin – Președinte C.A.

Blindu Emilia Iulia – Administrator

Marinescu Dan Florin - Administrator

Data: 15 martie 2021

