



RAPORTUL ANUAL

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

pentru exercițiul financiar 2018

Data raportului: 18 martie 2019

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, cu ponderea cea mai mare în totalul veniturilor. Societatea a desfășurat în anul 2018 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).

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 41.794 m² – București, Bd. Timișoara, nr.56, sector 6,– activitate de comerț en gros și prestări de servicii (administrare directă)
- Complexul Industriilor 32.298 m² – București, Șos. Industriilor, nr.53, sector 3,– activitate de comerț prestări de servicii (administrare directă)
- Complexul Rahova 14.638 m² – București, Calea Rahovei, nr.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.

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 dereciere 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 achizitiilor si / sau instrainarilor de active:

Situația modificărilor survenite în anul 2018, 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 2017	Creșteri	Reduceri	Sold la 31 decembrie 2017	Sold la 1 ianuarie 2017	Depreciere a anuală	Reduceri sau reluări	Sold la 31 decembrie 2017
0	1	2	3	4=1+2-3	5	6	7	8=5+6-7
Active imobilizate- Total	104.270.203	22.632.266	12.740.433	114.162.036	2.024.958	499.277	372.318	2.151.917

La sfârșitul exercițiului financiar 2018, Societatea deține active imobilizate în valoare netă de 112.010.119 lei (valoare de intrare – amortizare acumulată) având următoarea structură:

- lei -

Denumirea elementului de imobilizari	Sold la 1 ianuarie 2018	Sold la 31 decembrie 2018
1. Concesiuni, brevete, licențe, mărci comerciale, și alte imobilizări corporale	470	253
Total imobilizări necorporale	470	253
1. Terenuri și construcții	130.305	127.383
2. Instalații tehnice și mașini	983.758	762.415
3. Alte instalații, utilaje și mobilier	66.133	153.927
4. Investiții imobiliare	98.990.762	109.274.124
5. Imobilizări corporale în curs de execuție	6.763	276.273
6. Investiții imobiliare în curs de execuție	651.541	367.584
7. Avansuri	728.970	91.197
Total imobilizări corporale	101.558.232	111.052.903
1. Interese de participare	46.260	46.260
2. Investiții deținute ca imobilizări	2.332	-
3. Alte împrumuturi	637.951	910.703
Total imobilizări financiare	686.543	956.963
Total active imobilizate	102.245.245	112.010.119

Situația modificărilor survenite în anul 2018, cu privire la imobilizările corporale, necorporale și financiare, se prezintă astfel:

- lei

Date privind active imobilizate	Valori brute					
	Nr. rând	Sold la 1 ianuarie 2018	Creșteri	Reduceri		Sold la 31 decembrie 2018 (col. 5=1+2-3)
				total	din care: dezmembrări și casări	
A	B	1	2	3	4	5
Imobilizări necorporale						
Cheltuieli de constituire și de dezvoltare	01	-	-	-	-	-

Alte imobilizări	02	15.268	-	3.070	-	12.198
Avansuri și imobilizări necorporale în curs	03	-	-	-	-	-
TOTAL (rd. 01 la 03)	04	15.268	-	3.070	-	12.198
Imobilizări corporale						
Terenuri	05	-	-	-	x	-
Construcții	06	130.305	-	-	-	130.305
Instalații tehnice și mașini	07	1.937.229	19.764	418.451	186.086	1.538.542
Alte instalații, utilaje și mobilier	08	122.731	114.045	18.933	4.460	217.843
Imobilizări corporale în curs	09	6.764	269.509	-	-	276.273
Investiții imobiliare în curs de execuție	10	651.541	10.296.412	10.580.369	-	367.584
Investiții imobiliare	11	98.990.762	10.580.369	-	-	109.571.131
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	12	728.970	-637.773	-	-	91.197
TOTAL(rd.05 la 12)	13	102.568.302	20.642.326	11.017.753	190.546	112.192.875
Imobilizări financiare	14	1.686.633	1.989.940	1.719.610	x	1.956.963
ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL (rd. 04+13+14)	15	104.270.203	22.632.266	12.740.433	190.546	114.162.036

În 2018, 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 evaluării activității societății:

1.1.1. Elemente de evaluare generală:

- a) profit net – 403.483 lei
- b) cifra de afaceri – 15.613.266 lei
- c) export – nu este cazul
- d) alte venituri din exploatare – 999.223 lei
- e) costuri – 16.110.459 lei (costuri de exploatare)
- f) procentaj din piață deținut – nu este cazul.
- g) lichiditate (disponibil în cont, etc) – 560.987 lei.

1.1.2 Evaluarea nivelului tehnic al societății

Descrierea principalelor produse realizate și / sau servicii prestate cu:

a) Precizarea principalelor piețe de desfacere pentru fiecare produs sau serviciu și metodele de distribuție .

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

Principalele produse alimentare comercializate de către Societate sunt: zahăr, ulei, conserve legume-fructe, conserve carne, produse morărit-panificație, concentrate alimentare, cafea, dulciuri, vinuri, etc.

Principalele piețe de desfacere pentru marfurile vandute sunt:

- Municipiul București, Sectorul Agricol Ilfov, orasele: Cluj Napoca, Focsani, Giurgiu, Suceava, Zalau, Baia Mare, Alexandria, Bacau, Ploiesti, Brasov si Arad.

Principalii beneficiari ai marfurilor noastre sunt:

- unități ale administrației publice locale: primării;
- agenți economici cu capital privat și de stat.

Cu privire la activitatea de inchiriere a bunurilor imobiliare, societatea valorifica, în prezent, prin inchirierea proprietatilor sale, o suprafata de aproximativ 26.386 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 în veniturile și în totalul cifrei de afaceri ale societății 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 %
	2016	2017	2018
Venituri din exploatare din care:	99,70	99,83	99,82
- venituri din vânzarea mărfurilor	73,66	67,62	64,12
-venituri din inchirieri	22,18	27,63	29,70
-venituri din reevaluarea imobilizarilor corporale	-	0,29	-
- alte venituri	3,86	4,29	6,00
Venituri financiare	0,16	0,30	0,18
Total venituri	100	100	100

Preponderent în cadrul veniturilor, sunt veniturile obținute din vânzarea mărfurilor, în procent de 64,12%, urmate de veniturile obținute din chirii, în procent de 29,70 %.

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

A fost continuat programul de reabilitare, modernizare și amenajare a proprietatilor sale imobiliare, program aprobat de adunarea generala a actionarilor. S-au finalizat lucrarile privind transformarea Cladirii – Depozit C2 (depozit 1) situata in Bucuresti, sector 6, B-dul Timisoara nr. 56, într-un Centru de Retail, valorificat prin inchiriere.

1.1.3 Evaluarea activității de aprovizionare tehnico-materială

a) Surse de aprovizionare

Societatea comercializează marfuri alimentare și nealimentare.

Furnizorii principali sunt:

- societăți comerciale din industria alimentară și nealimentară din România și UE;
- agenți economici care realizează importuri de produse alimentare.

Aprovizionarea se face la prețul pieței sau preț negociat în funcție de cantitate, durata etc.

1.1.4 Evaluarea activității de vânzare

a) Descrierea evoluției vânzătorilor pe piața internă și / sau externă și a perspectivelor vânzătorilor pe termen mediu și lung.

În anul 2018 Societatea a desfășurat activități de comerț cu marfuri alimentare numai pe piața internă și o dezvoltare a relațiilor de colaborare cu parteneri de încredere.

Politica investitională la nivelul societății s-a axat pe reabilitarea, modernizarea și întreținerea clădirilor deținute în proprietate, în scopul asigurării unor condiții optime de închiriere către diversi beneficiari și de negociere / stabilire a unor prețuri corespunzătoare de chirie.

Sursele de finanțare a acestor investiții au fost surse proprii dar și surse împrumutate (credit bancar).

Investitiile viitoare vor fi destinate, ca perspectiva imediată, aceluși tip de activități.

b) Descrierea situației concurențiale în domeniul de activitate al societății, a ponderii pe piața a produselor sau serviciilor societății și 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 distribuție FMCG la nivel național, etc).

În domeniul închirierilor, marii dezvoltatori imobiliari constituie concurența cea mai puternică și este de așteptat o prezență și mai semnificativă a acestora în zonele în care acționează societatea.

c) Descrierea oricărei dependente semnificative a societății de un singur client sau față de un grup de clienți a cărui pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor societății.

Nu este cazul.

Pentru activitatea comercială ne-am concentrat pe rentabilizarea activității de gros prin atragerea de noi clienți, cunoașterea cerințelor acestora pentru a răspunde cu promptitudine la solicitări, îmbogățirea sortimentului cu produse noi și impulsivitatea vânzătorilor de produse cu adaos mai mare.

Pentru activitatea de închirieri spații, am urmărit permanent creșterea calității serviciilor prestate către clienți, atragerea de clienți noi, care să închirieze spații mari, astfel încât să se poată obține lunar venituri care să asigure acoperirea cheltuielilor generate de activitatea de închiriere. S-a acordat o deosebită atenție pentru realizarea planului de investiții și reparații, în scopul creșterii gradului de confort al chiriașilor și fidelizării 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 2018 societatea a avut un număr mediu de 24 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 fortei de munca este de 89%.

b) Descrierea raporturilor dintre manager si angajati precum si a oricaror elemente conflictuale ce caracterizeaza 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. 390 din data de 26.09.2016. 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 baza ale emitentului asupra mediului înconjurător precum si a oricaror litigii existente sau preconizate cu privire la incalcarea legislatiei privind protectia mediului inconjurator.

Nu exista litigii si nici nu sunt preconizate cu privire la incalcarea legislatiei privind protectia mediului inconjurator.

1.1.7 Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare. Precizarea cheltuielilor in exercitiul financiar precum si a celor ce se anticepeaza in exercitiul financiar urmator 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 societatii fata de riscul de pret, de credit, de lichiditate si de cash flow. Descrierea politicilor si a obiectivelor societatii privind managementul riscului.

Riscul de credit este riscul ca una dintre partile instrumentelor financiare sa nu execute obligatia asumata, cauzand celeilalte parti o pierdere financiara. Instrumentele financiare ce ar putea expune societatea concentrarii riscului de credit, constau in principal in creante clienti. Conducerea societatii considera ca a exclus valoarea expunerii la riscul de credit, prin implementarea unei politici stricte de credit comercial. Economia romaneasca este in proces de dezvoltare si exista un grad de nesiguranta in ceea ce priveste evolutia mediului politic si de afaceri.

Datorita acestor motive, nu este posibil sa se estimeze ce modificari vor avea loc in Romania in aceste directii si ce efecte vor avea acestea asupra pozitiei financiare, rezultatelor exploatarii si fluxurilor de trezorerie ale societatii.

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 acadenta, 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.

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 aceeași 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 chiriasilor si fidelizarii acestora.

Pentru anul 2018 s-a urmarit:

- eficientizarea profitului generat din activitatea de comert,
- realizarea de investitii care sa conduca la o mai buna exploatare a acestor imobile, creandu-se astfel si premisele satisfacerii cerintelor actualilor chiriasi si mentinerii acestora in spatiile deja inchiriate cat si atragerea de noi chiriasi.

- schimbarea de destinatie a spatiilor, din spatii logistice in spatii de retail, care sa aiba ca rezultat perceperea unei chirii mai avantajoase fata de cea practica in anii precedenti.

b) Prezentarea si analiza efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situatiei financiare a societatii comparativ cu aceeași perioada a anului trecut.

Societatea a capitalizat cheltuielile pentru finantarea programului de reabilitare, modernizare, amenajare si utilare a cladirilor detinute in proprietate astfel incat acestea sa aiba atractivitatea corespunzatoare unor inchirieri profitabile pentru societate.

c) Prezentare si analiza evenimentelor, tranzactiilor, schimbarilor economice care afecteaza 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 aceasta 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 trebuie acordată 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 investitii care sa conduca la o mai buna exploatare a acestor imobile, creandu-se astfel si premisele satisfacerii cerintelor actualilor chiriasi si mentinerii acestora in spatiile deja inchiriate cat si atragerea de noi chiriasi;
- schimbarea de destinatie a spatiilor, din spatii logistice in spatii de retail, care sa aiba ca rezultat perceperea unei chirii mai avantajoase fata de cea practica.

2. Activele corporale ale societatii

2.1. Precizarea amplasarii si caracteristicilor principalelor capacitati de productie in proprietatea societatii.

Principalele active ale societății aflate în proprietate sunt:

TERENURI:

AMPLASARE	VALOARE CONTABILĂ* (mii lei)	STATUT JURIDIC**	DESTINAȚIE
Bd. Timișoara nr. 56, sector 6	54.622	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	11.757	P	depozit
2.	Șos. Industriilor nr. 53, sect. 3	01.06.1983	3.261	P	depozit
3.	Calea Rahovei nr. 196, sect. 5	07.05.1999	2.155	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 analiza 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.

Dosar 18.115/3/2018 Tribunalul Bucuresti, sectia a IV a civila

Bucur SA- Parat

Padureanu Ioana, Besliu Petruta s.a. - Reclamant

Obiectul cererii: Revendicare

Prin actiunea formulata de reclamanti, s-a solicitat in principal, restituirea in natura a imobilului teren in suprafata de 252 mp situat in Bucuresti, str Sardinesti nr 7, sector 6, imobil aflat in incinta proprietatii Bucur S.A. din B-dul Timisoara nr 56, sect 6.

Prin intampinarea formulata de Bucur S.A. s-au invocat mai multe exceptii iar pe fond s-a solicitat respingerea cererii ca neintemeiata , dupa cum urmeaza :

-exceptia prematuritatii actiunii, in raport cu art 22 si 25 din Legea 10/2001, intrucat notificarea formulata de reclamanti nu a fost niciodata comunicata catre societate.

-exceptia inadmisibilitatii capatului de cerere vizand restituirea in natura a imobilului, in raport de faptul ca , la data aparitiei Legea 10/2001 societatea Bucur S.A. era integral privatizata iar art 29 din Legea 10/2001 prevede ca imobilele privatizate la data aparitiei Legii 10/2001, nu se pot restitui in natura ci se acorda masuri reparatorii in echivalent pe care le propune institutia care a efectuat privatizarea;

-exceptia lipsei calitatii procesuale pasive a Bucur S.A., cu privire la capatul de cerere vizand emiterea dispozitiei de acordare de masuri reparatorii in echivalent in raport de acelasi art 29 din Legea 10/2001 intrucat masurile se propun de institutia care a efectuat privatizarea.

Primul termen de judecata a fost la 26.09.2018, cand cauza a fost amanata pentru a se depune dosarul administrativ aflat la Primaria Municipiului Bucuresti.

La termenul de judecata este 21.11.2018, s- au pus in discutie exceptiile invocate de catre Bucur S.A.

Instanta a ramas in pronuntare si a dat urmatoarea solutie :

A respins cererea de chemare in judecata formulata de Padureanu s.a.

A admis exceptia lipsei calitatii procesuale pasive a Bucur S.A.

A respins cererea de chemare in judecata ca fiind formulata in contradictoriu cu o persoana fara calitate procesuala pasiva (Hotatara nr. 2385/21.11.2018).

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 31.12.2016 si la 31.12.2017 au fost repartizate pentru acoperirea pierderilor contabile din anii precedenti.

La 31.12.2018 societatea a inregistrat un profit net in suma de 403.483 lei

Conducerea societatii propune repartizarea profitului net, pe urmatoarele destinatii;

- rezerva legala – 21.017 lei;

- pentru acoperirea pierderilor contabile inregistrate in anii precedenti – 382.466 lei.

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

Societatea nu a achiziționat propriile acțiuni.

3.4. In cazul in care societatea are filiale, precizarea numarului si a valorii nominale a actiunilor emise de societatea mama detinute de filiale.

Societatea are o filiala, Bucur Properties Development S.R.L., dar nu este necesar, conform cerintelor OMFP 1802/2014, sa pregateasca situatii financiare consolidate.

Bucur S.A. detine interese de participare in valoare de 1.046.260 lei, reprezentand 100,00% din capitalul social, la S.C. Bucur Properties Development S.R.L.

3.5. In cazul in care societatea a emis obligatiuni si / sau alte tipuri de creante, prezentarea modului in care societatea isi achita obligatiile fata de detinatorii de astfel de valori mobiliare.

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

4. Conducerea societatii

4.1. Prezentarea listei administratorilor societatii si a urmatoarelor informatii:

a) CV (nume, prenume, varsta, calificare, experienta profesionala, functia si vechimea in functie):

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 membrii:

- PARASCHIV STEFAN - Președinte CA
- BLINDU EMILIA - IULIA – Administrator
- MIHAILOV SERGIU – Administrator

În data de 27 martie 2018, Dl Scripcaru Corneliu Catalin, prin notificarea înregistrată sub nr.865/27.03.2018, a demisionat din funcția de Director General și Președinte, respectiv membru al Consiliului de Administrație al Societății Bucur S.A., cu efect de la data de 27 martie 2018.

Consiliul de Administrație al Societății Bucur S.A. ia act de demisia dlui Scripcaru Corneliu Catalin și în baza deciziei nr.05/27.03.2018, numește pe dl Paraschiv Stefan ca Administrator provizoriu în Consiliu, până la întrunirea primei AGOA Bucur S.A. și în funcția de Director General al Bucur S.A., începând cu data de 27 martie 2018, cu mandat valabil până la 27 martie 2020.

În Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor Bucur SA din data de 25 aprilie 2018 s-a aprobat:

- alegerea dlui Sergiu Mihailov ca administrator în cadrul Consiliului de Administrație al Bucur S.A., pe locul ramas vacant ca urmare a demisiei dnei Uta Vasilica pentru un mandat de 2 ani (2018-2020);
- alegerea dlui Stefan Paraschiv ca administrator în cadrul Consiliului de Administrație al societății Bucur S.A. pe locul ramas vacant ca urmare a demisiei dlui Corneliu Catalin Scripcaru, pentru un mandat de doi ani (2018-2020).

PARASCHIV STEFAN - președinte Consiliul de Administrație, absolvent al Academiei de Studii Economice din București - Facultatea de Relații Economice Internaționale (1994-1998), absolvent al programului de EMBA al Universității Tiffin, Ohio, SUA (2008 - 2010), absolvent al programului General Management Plus al Otto Beisheim University - Dusseldorf (2016), cu experiența în următoarele poziții ocupate anterior: Manager Conturi Strategice - Achiziții și Vânzări Vodafone România SA (1999-2007), Director vânzări Tower Development, dezvoltator imobiliar (2007-2008), Vice-Președinte - Director de Dezvoltare, membru CA la CCCF Group (2008-2012), Senior Manager - Eficientizare Departament de Vânzări la Hrvatski Telekom Croația și Magyar Telekom Ungaria (2013), Director General - Spadi Trading & Consulting (2013-2018), iar din martie 2017 membru în Consiliul de Administrație al Romaero S.A. Baneasa; în prezent Director General la societatea BUCUR S.A., vechime în munca 20 ani.

MIHAILOV SERGIU – administrator, auditor financiar și consultant fiscal independent, absolvent al Facultății de Științe Economice a Universității de Vest din Timisoara (2002), Absolvirea examenelor ACCA și admitere ca membru ACCA în 2007, Diploma ADIT; Advanced Diploma în International Taxation (ADIT) – specializare 2013, 2014 – prezent student la Facultatea de Drept a Universității din București, 2002 - 2004 KPMG România, Departamentul de Audit, 2004 – 2009 KPMG România, Departamentul de Consultanță Fiscală, 2009 – 2015 Tax Manager pentru PROTV SA/Central Media Enterprises, 2015 – prezent Auditor financiar și consultant fiscal independent vechime în muncă - 16 ani.

BLINDU EMILIA – IULIA - administrator, economist, absolventă a Institutului Politehnic București - Facultatea de Tehnologie Chimică- Tehnologia Silicatilor și a Compusilor Oxidici (1988), Universitatea Nicolae Titulescu – Facultatea Finante Banci (2010), Institutul Politehnic București – Pedagogie și practica pedagogică (specializare-1987), Universitatea Populăra București – Birotică 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 și Specializare Bancară (specializare-1997), ANEVAR București, Evaluarea Întreprinderilor (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 și Calcul Activ Net, vechime în muncă - 30 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:

PARASCHIV STEFAN - detine 7.500 actiuni (0,009%);

MIHAILOV SERGIU - 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:

PARASCHIV STEFAN – Director General – durată contractuală de 2 ani;

MORARU NICOLAE - Director Comercial – 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:

PARASCHIV STEFAN - detine 7.500 acțiuni ale societatii (0,009%);

MORARU NICOLAE - 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 Societatii, 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	2016	2017	2018
ACTIVE IMOBILIZATE			
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE	820	470	253
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE	104.031.700	101.558.232	111.052.903
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE	75.075	686.543	956.963
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	104.107.595	102.245.245	112.010.119
ACTIVE CIRCULANTE			
I. STOCURI	542.079	364.685	290.210
II. CREANȚE	1.837.662	1.754.301	5.567.174
III. INVESTIȚII FINANCIARE PE TERMEN SCURT	396	1.074.332	-
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI	2.543.050	2.042.438	560.987
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	4.923.187	5.235.756	6.418.371
CHELTUIELI ÎN AVANS	91.456	94.818	213.658
DATORII CE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN	924.065	1.214.739	5.982.111
ACTIVE CIRCULANTE NETE, RESPECTIV DATORII CURENTE NETE	3.701.450	3.736.711	-122.002
TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	107.809.045	105.981.956	112.072.295
DATORII CE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ MAI MARE DE UN AN	166.733	107.297	5.798.985
PROVIZIUNE PENTRU RISCURI ȘI CHELTUIELI	2.792	-	-
VENITURI ÎN AVANS	422.726	408.950	612.736
din care:			
- subvenții pentru investiții	37.370	33.598	29.296
- venituri înregistrate în avans	385.356	375.352	583.440

CAPITAL	8.327.559	8.327.559	8.327.559
REZERVE DIN REEVALUARE	96.488.054	93.501.215	93.370.138
REZERVE	899.081	939.625	960.642
REZULTATUL REPORTAT	1.581.709	2.430.782	3.207.511
REZULTATUL EXERCITIULUI	325.810	685.870	403.483
Repartizarea profitului	16.291	40.218	21.017
CAPITALURI PROPRII - TOTAL	107.605.922	105.844.833	106.248.316

b) contul de profit si pierderi: vanzari nete; venituri brute; elemente de costuri si cheltuieli cu o pondere de cel puțin 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	2016	2017	2018
Venituri exploatare, din care:	23.225.598	21.096.185	16.612.489
- venituri din vânzarea mărfurilor	17.159.802	14.289.831	10.670.784
- venituri din chirii	5.165.844	5.838.892	4.942.482
- venituri din reevaluarea imobilizarilor corporale	-	61.381	-
- alte venituri din exploatare	899.952	906.081	999.223
Cheltuieli exploatare	22.934.440	20.319.012	16.110.459
Rezultat exploatare	291.158	777.173	502.030
Rezultat financiar	34.652	27.183	-81.694
Rezultat brut	325.810	804.356	420.336
Impozit pe profit	-	118.486	16.853
Pierdere	-	-	-
Profit	325.810	685.870	403.483

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	2016	2017	2018
Cash flow-ul operațional:			
(a) încasări	25.854.724	24.400.303	16.033.935
(b) plăți	25.739.267	21.458.426	14.192.294
Cash flow-ul de investiții:			
(a) încasări	-	1.055.660	2.896.702
(b) plăți	-	3.448.149	12.863.661

Cash flow-ul financiar:	-	-	
(a) încasări	-	-	6.975.000
(b) plăți			331.133
Numerarul la începutul perioadei	1.671.152	1.493.050	2.042.438
Numerarul la sfârșitul perioadei	1.493.050	2.042.438	560.987

6. GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Principii de Guvernantă Corporativă – Declarația privind Guvernanta Corporativă

Indicativ	Prevederi ce trebuie respectate	Respecta	Nu respecta sau respecta partial	Motivul pentru neconformitate
A.1.	Societatea trebuie să detina un regulament intern al Consiliului care sa includa termeni de referință cu privire la Consiliu și la funcțiile de conducere cheie ale societatii. Administrarea conflictului de interese la nivelul Consiliului trebuie sa fie prevazuta in regulamentul Consiliului.	DA		
A2	Orice alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv poziția de membru executiv sau neexecutiv al Consiliului in alte societăți și instituții non-profit, vor fi aduse la cunostinta Consiliului inainte de numire și pe perioada mandatului.	DA		
A3	Fiecare membru al Consiliului trebuie să informeze Consiliul cu privire la orice legatura cu un acționar care deține direct sau indirect acțiuni reprezentând nu mai puțin de 5% din numarul total de drepturi de vot. Această obligație se referă la orice fel de legatura 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 sa contina, de asemenea, numarul de sedinte ale Consiliului.		PARTIAL	Informatia privind numarul de sedinte al Consiliului de Administratie se regaseste in continutul Raportului anual.

A 5	Procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in care aceasta cooperare este impusa de Bursa de Valori Bucuresti, care va cuprinde cel putin urmatoarele:	DA		
A 5.1	Persoana de legatura cu Consultantul Autorizat	DA		
A 5.2	Frecventa intalnirilor cu Consultantul Autorizat, care va fi cel putin o data pe luna si ori de cate ori evenimente sau informatii noi implica transmiterea de rapoarte curente sau periodice astfel incat Consultantul Autorizat sa poata fi consultat.	DA		
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	DA		

	compensatii variabile si, de asemenea, ipotezele cheie si principiile pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus.			
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 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:		PARTIAL	Societatea are in cadrul paginii de internet o sectiune dedicata actionarilor, structurata pe ani, unde se regasesc informatiile prevazute la punctele D1.1., D1.2., D1.3., D1.4. Se vor efectua demersuri pentru a se crea o sectiune distincta destinata Relatiei 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 / reînnoirea/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 dedicată Relației cu

				Investitorii
D.1.7	Societatea trebuie sa aiba o functie de Relatii cu Investitorii si sa includa in sectiunea dedicata acestei functii, pe pagina de internet a societatii, numele si datele de contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza la cerere informatiile corespunzatoare.		NU	A se vedea explicatia de la pct-ul D1.6
D2	O societate trebuie sa aiba adoptata o politică 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 politică 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 putin o intalnire/conferinta telefonică cu analisti si investitori, in fiecare an. Informatiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate in sectiunea Relatii cu investitorii de pe pagina de internet a societatii, la momentul respectivei intalniri/conferinte telefonice.		NU	In masura in care vor exista solicitari in acest sens, societatea va evalua posibilitatea organizarii 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 si 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 in cursul anului 2018.

Presedinte CA – Director General
Paraschiv Stefan

Contabil Sef
Preda Nicoleta

Data: 18.03.2019



DECLARAȚIE

**in conformitate cu prevederile art. 63, Secțiunea 2, Capitolul III, Titlul III
din Legea 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață**

Administratorii societății BUCUR S.A., Stefan Paraschiv – Președinte Consiliu de Administrație, Sergiu Mihailov – Membru Consiliu de Administrație și Iulia Emilia Blîndu – membru Consiliu de Administrație declarăm că, după cunoștințele noastre, situația financiar-contabilă anuală la 31.12.2018, care a fost întocmită în conformitate cu standardele contabile aplicabile, oferă o imagine corectă și conformă cu realitatea activelor, obligațiilor, poziției financiare, contului de profit și pierdere ale emitentului sau ale filialelor acestuia incluse în procesul de consolidare a situațiilor financiare și că raportul Consiliului de administrație cuprinde o analiză corectă a dezvoltării și performanțelor emitentului BUCUR S.A., precum și o descriere a principalelor riscuri și incertitudini specifice activității desfășurate.

Consiliul de administrație

Paraschiv Stefan

Mihailov Sergiu

Blîndu Iulia Emilia

BUCUR S.A.

SITUATII FINANCIARE INDIVIDUALE

**Întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului
Finanțelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea
Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale
individuale si situatiile financiare anuale consolidate, cu
modificările și completările ulterioare**

31 decembrie 2018

CUPRINS:

Raportul auditorului independent	1 – 5
Bilanț contabil	6 – 10
Contul de profit și pierdere	11 – 13
Situația modificărilor capitalului propriu	14 – 15
Situația fluxurilor de trezorerie	16
Note explicative la situațiile financiare	17 – 45

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către Acționarii Bucur S.A.

Raport cu privire la auditul situațiilor financiare individuale

Opinia

1. Am auditat situațiile financiare individuale anexate ale societății **Bucur S.A. ("Societatea")**, cu sediul social în București, Sector 2, Strada Visinilor, nr. 25, identificată prin codul unic de înregistrare fiscală RO 1584234, care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2018, contul de profit și pierdere, situația modificărilor capitalului propriu și situația fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, precum și un sumar al politicilor contabile semnificative și notele explicative.
2. Situațiile financiare individuale la 31 decembrie 2018 se identifică astfel:
 - Activ net/Total capitaluri proprii: 106.248.316 lei
 - Profitul net al exercițiului financiar: 403.438 lei
3. În opinia noastră, situațiile financiare individuale anexate oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Societății la data de 31 decembrie 2018, precum și a performanței financiare și a fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate („OMFP 1802/2014”), cu modificările ulterioare.

Bază pentru opinie

4. Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit ("ISA"), Regulamentul UE nr. 537 al Parlamentului și al Consiliului European (în cele ce urmează „Regulamentul”) și Legea nr. 162/2017 („Legea”). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea “Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare” din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (codul IESBA), conform cerințelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, inclusiv Regulamentul și Legea, și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

Aspecte cheie de audit

5. Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, în baza raționamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanță pentru auditul situațiilor financiare ale perioadei curente. Aceste aspecte au fost abordate în contextul auditului situațiilor financiare în ansamblu și în formarea opiniei noastre asupra acestora și nu oferim o opinie separată cu privire la aceste aspecte cheie.

Nu am identificat aspecte cheie de audit.

Alte aspecte

6. Acest raport este adresat exclusiv acționarilor Societății în ansamblu. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta acționarilor Societății acele aspecte pe care trebuie să le raportăm într-un raport de audit financiar și nu în alte scopuri. În măsura permisă de lege, nu acceptăm și nu ne asumăm responsabilitatea decât față de Societate și de asociații acesteia, în ansamblu, pentru auditul nostru, pentru acest raport.

Adresă: Str. Jean Louis Calderon, nr. 38, Sector 2, București, România
Tel.: (+40)21 317 31 90 • Fax: (+40) 21 317 31 96 • E-mail: office@pkffinconta.ro • www.pkffinconta.ro

PKF FINCONTA S.R.L. este membră a PKF International Limited, o familie de societăți independente din punct de vedere legal și nu acceptă nicio responsabilitate sau răspundere pentru acțiunile sau inacțiunile din partea oricărei firme membre individuale sau a unui grup de firme corespondente.



7. Fiscalitatea în România este în continua evoluție. Există posibilitatea unor interpretări diferite ale dispozițiilor legale de către Ministerul Finanțelor și de către autoritățile fiscale locale. Managementul Societății a înregistrat în conturile prezentate diferite impozite, penalități și taxe, pe baza celei mai bune interpretări a dispozițiilor fiscale în vigoare, interpretare care însă poate fi contestată de un eventual control fiscal.

Alte informații – Raportul Administratorilor

9. Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea altor informații. Acele alte informații cuprind Raportul Administratorilor, dar nu cuprind situațiile financiare și raportul auditorului cu privire la acestea.

Opinia noastră cu privire la situațiile financiare nu acoperă și aceste alte informații și cu excepția cazului în care se menționează explicit în raportul nostru, nu exprimăm nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

În legătură cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018 responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt semnificativ inconsecvente cu situațiile financiare, sau cu cunoștințele pe care noi le-am obținut în timpul auditului, sau dacă ele par a fi denaturate semnificativ.

În ceea ce privește Raportul Administratorilor, am citit și raportăm dacă acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu cerințele OMFP 1802/2014, punctele 489-492.

În baza exclusiv a activităților care trebuie desfășurate în cursul auditului situațiilor financiare, în opinia noastră:

- a) Informațiile prezentate în Raportul Administratorilor pentru exercițiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare.
- b) Raportul Administratorilor a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu cerințele OMFP 1802/2014, punctele 489-492.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2018, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul Administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernanța pentru situațiile financiare

10. Conducerea Societății este responsabilă pentru întocmirea situațiilor financiare care să ofere o imagine fidelă în conformitate cu OMFP 1802/2014 și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.
11. În întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru evaluarea capacității Societății de a-și continua activitatea, pentru prezentarea, dacă este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activității și pentru utilizarea contabilității pe baza continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Societatea sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.
12. Persoanele responsabile cu guvernanța sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Societății.



Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare

13. Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu ISA va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, că acestea, individual sau cumulativ, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare.
14. Ca parte a unui audit în conformitate cu ISA, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
- Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.
 - Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Societății.
 - Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere.
 - Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoiele semnificative privind capacitatea Societății de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Societatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.
 - Evaluăm prezentarea, structura și conținutul situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele care stau la baza acestora într-o manieră care să rezulte într-o prezentare fidelă.
15. Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.
16. De asemenea, furnizăm persoanelor responsabile cu guvernanta o declarație cu privire la conformitatea noastră cu cerințele etice privind independența și le comunicăm toate relațiile și alte aspecte care pot fi considerate, în mod rezonabil, că ar putea să ne afecteze independența și, unde este cazul, măsurile de siguranță aferente.



17. Dintre aspectele pe care le-am comunicat persoanelor însărcinate cu guvernarea, stabilim acele aspecte care au avut o mai mare importanță în cadrul auditului asupra situațiilor financiare din perioada curentă și, prin urmare, reprezintă aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte în raportul nostru de audit, cu excepția cazului în care legislația sau reglementările împiedică prezentarea publică a aspectului respectiv sau a cazului în care, în circumstanțe extrem de rare, considerăm că un aspect nu ar trebui comunicat în raportul nostru deoarece se preconizează în mod rezonabil ca beneficiile interesului public să fie depășite de consecințele negative ale acestei comunicări.

Raport cu privire la alte dispoziții legale și de reglementare

18. Am fost numiți prin semnarea contractului de audit din data de 16 mai 2018 să audităm situațiile financiare ale Bucur S.A. pentru exercițiul financiar încheiat la 31 Decembrie 2018. Durata totală neîntreruptă a angajamentului nostru este de 1 an, acoperind exercițiile financiare încheiate la 31 decembrie 2018.

Confirmăm că:

- Opinia noastră de audit este în concordanță cu raportul suplimentar prezentat Consiliului de Administrație al Societății, pe care l-am emis în aceeași dată în care am emis și acest raport. De asemenea, în desfășurarea auditului nostru, ne-am păstrat independența față de entitatea auditată.
- Nu am furnizat pentru Societate serviciile non audit interzise, menționate la articolul 5 alineatul (1) din Regulamentul UE nr. 537/2014.

În numele: **PKF Finconta SRL**

Str. Jean Louis Calderon, nr. 38, Sector 2, București

Înregistrată la Camera Auditorilor Financiar din România cu numărul 32/27.07.2001

Nume partener audit: **Gabriela Alina Fântă**

Înregistrată la Camera Auditorilor Financiar din România cu numărul 3805/22.12.2010



București, 18 martie 2019



Bifati numai
dacă
este cazul :

- Mari Contribuabili care depun bilanțul la Bucuresti
- Sucursala
- GIE - grupuri de interes economic
- Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris

 An
 Semestru

Anul 2018

Suma de control 8.327.559

Entitatea BUCUR SA

Adresa

Județ Bucuresti Sector Sector 2 Localitate Bucuresti

Strada VISINILOR Nr. 25 Bloc Scara Ap. Telefon 0213236730

Număr din registrul comerțului J40/392/1991 Cod unic de inregistrare 1 5 8 4 2 3 4

Forma de proprietate

34--Societati pe actiuni

Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN)

4639 Comerț cu ridicata nespecializat de produse alimentare, băuturi și tutun

Activitatea preponderenta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)

4639 Comerț cu ridicata nespecializat de produse alimentare, băuturi și tutun

 Situatii financiare anuale

(entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic)

 Entități mijlocii, mari si entități de interes public
 Entități mici
 Microentități
 Entități de interes public

?

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

Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2018 de către entitățile de interes public si de entitățile prevazute la pct.9 alin.(4) din Reglementarile contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificarile și completările ulterioare, al caror exercitiu financiar corespunde cu anul calendaristic

F10 - BILANT

F20 - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

F30 - DATE INFORMATIVE

F40 - SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

Indicatori :

Capitaluri - total	106.248.316
Capital subscris	8.327.559
Profit/ pierdere	403.483

ADMINISTRATOR,**INTOCMIT,**

Numele si prenumele

PARASCHIV STEFAN

Numele si prenumele

PREDA NICOLETA

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnătura _____

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional

Entitatea **are obligația legală** de auditare a situatiilor financiare anuale? DA NUEntitatea **a optat voluntar** pentru auditarea situatiilor financiare anuale? DA NUSituațiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii

SEMNATURA DEVINE VIZIBILA DUPA O VALIDARE CORECTA

AUDITOR

Nume si prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit

PKF FINCONTA SRL

Nr.de inregistrare in Registrul CAFR

032/2001

CIF/ CUI

6 3 8 3 9 8 3

Formular VALIDAT

BILANT
la data de 31.12.2018

Cod 10

- lei -

Denumirea elementului	Nr.rd. OMFP nr.10/ 03.01.19	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2018	31.12.2018
A		B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE				
1.Cheltuieli de constituire (ct.201-2801)	01	01	0	0
2.Cheltuielile de dezvoltare (ct.203-2803-2903)	02	02	0	0
3. Concesiuni, brevete, licențe, mărci comerciale, drepturi și active similare și alte imobilizări necorporale (ct. 205 + 208 - 2805 - 2808 - 2905 - 2908)	03	03	470	253
4. Fond comercial (ct.2071-2807)	04	04	0	0
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale (ct. 206-2806-2906)	05	05	0	0
6. Avansuri (ct.4094)	06	06	0	0
TOTAL (rd.01 la 06)	07	07	470	253
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE				
1. Terenuri și construcții (ct. 211 + 212 - 2811 - 2812 - 2911 - 2912)	08	08	130.305	127.383
2. Instalații tehnice și mașini (ct. 213 + 223 - 2813 - 2913)	09	09	983.758	762.415
3. Alte instalații, utilaje și mobilier (ct. 214 + 224 - 2814 - 2914)	10	10	66.133	153.927
4. Investiții imobiliare (ct. 215 - 2815 - 2915)	11	11	98.990.762	109.274.124
5. Imobilizări corporale în curs de execuție (ct. 231-2931)	12	12	6.763	276.273
6. Investiții imobiliare în curs de execuție (ct. 235-2935)	13	13	651.541	367.584
7.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale (ct. 216-2816-2916)	14	14	0	0
8.Active biologice productive (ct.217+227-2817-2917)	15	15	0	0
9. Avansuri (ct. 4093)	16	16	728.970	91.197
TOTAL (rd. 08 la 16)	17	17	101.558.232	111.052.903
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE				
1. Acțiuni deținute la filiale (ct. 261 - 2961)	18	18	46.260	46.260
2. Împrumuturi acordate entităților din grup (ct. 2671 + 2672 - 2964)	19	19	0	0
3. Acțiunile deținute la entitățile asociate și la entitățile controlate în comun (ct. 262+263 - 2962)	20	20	0	0
4. Împrumuturi acordate entităților asociate și entităților controlate în comun (ct. 2673 + 2674 - 2965)	21	21	0	0
5. Alte titluri imobilizate (ct. 265 + 266 - 2963)	22	22	2.332	0
6. Alte împrumuturi (ct. 2675* + 2676* + 2677 + 2678* + 2679* - 2966* - 2968*)	23	23	637.951	910.703
TOTAL (rd. 18 la 23)	24	24	686.543	956.963
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 07 + 17 + 24)	25	25	102.245.245	112.010.119
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI				

1. Materii prime și materiale consumabile (ct. 301 + 302 + 303 +/- 308 +321 + 322 + 323 + 328 + 351 + 358 + 381 +/- 388 - 391 - 392 - 3951 - 3958 - 398)	26	26	37.975	37.259
2. Producția în curs de execuție (ct. 331 + 332 + 341 +/- 348* - 393 - 3941 - 3952)	27	27	0	0
3. Produse finite și mărfuri (ct. 345 + 346 + 347 +/- 348* + 354 + 356 + 357 + 361 + 326 +/-368 + 371 +327 +/- 378 - 3945 - 3946 - 3947 - 3953 - 3954 - 3955 - 3956 - 3957 - 396 - 397 - din ct. 4428)	28	28	326.710	252.266
4. Avansuri (ct. 4091)	29	29	0	685
TOTAL (rd. 26 la 29)	30	30	364.685	290.210
II. CREANȚE (Sumele care urmează să fie încasate după o perioadă mai mare de un an trebuie prezentate separat pentru fiecare element.)				
1. Creanțe comerciale 1) (ct. 2675* + 2676* + 2678* + 2679* - 2966* - 2968* + 4092 + 411 + 413 + 418 - 491)	31	31	1.504.148	4.326.862
2. Sume de încasat de la entitățile afiliate (ct. 451** - 495*)	32	32	0	0
3. Sume de încasat de la entitățile asociate și entitățile controlate în comun (ct. 453** - 495*)	33	33	0	0
4. Alte creanțe (ct. 425+4282+431**+436** + 437**+ 4382+ 441**+4424+ din ct.4428**+ 444**+445+446**+447**+4482+4582+4662+ 461 + 473** - 496 + 5187)	34	34	250.153	1.240.312
5. Capital subscris și nevărsat (ct. 456 - 495*)	35	35	0	0
6. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	36	35a (301)	0	0
TOTAL (rd. 31 la 35 +35a)	37	36	1.754.301	5.567.174
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT				
1. Acțiuni deținute la entitățile afiliate (ct. 501 - 591)	38	37	0	0
2. Alte investiții pe termen scurt (ct. 505 + 506 + 507 + din ct. 508 - 595 - 596 - 598 + 5113 + 5114)	39	38	1.074.332	0
TOTAL (rd. 37 + 38)	40	39	1.074.332	0
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI				
(din ct. 508+ct. 5112 + 512 + 531 + 532 + 541 + 542)	41	40	2.042.438	560.987
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 30 + 36 + 39 + 40)	42	41	5.235.756	6.418.371
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.43+44)				
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 471*)	44	43	94.818	29.480
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 471*)	45	44	0	184.178
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA 1 AN				
1. Împrumuturi din emisiunea de obligațiuni, prezentându-se separat împrumuturile din emisiunea de obligațiuni convertibile (ct. 161 + 1681 - 169)	46	45	0	0
2. Sume datorate instituțiilor de credit (ct. 1621 + 1622 + 1624 + 1625 + 1627 + 1682 + 5191 + 5192 + 5198)	47	46	0	1.395.000
3. Avansuri încasate în contul comenzilor (ct. 419)	48	47	0	0
4. Datorii comerciale - furnizori (ct. 401 + 404 + 408)	49	48	436.124	3.813.373
5. Efecte de comerț de plătit (ct. 403 + 405)	50	49	127.949	8.557
6. Sume datorate entităților din grup (ct. 1661 + 1685 + 2691 + 451***)	51	50	0	0
7. Sume datorate entităților asociate și entităților controlate în comun (ct. 1663+1686+2692+2693+ 453***)	52	51	0	0

8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale (ct. 1623 + 1626 + 167 + 1687 + 2695 + 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281 + 431*** + 436*** + 437*** + 4381 + 441*** + 4423 + 4428*** + 444*** + 446*** + 447*** + 4481 + 455 + 456*** + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 473*** + 509 + 5186 + 5193 + 5194 + 5195 + 5196 + 5197)	53	52	650.666	765.181
TOTAL (rd. 45 la 52)	54	53	1.214.739	5.982.111
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd. 41+43-53-70-73-76)	55	54	3.736.711	-122.002
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 25+44+54)	56	55	105.981.956	112.072.295
G. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADA MAI MARE DE 1 AN				
1. Împrumuturi din emisiunea de obligațiuni, prezentându-se separat împrumuturile din emisiunea de obligațiuni convertibile (ct. 161 + 1681 - 169)	57	56	0	0
2. Sume datorate instituțiilor de credit (ct. 1621 + 1622 + 1624 + 1625 + 1627 + 1682 + 5191 + 5192 + 5198)	58	57	0	5.347.500
3. Avansuri încasate în contul comenzilor (ct. 419)	59	58	0	0
4. Datorii comerciale - furnizori (ct. 401 + 404 + 408)	60	59	0	0
5. Efecte de comerț de plătit (ct. 403 + 405)	61	60	0	0
6. Sume datorate entităților din grup (ct. 1661 + 1685 + 2691 + 451***)	62	61	0	0
7. Sume datorate entităților asociate și entităților controlate în comun (ct. 1663 + 1686 + 2692 + 2693 + 453***)	63	62	0	0
8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale (ct. 1623 + 1626 + 167 + 1687 + 2695 + 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281 + 431*** + 436*** + 437*** + 4381 + 441*** + 4423 + 4428*** + 444*** + 446*** + 447*** + 4481 + 455 + 456*** + 4581 + 462 + 4661 + 473*** + 509 + 5186 + 5193 + 5194 + 5195 + 5196 + 5197)	64	63	107.297	451.485
TOTAL (rd.56 la 63)	65	64	107.297	5.798.985
H. PROVIZIOANE				
1. Provizioane pentru beneficiile angajaților (ct. 1515+1517)	66	65	0	0
2. Provizioane pentru impozite (ct. 1516)	67	66	0	0
3. Alte provizioane (ct. 1511 + 1512 + 1513 + 1514 + 1518)	68	67	0	0
TOTAL (rd. 65 la 67)	69	68	0	0
I. VENITURI ÎN AVANS				
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475)(rd. 70+71)	70	69	33.598	29.296
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 475*)	71	70	3.772	4.302
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 475*)	72	71	29.826	24.994
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.73 + 74)	73	72	375.352	583.440
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 472*)	74	73	375.352	583.440
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 472*)	75	74	0	0
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)(rd.76+77)	76	75	0	0
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 478*)	77	76	0	0
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 478*)	78	77	0	0
Fond comercial negativ (ct.2075)	79	78	0	0
TOTAL (rd. 69 + 72 + 75 + 78)	80	79	408.950	612.736
J. CAPITAL ȘI REZERVE				
I. CAPITAL				
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	81	80	8.327.559	8.327.559

2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	82	81	0	0
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	83	82	0	0
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	84	83	0	0
5. Alte elemente de capitaluri proprii (1031)	85	84	0	0
TOTAL (rd. 80 la 84)	86	85	8.327.559	8.327.559
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	87	86	0	0
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	88	87	93.501.215	93.370.138
IV. REZERVE				
1. Rezerve legale (ct. 1061)	89	88	927.336	948.353
2. Rezerve statutare sau contractuale (ct. 1063)	90	89	0	0
3. Alte rezerve (ct. 1068)	91	90	12.289	12.289
TOTAL (rd. 88 la 90)	92	91	939.625	960.642
Acțiuni proprii (ct. 109)	93	92	0	0
Căștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	94	93	0	0
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	95	94	0	0
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă) SOLD C (ct. 117)	96	95	2.430.782	3.207.511
SOLD D (ct. 117)	97	96	0	0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR				
SOLD C (ct. 121)	98	97	685.870	403.483
SOLD D (ct. 121)	99	98	0	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	100	99	40.218	21.017
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 85+86+87+91-92+93-94+95-96+97-98-99)	101	100	105.844.833	106.248.316
Patrimoniul public (ct. 1016)	102	101	0	0
Patrimoniul privat (ct. 1017) ²⁾	103	102	0	0
CAPITALURI - TOTAL (rd.100+101+102) (rd.25+41+42-53-64-68-79)	104	103	105.844.833	106.248.316

Suma de control F10 : 1581639584 / 2736178381

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

**) Solduri debitoare ale conturilor respective.

***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

1) Sumele înscrise la acest rând și preluate din contul 2675 la 2679 reprezintă creanțele aferente contractelor de leasing financiar și altor contracte asimilate, precum și alte creanțe immobilizate, scadente într-o perioadă mai mică de 12 luni.

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

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

PARASCHIV STEFAN

Semnătura _____

INTOCMIT,

Numele si prenumele

PREDA NICOLETA

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular
VALIDAT

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 31.12.2018

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
		2017	2018
A	B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+05+06)	01	20.128.723	15.613.266
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	02	5.838.892	4.942.482
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	03	14.331.271	10.698.551
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	04	41.440	27.767
Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general si care mai au in derulare contracte de leasing (ct.766*)	05	0	0
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	06	0	0
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)			
Sold C	07	0	0
Sold D	08	0	0
3. Venituri din producția de imobilizari necorporale si corporale (ct.721+ 722)	09	0	0
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	10	61.381	0
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	11	0	0
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	12	0	0
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	13	906.081	999.223
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	14	0	0
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	15	3.772	4.302
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+ 07 - 08 + 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	16	21.096.185	16.612.489
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	17	163.780	91.823
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18	66.687	45.182
b) Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)(ct.605)	19	824.140	832.190
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	20	13.207.812	9.631.473
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	21	83.565	33.817
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	22	2.339.587	1.878.835
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	23	1.911.804	1.824.662
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	24	427.783	54.173
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 26 - 27)	25	1.261.335	499.277
a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813+6817)	26	1.388.042	499.277
a.2) Venituri (ct.7813)	27	126.707	0
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	28	59.226	-9.392

b.1) Cheltuieli (ct.654+6814)	29	80.863	67.841
b.2) Venituri (ct.754+7814)	30	21.637	77.233
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32 la 38)	31	2.482.802	3.174.888
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	32	1.912.823	2.377.311
11.2. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale(ct. 635 + 6586*)	33	332.852	630.487
11.3. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	34	0	0
11.4 Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	35	91.466	0
11.5. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	36	0	0
11.6. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	37	145.661	167.090
Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general si care mai au in derulare contracte de leasing (ct.666*)	38	0	0
Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	39	-2.792	0
- Cheltuieli (ct.6812)	40	0	0
- Venituri (ct.7812)	41	2.792	0
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17 la 20 - 21 +22 + 25 + 28 + 31 + 39)	42	20.319.012	16.110.459
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:			
- Profit (rd. 16 - 42)	43	777.173	502.030
- Pierdere (rd. 42 - 16)	44	0	0
12. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	45	97	0
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	46	0	0
13. Venituri din dobânzi (ct. 766*)	47	32.762	26.501
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	48	0	0
14. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	49	0	0
15. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	50	1.957	2.862
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	51	0	0
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)	52	34.816	29.363
16. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	53	90	-90
- Cheltuieli (ct.686)	54	90	0
- Venituri (ct.786)	55	0	90
17. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666*)	56	0	98.633
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	57	0	0
Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	58	7.543	12.514
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)	59	7.633	111.057
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):			
- Profit (rd. 52 - 59)	60	27.183	0
- Pierdere (rd. 59 - 52)	61	0	81.694

VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	62	21.131.001	16.641.852
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	63	20.326.645	16.221.516
18. PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):			
- Profit (rd. 62 - 63)	64	804.356	420.336
- Pierdere (rd. 63 - 62)	65	0	0
19. Impozitul pe profit (ct.691)	66	118.486	16.853
20. Impozitul specific unor activități (ct. 695)	67	0	0
21. Alte impozite ne reprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	68	0	0
22. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:			
- Profit (rd. 64 - 65 - 66 - 67 - 68)	69	685.870	403.483
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 67 + 68 - 64)	70	0	0

Suma de control F20 : 275064431 / 2736178381

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 23 - se cuprind și drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislației muncii, care se preiau din rulajul debitor al contului 621 „Cheltuieli cu colaboratorii”, analitic „Colaboratori persoane fizice”.

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

PARASCHIV STEFAN

Semnătura _____

INTOCMIT,

Numele si prenumele

PREDA NICOLETA

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular
VALIDAT

BUCUR S.A.
SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2018

2018

Denumirea elementului	Sold la începutul exercițiului financiar	Creșteri		Reduceri		Sold la sfârșitul exercițiului financiar
		Total, din care	Prin transfer	Total, din care	Prin transfer	
A	1	2	3	4	5	6
Capital subscris	8.327.559	-	-	-	-	8.327.559
Rezerve din reevaluare	93.501.215	-	-	131.077	131.077	93.370.138
Rezerve legale	927.336	21.017	-	-	-	948.353
Alte rezerve	12.289	-	-	-	-	12.289
Rezultatul reportat reprezentând profitul nerepartizat sau pierderea neacoperită	Sold C Sold D	645.652	645.652	-	-	1.032.758
Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare	4.109.192	131.077	131.077	-	-	4.240.269
Profitul sau pierderea exercițiului financiar	Sold C Sold D	685.870	403.483	-	685.870	403.483
Repartizarea profitului	40.218	21.017	-	40.218	40.218	21.017
Total capitaluri proprii	105.844.833	1.180.212	776.729	776.729	776.729	106.248.316

Situațiile financiare de la pagina 6 la pagina 45 au fost autorizate de Consiliul de Administrație/Direcțorat pentru aprobarea AGA la data de 18 martie 2019.

Administrator,	Intocmit,
Numele și prenumele	Numele și prenumele
PARASCHIV STEFAN	PREDA NICOLETA
	Calitatea
	CONTABIL SEF
Semnatura	Semnatura

BUCUR S.A.
SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2018

2017

Denumirea elementului	Sold la începutul exercițiului financiar	Creșteri		Reduceri		Sold la sfârșitul exercițiului financiar
		Total, din care	Prin transfer	Total, din care	Prin transfer	
A	1	2	3	4	5	6
Capital subscris	8.327.559	-	-	-	-	8.327.559
Rezerve din reevaluare	96.488.054	2.983.466	-	5.970.305	539.554	93.501.215
Rezerve legale	887.118	40.218	-	-	-	927.336
Alte rezerve	11.963	326	-	-	-	12.289
Rezultatul reportat reprezentând profitul nerepartizat sau pierderea neacoperită	Sold C	318.395	318.395			
	Sold D					
Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare	3.578.514	539.554	539.554	8.876	8.876	4.109.192
Profitul sau pierderea exercițiului financiar	Sold C	685.870	-	325.810	325.810	685.870
	Sold D	325.810				
Repartizarea profitului	16.291	40.218	-	16.291	16.291	40.218
Total capitaluri proprii	107.605.922	4.527.611	857.949	6.288.700	857.949	105.844.833

Situațiile financiare de la pagina 6 pagina 45 au fost autorizate de Consiliul de Administratie/Directorat pentru aprobarea AGA la data de 18 martie 2019.

Administrator,	Intocmit,
Numele si prenumele	Numele si prenumele
PARASCHIV STEFAN	PREDA NICOLETA
	Calitatea
	CONTABIL SEF
Semnatura	Semnatura

BUCUR S.A.
SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2018

Denumirea elementului	Exercitiul financiar	
	2017	2018
A	1	2
Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare:		
Incasari din vanzarea de bunuri si prestarea de servicii	24.400.303	16.033.935
Plati către furnizori, angajati si platile catre autoritati pentru taxe si impozite	21.410.927	14.104.454
Plati impozit pe profit	47.499	87.840
Trezorerie neta din activitati de exploatare	2.941.877	1.841.641
Fluxuri de trezorerie din activitati de investitie:		
Plati pentru achizitionarea de imobilizari corporale	1.798.149	10.873.661
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale	4.534	100.298
Incasari din vanzarea de imobilizari financiare	-	5.546
Incasari din depozite pe termen lung	1.050.000	1.690.000
Plati pentru depozite pe termen lung	1.650.000	1.990.000
Incasari din depozite pe termen scurt	-	1.050.000
Dobanzi incasate	1.030	50.858
Dividende incasate	96	-
Trezorerie neta utilizata in activitati de investitie	-2.392.489	-9.966.959
Incasari din contractarea de credite	-	6.975.000
Plati privind rambursarile de credite	-	232.500
Dobanzi platite	-	98.633
Trezorerie neta utilizata in activitati de finantare:	-	6.643.867
Descrerea/cresterea netă a trezoreriei și echivalentelor de trezorerie	549.388	-1.481.451
Trezorerie și echivalente de trezorerie la începutul exercițiului financiar	1.493.050	2.042.438
Trezorerie și echivalente de trezorerie la sfârșitul exercițiului financiar	2.042.438	560.987

Situatiile financiare de la pagina 6 la pagina 45 au fost autorizate de Consiliul de Administratie/Directorat pentru aprobarea AGA la data de 18 martie 2019

Administrator,	Intocmit,
Numele si prenumele	Numele si prenumele
PARASCHIV STEFAN	PREDA NICOLETA
	Calitatea
	CONTABIL SEF
Semnatura	Semnatura

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2018

NOTA 1: INFORMATII DESPRE SOCIETATE

BUCUR S.A. este o societate pe actiuni infiintata in anul 1991, inregistrată la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J40/392/1991, CUI 1584234, avand ca obiect principal de activitate „Comertul cu ridicata nespecializat de produse alimentare, bauturi si tutun” si obiect secundar de activitate „Inchirierea bunurilor imobiliare proprii”.

Societatea isi desfasoara activitatea în conformitate cu legislatia romana aplicabila in vigoare, coroborat cu prevederile Actului Constitutiv.

Evidentele contabile ale Societatii se țin in limba romana si în moneda națională.

Sediul social al Societatii se afla in Bucuresti, Str. Visinilor, Nr.25, sector 2, Romania.

Activitatea Societatii se desfasoara si prin următoarele puncte de lucru:

Depozite:

Complex Militari	Bucuresti, Bd. Timisoara, nr.56, sector 6, – activitate de comert en gros și prestari de servicii (administrare directa);
Complex Industriilor	Bucuresti, Sos. Industriilor, nr.53, sector 3,– activitate de prestari de servicii (administrare directa);
Complex Rahova	Bucuresti, Calea Rahovei, nr.196, sector 5,– activitate de prestari de servicii (administrare directa).

Spatii comerciale:

- Bucuresti, Bd. Ion Mihalache, nr.121, sector 1;
- Bucuresti, Sos. Pantelimon, nr.350, sector 2;
- Bucuresti, Bd. Liviu Rebreanu, nr.14, sector 3;
- Bucuresti, str. Romancierilor, nr.5, bl.C14, sector 6;
- Municipiul Oltenita, strada Argesului nr. 39-43/45-47, bloc 105/106, parter.

Societatea comercializeaza produse alimentare si nealimentare indigene si din import, en gros.

Principalele produse alimentare comercializate de către Societate sunt: zahar, ulei, conserve legume-fructe, conserve carne, produse morarit-panificatie, lactate-branzeturi, concentrate alimentare, cafea, dulciuri etc.

Principalele piețe de desfacere pentru produsele noastre sunt:

- Municipiul Bucuresti, Sectorul Agricol Ilfov, orasele: Cluj Napoca, Focsani, Giurgiu, Suceava, Zalau, Baia Mare, Alexandria, Bacau, Ploiesti, Brasov si Arad.

Principalii beneficiari ai produselor noastre sunt:

- unități ale administratiei publice locale: primarii;

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2018

- agenți economici cu capital privat și de stat.

Societatea inregistreaza deasemnea venituri din inchirierea investitiilor imobiliare detinute.

Situatiile financiare anuale consolidate sunt intocmite de SIF MUNTENIA S.A. cu sediul in Bucuresti, sector 4, Splaiul Unirii nr.16. Copii ale situatiilor financiare anuale consolidate se pot obtine la relatii@sifmuntenia.ro.

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

NOTA 2: PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE

2.1. Bazele intocmirii Situatiilor Financiare

Situatiile financiare individuale ale Societatii Bucur S.A. pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2018 au fost intocmite in conformitate cu:

- Legea Contabilitatii nr.82/1991 (republicata in 2008), cu modificarile și completarile ulterioare;
- Prevederile Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate ("OMFP nr. 1802/2014"), cu modificarile si completarile ulterioare;
- Alte reglementari emise de Ministerul Finantelor Publice (M.F.P) in aplicarea Legii 82/1991.

Politicele contabile adoptate pentru intocmirea si prezentarea situatiilor financiare sunt in conformitate cu principiile contabile prevazut de OMFP 1802/2014.

Aceste situatii financiare cuprind:

- Bilant;
- Cont de profit si pierdere;
- Situatia fluxurilor de trezorerie;
- Situatia modificarii capitalurilor proprii;
- Note explicative la situatiile financiare.

Situatiile financiare se refera doar la Societatea Bucur S.A.

Societatea are filiale dar nu este necesar, conform cerintelor OMFP 1802/2014, sa pregateasca situatii financiare consolidate.

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2018

2.2. Principii contabile

Evaluarea elementelor cuprinse în situațiile financiare ale Societății este efectuată în raport cu următoarele principii::

Principiul continuității activității

Conducerea apreciază că Societatea nu are intenția de lichidare sau reducere semnificativă a activității în viitorul previzibil și ca urmare, a întocmit situațiile financiare în baza principiului continuității activității.

Principiul permanenței metodelor

Societatea a asigurat comparabilitatea în timp a datelor, de la un exercițiu la altul, continuând aplicarea acelorași reguli și norme privind evaluarea, înregistrarea în contabilitate și prezentarea elementelor patrimoniale și a rezultatelor.

Principiul prudenței

La întocmirea situațiilor financiare anuale, recunoasterea și evaluarea s-a realizat pe o bază prudent și, în special:

- a) în contul de profit și pierdere a fost inclus numai profitul realizat la data bilanțului;
- b) datoriile aparute în cursul exercitiului financiar curent sau al unui exercitiu precedent, au fost recunoscute chiar dacă acestea devin evidente numai între data bilanțului și data întocmirii acestuia;
- c) deprecierea au fost recunoscute, indiferent dacă rezultatul exercițiului financiar este pierdere sau profit.

Principiul contabilitatii de angajamente

Efectele tranzacțiilor și ale altor evenimente au fost recunoscute atunci când tranzacțiile și evenimentele s-au produs (și nu pe măsura ce numerarul sau echivalentul sau a fost încasat sau plătit) și au fost înregistrate în contabilitate și raportate în situațiile financiare ale perioadelor aferente.

Au fost luate în considerare toate veniturile și cheltuielile exercitiului, fără a se ține seama de data încasării sau efectuării plății.

Veniturile și cheltuielile care au rezultat direct și concomitent din aceeași tranzacție au fost recunoscute simultan în contabilitate, prin asocierea directă între cheltuielile și veniturile aferente, cu evidențierea distinctă a acestor venituri și cheltuieli.

Principiul evaluării separate a elementelor de activ și de datorii

Pentru prezentarea în bilanț, s-a determinat separat valoarea aferentă fiecărui element individual, de activ sau de datorie.

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2018

Principiul intangibilității

Bilanțul de închidere al anului 2017 corespunde cu bilanțul de deschidere al anului 2018.

Principiul necompensării

Valorile elementelor ce reprezintă active nu au fost compensate cu valorile elementelor ce reprezintă datorii, respectiv, veniturile nu au fost compensate cu cheltuielile.

Principiul prevalenței economicului asupra juridicului

Informațiile prezentate în situațiile financiare reflectă mai ales realitatea economică a evenimentelor și tranzacțiilor, nu numai forma lor juridică.

Principiul pragului de semnificație

Toate elementele cu valoare semnificativa sunt prezentate in cadrul situațiilor financiare.
Elementele cu valori ne semnificative care au aceeași natura sau funcții similare sunt însumate.

2.3 Moneda de raportare

Situațiile financiare sunt prezentate în RON, moneda națională a României.
Societatea ține evidența contabilă în RON, își întocmește și prezintă situațiile financiare în acord cu legislația specifică în materie și cu Reglementările privind contabilitatea și raportările financiar-contabile emise de Ministerul Finantelor Publice. Soldurile disponibilităților în moneda străină, sunt convertite în RON, la cursul de schimb publicat de Banca Națională a României pentru 31 decembrie 2018. Câștigurile și pierderile rezultate din conversia disponibilităților exprimate în moneda străină sunt recunoscute în contul de profit și pierdere, în cadrul rezultatului financiar.

2.4 Situatii comparative

Situațiile financiare întocmite la 31 decembrie 2018 prezintă comparabilitate cu situațiile financiare ale exercitiului financiar precedent.

2.5 Utilizarea estimarilor contabile

Intocmirea situațiilor financiare în conformitate cu OMF 1802/2014, cu modificările ulterioare, presupune efectuarea de către conducere a unor estimări și presupuneri care influențează valorile raportate ale activelor și datoriilor și prezentarea activelor și datoriilor contingente la data situațiilor financiare, precum și valorile veniturilor și cheltuielilor din perioada de raportare. Rezultatele reale pot fi diferite de cele estimate. Aceste estimări sunt revizuite periodic și, dacă sunt necesare ajustări, acestea sunt înregistrate în contul de profit și pierdere în perioada când acestea devin cunoscute.

2.6 Continuitatea activității

Prezentele situații financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității, care presupune că Societatea își va continua activitatea și în viitorul previzibil.

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2018

Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumții, conducerea analizează previziunile referitoare la intrările viitoare de numerar.

Pe baza acestor analize, conducerea consideră că Societatea va putea să-și continue activitatea în viitorul previzibil și prin urmare, aplicarea principiului continuității activității în întocmirea situațiilor financiare este justificată.

2.7 Conversii valutare

Tranzacțiile realizate în valută sunt înregistrate inițial la cursul de schimb valutar comunicat de Banca Natională a României de la data tranzacției.

La data bilanțului elementele monetare exprimate în valută și creanțele și datoriile exprimate în lei a decontare de face în funcție de cursul unei valute se evaluează și se prezintă în situațiile financiare anuale la cursul de schimb valutar comunicat de Banca Natională a României, valabil la data încheierii exercitiului financiar.

Castigurile și pierderile din diferențele de curs valutar, realizate și nerealizate, între cursul de schimb al pieței valutare, comunicat de Banca Natională a României de la data înregistrării creanțelor sau datoriilor în valută și a celor exprimate în lei a decontare de face în funcție de cursul unei valute, sau cursul la care acestea sunt înregistrate în contabilitate și cursul de schimb de la data încheierii exercitiului financiar, sunt înregistrate în contul de profit și pierdere al exercitiului financiar respectiv.

Elementele nemonetare achiziționate cu plată în valută și înregistrate la cost istoric (imobilizări, stocuri) se prezintă în situațiile financiare anuale utilizând cursul de schimb valutar de la data efectuării tranzacției. Elementele nemonetare achiziționate cu plată în valută și înregistrate la valoarea justă (de exemplu, imobilizările corporale reevaluate) se prezintă în situațiile financiare anuale la această valoare. Cursurile de schimb RON/USD și RON/EUR comunicate de Banca Natională a României la 31 decembrie 2018 și 31 decembrie 2017, au fost după cum urmează:

Moneda	31 decembrie 2018	31 decembrie 2017
RON/EUR	4.6639	4.6597

2.8 Politici și metode contabile

2.8.1 Imobilizări necorporale

Evaluare inițială și ulterioară

Imobilizările necorporale achiziționate de la terți sunt înregistrate în contabilitate la cost de achiziție. Ulterior, imobilizările necorporale sunt prezentate în bilanț la cost istoric, minus amortizare cumulată, minus eventualele pierderi din depreciere.

Amortizare

Amortizarea se calculează la cost, prin metoda liniară, de-a lungul duratei utile de viață estimată a activelor.

Valorile de referință sunt prezentate în Nota 3.

Imobilizările necorporale se amortizează prin aplicarea cotelor de amortizare asupra valorii de intrare a imobilizărilor, folosind metoda de amortizare liniară, pe baza duratei utile de viață estimată a activelor și condițiile de utilizare a acestora, astfel:

BUCUR S.A.

NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2018

Cheltuieli cu brevete, patente, licențe până la 5 ani

Amortizarea se calculează începând cu luna următoare punerii în funcțiune și până la recuperarea integrală a valorii de intrare. Societatea nu înregistrează activele sale necorporale la o valoare care să depășească valoarea lor de intrare, sau la o valoare care să depășească valoarea lor recuperabilă. Dacă au loc evenimente care indică posibilitatea nerecuperării valorii contabile a unui activ prin fluxurile de numerar viitoare, atunci Societatea aplică corecții pentru reflectarea pierderii de valoare a activului imobilizat.

2.8.2 Imobilizări corporale

Evaluare inițială și ulterioară

Imobilizările corporale sunt recunoscute inițial și înregistrate în contabilitate la cost istoric. Imobilizările corporale sunt prezentate în bilanț la valoarea de intrare diminuată cu ajustările cumulate de valoare, sau la valoarea reevaluată.

La data de 31 decembrie 2018 Societatea nu a procedat la reevaluarea investițiilor imobiliare, terenurilor și clădirilor aflate în proprietatea Societății.

La 31 decembrie 2017 în baza OMF 1802/2014 și a deciziei conducerii s-a procedat la reevaluarea investițiilor imobiliare, terenurilor și clădirilor aflate în proprietatea Societății. Scopul evaluării a fost aducerea valorilor de inventar existente în evidențele contabile la valoarea justă a acestora care, conform OMF 1802/2014, se determină pe baza unor evaluări efectuate, de regulă, de profesioniști calificați. Diferența de reevaluare este reflectată în rezervele de reevaluare.

Societatea a procedat la reevaluarea imobilizărilor corporale terenurilor și clădirilor la data bilanțului în conformitate cu prevederile OMF 1802/2014, pe baza unui raport de evaluare, fiind utilizate următoarele metode: metoda capitalizării venitului pentru clădiri și metoda comparației directe pentru terenuri.

Diferența dintre valoarea rezultată în urma reevaluării și valoarea contabilă netă este prezentată la rezerva din reevaluare, ca un subelement distinct în "Capital și rezerve".

Dacă rezultatul reevaluării este o creștere față de valoarea contabilă netă, atunci aceasta se tratează astfel:

- ca o creștere a rezervei din reevaluare prezentată în cadrul elementului "Capital și rezerve", dacă nu a existat o descreștere anterioară recunoscută ca o cheltuială aferentă aceluși activ, sau
- ca un venit care să compenseze cheltuiala cu descreșterea recunoscută anterior la acel activ.

Dacă rezultatul reevaluării este o descreștere a valorii contabile nete, aceasta se tratează astfel:

- ca o cheltuială cu întreaga valoare a deprecierei atunci când în rezerva din reevaluare nu este înregistrată o sumă referitoare la acel activ (surplus din reevaluare); sau
- ca o scădere a rezervei din reevaluare cu minimumul dintre valoarea acelei rezerve și valoarea descreșterii, iar eventuala diferență rămasă neacoperită se înregistrează ca o cheltuială.

Societatea a procedat la reevaluarea imobilizărilor corporale la data bilanțului în conformitate cu prevederile OMF 1802/2014.

Valorile imobilizărilor corporale astfel determinate în urma reevaluării sunt amortizate începând din 1 ianuarie al anului următor anului în care a avut loc reevaluarea.

Dacă un element de imobilizare corporală este reevaluat, toate celelalte active din grupa din care face parte trebuie reevaluate, cu excepția situației când nu există nicio piață activă pentru acel activ. O grupă de imobilizări corporale cuprinde active de aceeași natură și utilizări similare, aflate în exploatarea unei

BUCUR S.A.

NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2018

entitati. Daca valoarea justa a unei imobilizari corporale nu mai poate fi determinata prin referinta la o piata activa, valoarea activului prezentata in bilant trebuie sa fie valoarea sa reevaluată la data ultimei reevaluări, din care se scad ajustările cumulate de valoare.

Surplusul din reevaluare inclus în rezerva din reevaluare este capitalizat prin transferul direct în rezultatul reportat (contul 1175 "Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare"), atunci când acest surplus reprezintă un câștig realizat. Câștigul se considera realizat pe măsură ce activul este folosit de entitate; valoarea rezervei transferate este diferența dintre amortizarea calculată pe baza valorii contabile reevaluate și valoarea amortizării calculate pe baza costului initial al activului.

Informații suplimentare privind imobilizările corporale sunt prezentate în Nota 3.

Costurile ulterioare aferente imobilizărilor corporale

Costurile cu întreținerea și reparațiile mijloacelor fixe se trec pe cheltuieli atunci când apar iar îmbunătățirile aduse activelor care cresc valoarea de întreținere, sau durata de viață a acestora, sunt capitalizate.

Activele de natura obiectelor de inventar sunt trecute pe cheltuieli de regulă, în momentul dării lor în folosință și nu sunt incluse în valoarea contabilă a imobilizărilor.

Amortizarea imobilizărilor corporale

Valoarea amortizabilă reprezintă diferența dintre valoarea de intrare (brută) și amortizarea cumulată, nefiind stabilite și evidențiate în contabilitate valori reziduale ale imobilizărilor corporale.

Amortizarea s-a calculat la întreaga valoare de achiziție (brută) prin metoda liniară, de-a lungul duratei de viață normale stabilite.

Imobilizările corporale se amortizează prin aplicarea cotelor de amortizare asupra valorii de intrare a imobilizărilor, folosind metoda de amortizare liniară, pe baza duratei utile de viață estimată a activelor și condițiile de utilizare a acestora, astfel:

Clădiri și construcții speciale	10 – 85 ani
Instalații tehnice și mașini	3 – 30 ani
Mobilier, aparatură birotică	3 – 20 ani

La 31 decembrie 2017 în urma reevaluării pentru cladiri au fost revizuite duratele de amortizare.

Terenurile nu se amortizează, având o durată de viață nelimitată. Investițiile efectuate pentru amenajarea terenurilor se recuperează pe calea amortizării, prin includerea în cheltuieli de exploatare într-o perioadă determinată de administrator, pe baza duratelor de viață utilă ale acestora. Modificarea duratei de utilizare economică reprezintă modificare de estimare contabilă.

Vânzarea/casarea imobilizărilor corporale

Imobilizările corporale care sunt casate sau vândute sunt eliminate din bilanț, împreună cu amortizarea cumulată corespunzătoare. Orice profit sau pierdere rezultat(ă) dintr-o asemenea operațiune, este inclus(ă) în contul de profit și pierdere curent.

Deprecierea imobilizărilor corporale și necorporale

Conform OMFP 1802/2014 Societatea trebuie să se asigure că activele sale imobilizate nu sunt înregistrate la o valoare care să depășească valoarea lor recuperabilă, respectiv dacă aceste active sunt sau nu depreciate.

BUCUR S.A.

NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2018

Un activ este depreciat dacă valoarea lui contabilă depăşeşte valoarea recuperabilă, care reprezintă valoarea cea mai mare dintre preţul net de vânzare  i valoarea de utilitate a acestuia.

Mijloacele fixe deţinute  i utilizate de către Societate trebuie analizate din perspectiva diminuării valorii acestora, ori de c te ori au loc evenimente care ar împiedica posibilitatea recuperării valorii contabile a unui activ, din fluxurile de numerar viitoare.

 n situaţia în care, fluxurile viitoare de numerar estimate sunt insuficiente pentru a acoperi valoarea contabilă a activului, trebuie aplicată o corecţie care să reflecte pierderea de valoare (deprecierea) acestuia.

2.8.3 Imobilizări financiare

Imobilizările financiare sunt prezentate în bilanţ la costul de achiziţie, sau la valoarea determinată prin contractul de dob ndire a acestora. Imobilizările financiare sunt evaluate ulterior la valoarea de intrare, mai puţin ajustările cumulate pentru pierdere de valoare. Titlurile de participare deţinute de către Societate sunt investiţii pe termen lung, deţinute la societăţi de tip deschis si interese de participare. Pentru acestea, Societatea a constituit ajustări pentru depreciere de valoare (Nota 3).

Imobilizarile financiare cuprind actiunile detinute la entitatile afiliate, imprumuturile acordate entitatilor afiliate, actiuni detinute la entitati asociate si entitati controlate in comun, imprumuturile acordate entitatilor asociate si entitatilor controlate in comun, precum si alte investitii detinute ca imobilizari si alte imprumuturi.

2.8.4 Stocuri

Stocurile sunt înregistrate în contabilitate la cost de achiziţie  i sunt de natura mărfurilor, materialelor consumabile, pieselor, obiectelor de inventar.

Metoda de evaluare la ieşirea din gestiune a bunurilor de natura stocurilor ce este utilizata este, "primul intrat primul ieşit" (FIFO), fiind evaluate la preţul de achiziţie. La gestionarea stocurilor, se utilizează metoda cantitativ - valorică. Ca metodă de inventariere, s-a folosit metoda inventarului permanent.

2.8.5 Creanţe comerciale

Creanţele sunt înregistrate la valoarea nominală, minus ajustările pentru deprecierea acestora.

Creanţele comerciale sunt înregistrate la valoarea facturată, mai puţin ajustările pentru deprecierea acestor creanţe.

Ajustarea pentru deprecierea creanţelor comerciale este constituita în cazul în care există evidente obiective asupra faptului că Societatea nu va fi în măsură să colecteze toate sumele la termenele iniţiale.

2.8.6 Investiţii financiare pe termen scurt

Investitiile pe termen scurt cuprind depozite bancare pe termen scurt, inclusiv cele pe termen de cel mult 3 luni atunci cand acestea sunt detinute in scop investitional, obligatiuni emise si rascumparate, valori mobiliare achizitionate pentru a fi revandute intr-o perioada scurta de timp, si alte investitii pe termen scurt.

2.8.7 Numerar  i echivalente de numerar

Numerarul  i echivalentele de numerar includ disponibilităţile băneşti în bancă  i casierie, avansurile de trezorerie acordate salariaţilor. Numerarul  i echivalentele de numerar sunt evidenţiate în bilanţ la cost. Pentru situaţia fluxului de numerar, numerarul  i echivalentele acestuia cuprind numerar în casă, conturi la bănci, avansuri de trezorerie.

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2018

2.8.8 Capitalul propriu

Capitalurile proprii reprezintă dreptul rezidual al acționarilor asupra activelor unei entități, după deducerea tuturor datoriilor. Acestea sunt reprezentate în cadrul Societății de: aporturile de capital, rezervele, rezultatul reportat și rezultatul exercițiului financiar.

2.8.9 Dividende

Dividendele declarate înaintea datei bilanțului sunt înregistrate ca obligații la data bilanțului contabil. Dividendele propuse sau declarate după data bilanțului nu sunt înregistrate ca obligație, dar sunt evidențiate în notele situațiilor financiare.

2.8.10 Imprumuturi

Imprumuturile pe termen scurt și lung sunt înregistrate la suma primită. Onorariile și comisioanele bancare achitate în vederea obținerii de împrumuturi pe termen lung se recunosc pe seama cheltuielilor înregistrate în avans. Cheltuielile în avans se recunosc la cheltuieli curente esalonat, pe perioada de rambursare a împrumuturilor respective.

2.8.11 Datorii comerciale

Datoriile comerciale sunt înregistrate la valoarea sumelor care urmează a fi plătite pentru bunurile sau serviciile primite.

2.8.12 Provizioane

Provizioanele sunt recunoscute în momentul în care Societatea are o obligație legală sau implicită rezultată din evenimente trecute, când pentru decontarea obligației este necesară o ieșire de resurse care încorporează beneficii economice și când poate fi făcută o estimare credibilă în ceea ce privește valoarea obligației.

2.8.13 Beneficiile angajaților

În cursul normal al activității, Societatea plătește contribuții la bugetul statului pentru asigurări sociale, fondul de șomaj și fondul de sănătate în conformitate cu reglementările legale în vigoare în cursul anului, calculate la salariile brute. Valoarea acestor contribuții se înregistrează în contul de profit și pierdere în aceeași perioadă în care se înregistrează și cheltuielile cu salariile. Toți angajații Societății sunt membrii ai planului de pensii al statului român.

Societatea nu contribuie la nici un alt plan de pensii sau beneficii după pensionare și nu are nici un fel de alte obligații față de angajații săi.

2.8.14 Recunoașterea veniturilor

Veniturile din vanzarea bunurilor

Veniturile din vanzări de bunuri se înregistrează în momentul predării bunurilor către cumpărători, al livrării lor pe baza facturii sau în alte condiții prevăzute în contract, care atestă transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor respective, către clienți.

Veniturile din vanzarea bunurilor se recunosc în momentul în care sunt îndeplinite următoarele condiții:

BUCUR S.A.

NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2018

- a) Societatea a transferat cumparatorului riscurile si avantajele semnificative care decurg din proprietatea asupra bunurilor
- b) Societatea nu mai gestioneaza bunurile vandute la nivelul la care ar fi facut-o, in mod normal, in cazul detinerii in proprietate a acestora si nici nu mai detine controlul efectiv asupra lor;
- c) marimea veniturilor poate fi evaluata in mod credibil;
- d) este probabil ca beneficiile economice asociate tranzactiei sa fie generate catre entitate; si
- e) costurile tranzactiei pot fi evaluate in mod credibil.

Daca Societatea pastreaza doar un risc nesemnificativ aferent dreptului de proprietate, tranzactia reprezinta o vanzare si veniturile sunt recunoscute.

Momentul cand are loc transferul riscurilor si avantajelor semnificative aferente dreptului de proprietate asupra bunurilor se determina in urma examinarii circumstantelor in care s-a desfasurat tranzactia, si termenilor din contractele de vanzare.

Pentru bunurile livrate în baza unui contract de consignatie, se considera că livrarea bunurilor de la consignatar la consignant are loc la data la care bunurile sunt livrate de consignant clienților săi.

Pentru bunurile transmise în vederea testării sau a verificării conformității, se considera că transferul proprietății bunurilor a avut loc la data acceptării bunurilor de către beneficiar.

Reducerile comerciale acordate ulterior facturarii, indiferent de perioada la care se refera, se evidentiaza distinct in contabilitate (contul 709 "Reduceri comerciale acordate"), pe seama conturilor de terti. In cazul in care reducerile comerciale reprezinta evenimente ulterioare datei bilantului, acestea se inregistreaza la data bilantului in contul 418 "Clienti –facturi de intocmit", si se reflecta in situatiile financiare ale exercitiului pentru care se face raportarea daca sumele respective se cunosc la data bilantului.

Punctele cadou acordate de catre Societate in cadrul programelor de fidelizare a clientilor si care pot fi utilizate pentru a achizitiona bunuri sau servicii gratuite sau cu pret redus, ca parte a unei tranzactii de vanzare de bunuri sau prestari de servicii sunt contabilizate ca o componenta identificabila a tranzactiei in cadrul careia acestea sunt acordate (contul 472 „Venituri inregistrate in avans"/analitic distinct), atunci cand programul de fidelizare permite cunoasterea informatiilor legate de valoarea punctelor cadou acordate, termenele la care expira valabilitatea acestora, valoarea punctelor cadou onorate si valoarea punctelor cadou existente, ce urmeaza a fi onorate in perioada urmatoare. Suma corespunzatoare punctelor cadou se recunoaste drept venit in momentul in care entitatea isi indeplineste obligatia de a furniza premiile sau la expirarea perioadei in cadrul careia clientii pot utiliza punctele cadou. Daca se estimeaza ca nivelul cheltuielilor necesare indeplinirii obligatiei de a furniza premiile depaseste contravaloarea primita sau de primit pentru acestea, la data la care clientul le rascumpara, pentru diferenta aferenta entitatea inregistreaza in contabilitate un provizion.

Venituri din prestarea serviciilor

Veniturile din prestarea de servicii sunt recunoscute in perioada in care au fost prestate si in corespondenta cu stadiul de executie. Prestarea de servicii cuprinde inclusiv executarea de lucrari si orice alte operatiuni care nu pot fi considerate livrari de bunuri.

BUCUR S.A.

NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2018

Stadiul de executie al lucrarii se determina pe baza de situatii de lucrari care insotesc facturile, procese-verbale de receptie sau alte documente care atesta stadiul realizarii si receptia serviciilor prestate.

In cazul lucrarilor de constructii, recunoasterea veniturilor se face pe baza actului de receptie semnat de beneficiar, prin care se certifica faptul ca executantul si-a indeplinit obligatiile in conformitate cu prevederile contractului si ale documentatiei de executie.

Contravaloarea lucrarilor nereceptionate de beneficiar pana la sfarsitul perioadei se evidentiaza la cost, in contul 332 „Servicii în curs de executie”, pe seama contului 712 „Venituri aferente costurilor serviciilor in curs de executie”.

In cazul in care pretul de vanzare include o valoare distincta, specificata contractual, destinata prestarii ulterioare de servicii, acea suma este amanata (contul 472 “Venituri inregistrate in avans”) si recunoscuta ca venit pe parcursul perioadei in care se presteaza serviciile, dar nu mai tarziu de incheierea perioadei pentru care a fost contractata prestarea ulterioara de servicii.

Venituri din comisioane

Atunci cand Societatea actioneaza in calitate de agent si nu de principal intr-o tranzactie, veniturile sunt recunoscute la valoarea neta a comisionului Societatii.

Venituri din redevente, chirii

Veniturile din redevente si chirii se recunosc pe baza contabilitatii de angajamente, conform contractului. Stimulentele acordate pentru încheierea unui contract de leasing operational nou sau reinnoit sunt recunoscute drept parte integranta din valoarea neta a contraprestatiei convenite pentru utilizarea activului în regim de leasing, indiferent de natura stimulentei, de forma sau de momentul în care se face plata, reducand astfel veniturile din chirii pe toata durata contractului de leasing, pe o baza liniara.

2.8.15 Cifra de afaceri

Cifra de afaceri reprezintă veniturile realizate din vânzarea mărfurilor și serviciilor. Cifra de afaceri reprezintă sumele facturate, nete de TVA și rabaturi comerciale, pentru bunuri livrate sau servicii prestate terților.

2.8.16 Cheltuielile de exploatare

Cheltuielile sunt recunoscute în contul de profit și pierderi, în momentul angajării lor, pe baza de documente și conform principiului conectării costurilor la venituri.

Unele cheltuieli, cum ar fi amortizarea imobilizărilor sau cheltuielile în avans, se recunosc în contul de profit și pierderi prin alocarea sistematică. Cheltuielile de exploatare sunt recunoscute în perioada la care se referă.

În cheltuielile totale sunt incluse cheltuielile exploatării și cheltuielile financiare.

Cheltuielile financiare sunt formate din cheltuielile cu diferențele de curs valutar nefavorabile, aferente depozitelor bancare, costul acțiunilor cedate.

2.8.17 Investitii imobiliare

Entitatea recunoste ca active imobilizate urmatoarele investitii imobiliare:

- a) terenurile deținute în scopul creșterii valorii capitalului (termen lung);
- b) terenurile deținute pentru o utilizare viitoare încă nedeterminată. Daca nu s-a decis destinatia, atunci terenul este considerat ca fiind deținut în scopul creșterii valorii capitalului;

BUCUR S.A.

NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2018

- c) o clădire aflată în proprietatea entității și închiriată;
- d) o clădire care este liberă, dar care este deținută pentru a fi închiriată în temeiul unui sau mai multor contracte de leasing operațional;
- e) proprietățile imobiliare în curs de construire sau amenajare în scopul utilizării viitoare ca investiții imobiliare.

În cazul proprietăților care includ o parte care este deținută pentru a fi închiriată sau cu scopul creșterii valorii capitalului și o altă parte care este deținută pentru a fi utilizată la producerea sau furnizarea de bunuri ori servicii sau în scopuri administrative, sau dacă aceste părți pot fi vândute separat (sau închiriate separat în temeiul unui contract de leasing financiar), entitatea le va contabiliza separat.

Dacă părțile nu pot fi vândute separat, proprietatea imobiliară constituie o investiție imobiliară doar în cazul în care o parte nesemnificativă este deținută pentru a fi utilizată la producerea sau furnizarea de bunuri ori servicii sau în scopuri administrative.

Criteriul utilizat de entitate pentru încadrarea unei proprietăți imobiliare ca investiție imobiliară este scopul deținerii (venituri din chirii, creșterea valorii capitalului).

Entitatea va efectua transferurile în sau din categoria investițiilor imobiliare dacă și numai dacă există o modificare a utilizării, evidențiată de:

- a) începerea utilizării de către posesor, pentru un transfer din categoria investițiilor imobiliare în categoria proprietăților imobiliare utilizate de posesor;
- b) începerea procesului de amenajare în perspectiva vânzării, pentru un transfer din categoria investițiilor imobiliare în categoria stocurilor;
- c) încheierea utilizării de către posesor, pentru un transfer din categoria proprietăților imobiliare utilizate de posesor în categoria investițiilor imobiliare; sau
- d) începerea unui leasing operațional cu o altă parte, pentru un transfer din categoria stocurilor în categoria investițiilor imobiliare.

La data bilanțului investițiile imobiliare sunt evaluate la valoarea reevaluată, aceasta fiind valoarea justă la data reevaluării, mai puțin orice amortizare cumulată și orice pierderi din depreciere cumulate.

2.8.18 Partile legate

O parte legată este o persoană sau o entitate care este legată entității care întocmește situații financiare, denumită în continuare entitate raportoare.

O persoană sau un membru apropiat al familiei persoanei respective este legat(a) unei entități raportoare dacă acea persoană:

- (i) deține controlul sau controlul comun asupra entității raportoare;
- (ii) are o influență semnificativă asupra entității raportoare; sau
- (iii) este un membru al personalului-cheie din conducerea entității raportoare sau a societății-mamă a entității raportoare.

O entitate este legată unei entități raportoare dacă intruneste oricare dintre următoarele condiții:

- (i) entitatea și entitatea raportoare sunt membre ale aceluși grup (ceea ce înseamnă că fiecare societate-mamă, filială și filială din același grup este legată de celelalte);
- (ii) o entitate este entitate asociată sau entitate controlată în comun a celorlalte entități (sau entitate asociată sau entitate controlată în comun a unui membru al grupului din care face parte cealaltă entitate);

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2018

(iii) ambele entitati sunt entitati controlate in comun ale aceluasi tert;

(iv) o entitate este entitate controlata in comun a unei terte entitati, iar cealalta este o entitate asociata a terrei entitati;

(v) entitatea este un plan de beneficii postangajare in beneficiul angajatilor entitatii raportoare sau ai unei entitati legate entitatii raportoare. In cazul in care chiar entitatea raportoare reprezinta ea insasi un astfel de plan, angajatorii sponsori sunt, de asemenea, legati entitatii raportoare;

(vi) entitatea este controlata sau controlata in comun de o persoana sau un membru apropiat al familiei persoanei respective care detine controlul sau sau controlul comun asupra entitatii raportoare, are o influenta semnificativa asupra entitatii raportoare; sau este un membru al personalului-cheie din conducerea entitatii raportoare sau a societatii-mama a entitatii raportoare.

(vii) o persoana sau un membru apropiat al familiei persoanei respective care detine controlul sau sau controlul comun asupra entitatii raportoare influenteaza semnificativ entitatea sau este un membru al personalului-cheie din conducerea entitatii (sau a societatii-mama a entitatii);

(viii) entitatea sau orice membru al unui grup din care aceasta face parte furnizeaza servicii personalului-cheie din conducerea entitatii raportoare sau societatii-mama a entitatii raportoare.

Personalul-cheie din conducere reprezinta acele persoane care au autoritatea si responsabilitatea de a planifica, conduce si controla activitatile entitatii, in mod direct sau indirect, incluzand oricare director (executiv sau altfel) al entitatii.

Membrii apropiati ai familiei unei persoane sunt acei membri ai familiei de la care se poate astepta sa influenteze sau sa fie influentati de respectiva persoana in relatia lor cu entitatea si includ:

- a) copiii si sotia sau partenerul de viata al persoanei respective;
- b) copiii sotiei sau ai partenerului de viata al persoanei respective; si
- c) persoanele aflate in intretinerea persoanei respective sau a sotiei ori a partenerului de viata al acestei persoane.

In conformitate cu OMF 1802/2014, entitati afiliate inseamna doua sau mai multe entitati din cadrul aceluasi grup.

NOTA 3: ACTIVE IMOBILIZATE

- RON -

Elemente de active imobilizate	Valoarea brută			
	Sold la 1 ianuarie 2017	Creșteri	Reduceri	Sold la 31 decembrie 2018
0	1	2	3	4=1+2-3
Active imobilizate -Total	104.270.203	22.632.266	12.740.433	114.162.036
Deprecieri (amortizare si provizioane)				
	Sold la 1 ianuarie 2017	Deprecierea anuală	Reduceri sau reluări	Sold la 31 decembrie 2018
	5	6	7	8=5+6-7
Active imobilizate -Total	2.024.958	499.277	372.318	2.151.917

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2018

La sfârșitul exercițiului financiar 2018, Societatea deține active imobilizate în valoare netă de 112.010.119 RON având următoarea structură:

Elemente de imobilizari	Sold la 1 ianuarie 2018	Sold la 31 decembrie 2018
1.Concesiuni, brevete, licente, marci comerciale, si alte imobilizari corporale	470	253
Total imobilizari necorporale	470	253
1.Terenuri si constructii	130.305	127.383
2.Instalatii tehnice si masini	983.758	762.415
3.Alte instalatii, utilaje si mobilier	66.133	153.927
4. Investitii imobiliare	98.990.762	109.274.124
5.Imobilizari corporale in curs de executie	6.763	276.273
6.Investitii imobiliare in curs de executie	651.541	367.584
7.Avansuri	728.970	91.197
Total imobilizari corporale	101.558.232	111.052.903
1.Actiuni detinute la filiale	46.260	46.260
2.Investitii detinute ca imobilizari	2.332	0
3.Alte imprumuturi	637.951	910.703
Total imobilizari financiare	686.543	956.963
Total active imobilizate	102.245.245	112.010.119

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2018

Situația modificărilor survenite în anul 2018, cu privire la imobilizările corporale, necorporale și financiare, se prezintă astfel:

Date privind active imobilizate		Sold la 1 ianuarie 2018	Creșteri	Valori brute		Sold la 31 decembrie 2018 (col. 5=1+2-3)
Elemente de imobilizări	Nr. rând			Reduceri		
				total	din care: dezmembrări și casări	
A	B	1	2	3	4	5
Imobilizări necorporale						
Cheltuieli de constituire și de dezvoltare	01	-	-	-	-	-
Alte imobilizări	02	15.268	-	3.070	-	12.198
Avansuri și imobilizări necorporale în curs	03	-	-	-	-	-
TOTAL (rd. 01 la 03)	04	15.268	-	3.070	-	12.198
Imobilizări corporale						
Terenuri	05	-	-	-	-	-
Construcții	06	130.305	-	-	-	130.305
Instalații tehnice și mașini	07	1.937.229	19.764	418.451	186.086	1.538.542
Alte instalații, utilaje și mobilier	08	122.731	114.045	18.933	4.460	217.843
Imobilizări corporale în curs	09	6.764	269.509	-	-	276.273
Investiții imobiliare în curs de execuție	10	651.541	10.296.412	10.580.369	-	367.584
Investiții imobiliare	11	98.990.762	10.580.369	-	-	109.571.131
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	12	728.970	-637.773	-	-	91.197
TOTAL (rd.05 la 12)	13	102.568.302	20.642.326	11.017.753	190.546	112.192.875
Imobilizări financiare	14	1.686.663	1.989.940	1.719.610	x	1.956.963
ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL (rd. 04+13+14)	15	104.270.203	22.632.266	12.740.433	190.546	114.162.036

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2018

Elemente de imobilizări	Nr. rând	Sold la 1 ianuarie 2018	Amortizare/ ajustare pentru depreciere în cursul anului	Amortizare aferentă imobilizărilor scoase din evidență/Reluare ajustări pentru depreciere	Amortizare/Ajustare pentru depreciere la 31 decembrie 2018 (col. 9=6+7-8)
A	B	6(1)	7(2)	8(3)	9(4)
IMOBILIZĂRI NECORPORALE					
Cheltuieli de constituire și de dezvoltare	13	-	-	-	-
Alte imobilizări	14	14.798	217	3.070	11.945
TOTAL (rd. 13+14)	15	14.798	217	3.070	11.945
IMOBILIZĂRI CORPORALE	16				
Construcții	17	-	2.922	-	2.922
Instalații tehnice și mașini	18	953.471	185.347	362.691	776.127
Alte instalații, utilaje și mobilier	19	56.599	13.784	6.467	63.916
Investiții imobiliare	20	-	297.007	-	297.007
TOTAL (rd. 16 la 20)	21	1.010.070	499.060	369.158	1.139.972
AMORTIZĂRI - TOTAL (rd.15+21)	22	1.024.868	499.277	372.228	1.151.917
Imobilizari corporale in curs-ajustari pentru pierdere de valoare	23	-	-	-	-
Imobilizări financiare – ajustări pentru pierderea de valoare	24	1.000.090	-	90	1.000.000
AMORTIZĂRI ȘI DEPRECIERI – TOTAL (RD. 22+23+24)	25	2.024.958	499.277	372.318	2.151.917

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2018

Imobilizări necorporale

Valoarea netă a imobilizărilor necorporale la data de 31 decembrie 2018, determinată prin diminuarea valorii contabile cu totalul amortizării cumulate până la 31 decembrie 2018 este de 253 RON (31 decembrie 2017: 470 RON).

Imobilizări corporale

Imobilizările corporale reprezintă bunurile materiale de folosință îndelungată în activitatea Societății.

La data de 31.12.2018 nu s-a efectuat reevaluarea imobilizărilor corporale.

Valoarea netă a imobilizărilor corporale la data de 31 decembrie 2018, determinată prin diminuarea valorii contabile cu totalul amortizării cumulate până la 31 decembrie 2018 este de 111.052.903 RON (31 decembrie 2017: 101.558.232 RON).

Avansuri, imobilizări corporale în curs și investiții imobiliare în curs de execuție

Imobilizările corporale în curs de execuție și investițiile imobiliare în curs de execuție în valoare de 643.857 RON (31 decembrie 2017: 658.304 RON) cuprind lucrări pentru amenajarea și modernizarea spațiilor de închiriere inclusiv costuri de autorizare și proiectare aferente dezvoltărilor imobiliare planificate.

Avansurile pentru achiziționarea de mijloace fixe sunt la 31 decembrie 2018 în suma de 91.197 RON (31 decembrie 2017: 728.970 RON).

La 31 decembrie 2018 și 31 decembrie 2017, Societatea nu deține mijloace fixe achiziționate în leasing financiar.

Societatea nu deține mijloace fixe aflate temporar în conservare.

Imobilizări financiare

Imobilizările financiare se compun din:

- titluri de participare deținute la Banca Transilvania, a căror valoare este, la 31 decembrie 2018, de 0 RON (31 decembrie 2017: 2.332 RON);
- interese de participare deținute în compania Bucur Properties Development SRL, în valoare de 46.260 RON (31 decembrie 2017: 46.260 RON);
- depozite pe termen lung (scadente în anul 2020) la Intesa Sanpaolo Romania SA, în valoare de 900.000 RON, (31 decembrie 2017: 600.000 RON);
- dobânzi de încasat, aferente depozitului pe termen lung: 10.703 RON (31 decembrie 2017: 10.763 RON);
- alte creanțe imobilizate, în valoare de 0 RON (31 decembrie 2017: 27.188 RON).

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2018

În cursul anului 2018, Societatea a vandut actiunile detinute la Banca Transilvania, respectiv 2.175 acțiuni in valoare contabila bruta de 2.422 RON.

Societatea a reluat la venituri, ajustarea constituita la 31 decembrie 2017, in valoare de 90 RON, sold la 31 decembrie 2018 0 RON (31 decembrie 2017: 90 RON).

NOTA 4: STOCURI

Stocuri	2017	2018
Materii prime si materiale consumabile	37.975	37.259
Marfuri	326.710	252.266
Avansuri	-	685
Total	364.685	290.210

In anul 2018, pierderile din diminuarea valorii stocurilor pana la valoarea realizabila neta au fost in suma de 0 RON (31 decembrie 2017: 2.674 RON).

Societatea a reluat la venituri in anul 2018, ajustarea constituita in anul 2017, pentru deprecierea stocurilor in suma de 2.674 RON.

Inventariere

În anul 2018, Societatea a efectuat inventarierea patrimoniului, conform Ordinului 2861/2009, OMFP 1802/2014 și Legii nr.82/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare. Menționăm că BUCUR SA dispune de un control financiar de gestiuni care efectuează inventarierea gestiunilor, precum și diverse controale tematice.

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2018

NOTA 5: SITUATIA CREANTELOR

Creanțe	Sold la 31 decembrie 2017	Sold la 31 decembrie 2018 (col. 2+3)	Termen de lichiditate	
			sub 1 an	peste 1 an
0	1	1	2	3
TOTAL, din care:	1.754.301	5.567.174	5.567.174	-
Creanțe comerciale (i), din care	1.504.148	4.326.862	4.326.862	-
Creanțe comerciale – valoare brută	1.695.510	4.509.581	4.509.581	-
Minus, ajustare pentru deprecierea creanțelor clienți	-191.362	-182.719	-182.719	-
Alte creanțe (ii), din care	250.153	1.240.312	1.240.312	-
Alte creanțe – valoare brută	295.037	1.280.552	1.280.552	-
Minus, ajustare pentru deprecierea altor creanțe	-44.884	-40.240	-40.240	-

Creanțele au ajuns la valoarea de 5.567.174 RON în 2018, față de 1.754.301 RON în 2017.

(i) Clienții Societății sunt reprezentați de clienți din vânzarea de mărfuri și de clienți din prestări servicii.

Pentru creanțele incerte, Societatea a constituit ajustări pentru deprecierea creanțelor clienți, în sumă de 182.719 RON până la 31 decembrie 2018 (191.362 RON până la 31 decembrie 2017). În anul 2018 s-au constituit ajustări în suma de 61.272 RON și au fost reluate la venituri, ajustări în suma de 69.915 RON.

(ii) Alte creanțe includ următoarele elemente:

- Creanțe față de bugetul statului, în valoare de 955.063 RON (31 decembrie 2017: 45.297 RON) ce reprezintă concedii medicale suportate din F.N.U.A.S.S., TVA de recuperat și TVA neexigibilă.
- Debitori diversi includ: contribuția pentru amenajarea spațiilor comerciale situate la Parterul Blocurilor 105/106 din Oltenita, Strada Argesului nr. 39-43/45-47, Județul Calarasi, conform contractului încheiat cu Pepco Retail SRL în valoare de 151.416 RON (31 decembrie 2017: 204.856 RON), contribuția pentru amenajarea spațiului comercial situat în București, Bulevardul Timisoara nr.56, Sector 6, conform contractului încheiat cu Pepco Retail SRL în valoare de 133.799 RON (31 decembrie 2017: 0 RON), dobanzi de încasat în valoare de 34 RON (31 decembrie 2017: 0 RON) și alți debitori în valoare de 40.240 RON (31 decembrie 2017: 44.884 RON).

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2018

NOTA 6: INVESTITII PE TERMEN SCURT

In semestrul I 2018, Societatea a lichidat depozitul in valoare de 1.050.000 lei, existent la Intesa Sanpaolo Bank Romania SA si a constituit un depozit in valoare de 290.000 lei cu scadenta la data de 21 mai 2020, clasificat de societate ca imobilizari financiare. Diferenta de 760.000 lei a fost transferata in contul curent.

NOTA 7: CASA SI CONTURI LA BANCI

Denumire	Sold la 31 Decembrie 2017	Sold la 31 Decembrie 2018
1. Cecuri de incasat	261.838	189.639
2. Conturi in RON	1.754.580	355.108
3. Conturi in devize	12.904	1.668
4. Sume in curs de decontare-Card	-6	-
5. Casa in RON	6.818	13.228
6. Alte valori	6.304	1.344
TOTAL	2.042.438	560.987

Depozitele bancare cu termen mai mare de un an au fost clasificate ca imobilizari financiare iar depozitele cu scadenta mai mare de trei luni clasificate ca investitii financiare pe termen scurt.

NOTA 8: CHELTUIELI IN AVANS

Cheltuieli înregistrate în avans care se refera la abonamentele la publicații mass-media, legislație, asigurări, în valoare de 11.363 RON (31 decembrie 2017: 32.174 RON), servicii de comision intermediere imobiliara, conform contract, in valoare de 186.971 RON (31 decembrie 2017: 62.644 RON) si comision acordare credit pe termen lung, conform contract, in valoare de 15.324 RON (31 decembrie 2017: 0 RON).

NOTA 9: DATORII

Datoriile sunt cuantificate la valoarea istorică (valoarea echivalentelor obținute în schimbul obligației sau valoarea care se așteaptă a fi plătită în numerar sau echivalente de numerar la decontarea datoriei) și situația acestora se prezintă după cum urmează:

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2018

-RON-

Datorii	Sold la 31 decembrie 2017	Sold la 31 decembrie 2018 (col. 2+3+4)	Termen de exigibilitate		
			sub 1 an	1-5 ani	peste 5 ani
0	1	1	2	3	4
TOTAL, din care:	1.322.036	11.781.096	5.982.111	5.798.985	-
Sume datorate institutiilor de credit	-	6.742.500	1.395.000	5.347.500	-
Datorii comerciale	436.124	3.813.373	3.813.373	-	-
Efecte de comert de platit	127.949	8.557	8.557	-	-
Alte datorii	757.963	1.216.666	765.181	451.485	-

Sume datorate institutiilor de credit

La data de 11 mai 2018, Societatea a incheiat cu Banca Comerciala Intesa Sanpaolo Romania S.A. contractul de credit pe termen lung nr. 1552, in valoare de 6.975.000 RON, pentru finantarea proiectului de amenajare al Centrului Comercial "Bucur Retail Park" situat in Localitatea Bucuresti Sector 6, Bdul Timisoara, nr. 56, in scopul reconversiei cladirilor depozit existente detinute de societate, din spatii logistice in spatii de retail.

Scadenta creditului – 27.10.2023, rata dobanzii ROBOR3M ZERO + 2%.

Principal in sold la data de 31.12.2018 - 6.742.500 RON (31decembrie 2017: 0 RON).

Ipoteci constituite in favoarea bancii Intesa Sanpaolo Romania S.A:

1. Ipoteci imobiliare asupra urmatoarelor imobile :

-Sediul social al Societatii situat in Bucuresti, Str. Visinilor, Nr.25, sector 2;

Spatii comerciale:

– Bucuresti, Bd. Ion Mihalache, nr.121, sector 1;

– Bucuresti, Sos. Pantelimon, nr.350, sector 2;

– Bucuresti, Bd. Liviu Rebreanu, nr.14, sector 3;

– Bucuresti, str. Romancierilor, nr.5, bl.C14, sector 6;

- Municipiul Oltenita, strada Argesului nr. 39-43/45-47, bloc 105/106, parter.

2. Ipoteca mobiliara asupra tuturor disponibilitatilor in lei si valuta aflate in conturile bancare deschise de Societate la banca Intesa Sanpaolo Romania S.A.

3. Ipoteca mobiliara constituita asupra tuturor creantelor rezultate din contractele de inchiriere incheiate intre imprumutat si chiriasii sai din cadrul Centrului Comercial "Bucur Retail Park".

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2018

Efectele de comert de platit includ: CEC-urile acordate furnizorilor pentru achizitionarea de marfuri in valoare de 8.557 RON (31 decembrie 2017: 127.949 RON).

Alte datorii includ: datorii privind personalul și asigurările aferente, în valoare de 148.730 RON (31 decembrie 2017: 145.408 RON), datorii fata de bugetul statului in valoare de 16.166 RON (31 decembrie 2017: 95.774 RON) ce au scadență în luna ianuarie 2019, Societatea având viramentele efectuate integral și în termen, alte imprumuturi si datorii asimilate – garantii retinute de la chiriasi si garantii de buna executie pentru investitii, in valoare de 1.051.770 RON (31 decembrie 2017: 515.950 RON) si creditorii diversi 0 RON (31 decembrie 2017: 831 RON).

Datoriile comerciale față de furnizori se vor stinge integral în cursul lunilor ianuarie si februarie 2019.

La 31 decembrie 2018, Societatea nu are angajate scrisori de garanție, și de asemenea, nu are împrumuturi acordate de către alte instituții nebancare. Societatea nu are garanții imobiliare sau mobiliare, în favoarea altor societăți.

NOTA 10: VENITURI IN AVANS

Veniturile în avans, în sumă de 612.736 RON (31 decembrie 2017: 408.950 RON), reprezintă chirii în avans si subvenții pentru investiții.

NOTA 11: CAPITAL SI REZERVE

Capitalul propriu al Societatii a înregistrat o crestere comparativ cu sfârșitul anului precedent, înregistrând la finele anului 2018 o valoare de 106.248.316 RON.

Soldul de început de an a fost în valoare de 105.844.833 RON iar în cursul exercițiului financiar au fost înregistrate creșteri în valoare de 1.180.212 RON și descreșteri în valoare de 776.729 RON, așa cum sunt prezentate în tabelul anexat la bilanț intitulat „Situția modificărilor capitalului propriu la 31.12.2018”.

BUCUR S.A funcționează ca o Societate pe acțiuni, conform Legii 31/1990, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Certificate de participare, valori mobiliare, obligațiuni convertibile

Societatea nu are emise certificate de participare, obligațiuni sau alte valori mobiliare, în afară de acțiunile comune proprii.

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2018

Capitalul social

Capitalul social al BUCUR S.A. subscris și vărsat la 31 decembrie 2018, este în valoare de 8.327.559,40 RON (31 decembrie 2017: 8.327.559,40 RON) echivalentul a 83.275.594 acțiuni (31 decembrie 2017: 83.275.594 acțiuni) cu o valoare nominală de 0,1 RON/acțiune (31 decembrie 2017: 0,1 RON/acțiune). Toate acțiunile sunt comune, au fost subscrise și sunt plătite integral la data de 31 decembrie 2018. Acțiunile dau același drept de vot și sunt tranzacționate pe piața de valori mobiliare BVB – ATS (AeRO).

Structura acționariatului la 31 decembrie 2017 și 31 decembrie 2018 este prezentată astfel:

	31 decembrie 2017			31 decembrie 2018		
	Număr acțiuni	Valoare	%	Număr acțiuni	Valoare	%
SIF MUNTENIA	56.608.888,00	5.660.888,80	67,9778	56.608.888,00	5.660.888,80	67,9778
ALȚI ACȚIONARI (persoane fizice și juridice)	26.666.706,00	2.666.670,60	32,0222	26.666.706,00	2.666.670,60	32,0222
TOTAL	83.275.594,00	8.327.559,40	100	83.275.594,00	8.327.559,40	100

Evidența acțiunilor este ținută de către Depozitarul Central S.A.

Capitalul social, în valoare de 8.327.559 RON, nu a înregistrat în cursul anului 2018 nici o modificare (majorare sau reducere), menținându-se la același nivel și corespunde numărului de 83.275.594 acțiuni, la o valoare nominală de 0,1 RON/ acțiune.

Rezervele din reevaluare în suma de 93.370.138 RON, au înregistrat în cursul anului 2018 descreșteri în suma de 131.077 RON, ca urmare a capitalizării, prin transferul direct în rezultatul reportat cont 1175, pe măsura amortizării activului.

Valoarea rezervei transferate este diferența dintre amortizarea calculată pe baza valorii contabile reevaluate și valoarea amortizării calculate pe baza costului inițial al activului.

Rezervele legale în suma de 948.353 RON, au înregistrat în cursul anului 2018 creșteri în suma de 21.017 RON.

Alte rezerve în valoarea de 12.289 RON, nu au înregistrat modificări.

Rezultatul reportat al Societății, sold debitor a înregistrat o creștere cu valoarea de 645.652 RON reprezentând profitul contabil aferent exercițiului financiar 2017, soldul la sfârșitul anului fiind de 1.032.758 RON.

Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare a crescut în 2018 cu 131.077 lei având soldul de 4.240.269 RON 31 decembrie 2018.

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2018

Repartizarea profitului

La 31 decembrie 2018, Societatea înregistrează profit în suma de 403.483 RON (31 decembrie 2017: profit 685.870 RON).

Consiliul de Administrație propune:

- Aprobarea repartizării profitului aferent anului 2018, în suma 403.483 RON pe următoarele destinații:
 - rezerva legală – 21.017 RON,
 - acoperirea pierderii contabile din anii precedenți – 382.466 RON.

NOTA 12: CIFRA DE AFACERI NETA

Rezultatul din exploatare al exercițiului este concretizat în anul curent, în profit operational, în valoare de 502.030 RON (2017: profit de 777.173 RON).

- RON -		
Indicatorul	2017	2018
1. Cifra de afaceri neta (i)	20.128.723	15.613.266
2. Costul bunurilor vândute și al serviciilor prestate (3+4+5)	19.860.166	15.625.582
3. Cheltuielile activității de baza	16.714.963	11.627.896
4. Cheltuielile activităților auxiliare	2.321.063	3.165.496
5. Cheltuielile indirecte de producție	824.140	832.190
6. Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete (1-2)	268.557	-12.316
7. Cheltuielile de desfacere	-	-
8. Cheltuieli generale de administrație (ii)	458.846	484.877
9. Alte venituri din exploatare și venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale	967.462	999.223
10. Rezultatul din exploatare (6-7-8+9)	777.173	502.030

(i) Cifra de afaceri neta a scăzut de la 20.128.723 RON, în anul 2017 la 15.613.266 RON, la sfârșitul anului 2018.

Aceasta se datorează în principal reducerii veniturilor din vânzarea mărfurilor, de la 14.331.271 RON în 2017, la 10.698.551 RON în anul 2018, dar și reducerii veniturilor din chirii datorită lucrărilor demarate la Bucur Retail din Blvd Timisoara și depozitului din Sos. Industriilor, care nu a fost închiriat timp de 6 luni.

BUCUR S.A.

NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2018

(ii) Cheltuielile generale de administrație în suma de 484.877 RON (31 decembrie 2017: 458.846 RON) includ indemnizațiile acordate în cursul anului 2018, Consiliului de Administrație și cheltuielile salariale ale Directorului General al Societății.

NOTA 13: ALTE VENITURI DIN EXPLOATARE

Alte venituri din exploatare cuprind: venituri din despagubiri asigurare CASCO în suma de 5.731 RON (2017: 10.046 RON), castiguri nete din vanzarea imobilizarilor corporale în suma de 97.600 RON (2017: 3.810 RON), venituri din refacturare utilitati chiriasi si transport marfa, în suma de 891.590 RON (2017: 888.453 RON) și venituri din subventii pentru investitii în suma de 4.302 RON (2017: 3.772 RON).

NOTA 14: CHELTUIELI CU PERSONALUL SI INFORMATII PRIVIND SALARIATII, MEMBRII ORGANELOR DE ADMINISTRATIE, CONDUCERE SI SUPRAVEGHERE

14.1 Administratorii, directorii si comisia de supraveghere

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 membrii:

- PARASCHIV STEFAN - Președinte CA
- BLINDU EMILIA - IULIA – Administrator
- MIHAILOV SERGIU – Administrator

În data de 27 martie 2018, Dl. Scripcaru Corneliu Catalin, prin notificarea înregistrată sub nr.865/27.03.2018, a demisionat din funcția de Director General și Președinte, respectiv membru al Consiliului de Administrație al Societății Bucur S.A., cu efect de la data de 27 martie 2018.

Consiliul de Administrație al Societății Bucur S.A. ia act de demisia dlui Scripcaru Corneliu Catalin și în baza deciziei nr.05/27.03.2018, numeste pe dl Paraschiv Stefan ca Administrator provizoriu în

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2018

Consiliu, pana la intrunirea primei AGOA Bucur S.A. si in functia de Director General al Bucur S.A., incepand cu data de 27 martie 2018, cu mandat valabil pana la 27 martie 2020.

In Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor Bucur SA din data de 25 aprilie 2018 s-a aprobat:

- alegerea dlui Sergiu Mihailov ca administrator in cadrul Consiliului de Administratie al Bucur S.A., pe locul ramas vacant ca urmare a demisiei dnei Uta Vasilica pentru un mandat de 2 ani (2018-2020);
- alegerea dlui Stefan Paraschiv ca administrator in cadrul Consiliului de Administratie al societatii Bucur S.A. pe locul ramas vacant ca urmare a demisiei dlui Corneliu Catalin Scripcaru, pentru un mandat de doi ani (2018-2020).

Salarizarea administratorilor și a directorilor, s-a făcut conform contractelor, fiind la 31 decembrie 2018 in suma de 484.877 lei.

Nu au fost acordate credite și alte forme de împrumuturi directorilor sau administratorilor. Avansurile de trezorerie acordate către Directorul Societății sunt plafonate prin decizie internă și reprezintă credit deschis pentru cheltuielile de deplasare și protocol, efectuate în interesul Societății.

Decontarea avansurilor primite se face lunar, în termen, pe baza documentelor justificative prezentate de aceștia și sunt înregistrate pe cheltuieli, cu viza conducerii Societății.

Societatea nu are obligații de genul garanțiilor asumate în numele directorilor, administratorilor, sau altor categorii de personal.

14.2 Salariati

În cursul anului 2018, Societatea a înregistrat un număr mediu de 24 salariați, în următoarea structură:

	2018
-tehnic, economic, de specialitate si administrativ	10
-operativi	6
-meseriasi	2
-muncitori	6
Total	24

Pe parcursul anului 2018, s-au înregistrat 22 incetari de contracte individuale de muncă și s-au făcut 10 angajări de personal.

Valorile totale a salariilor și obligațiilor asociate acestora in anul 2017, respectiv 2018, au fost următoarele:

Descriere	2017	2018
Salarii brute	1.836.436	1.769.612
Contributia unitatii la asigurari sociale	291.035	-
Contributia unitatii la asigurarile de sanatate	95.724	-
Contributia unitatii la fondul de somaj	8.827	-
Contributia unitatii la fondul de risc si accident	3.598	-
Contributia unitatii la alte fonduri	28.689	14.240
Cheltuiala privind tichetele de masa	75.368	55.050
Cheltuieli privind contributia asiguratorie pentru munca	-	39.933
TOTAL	2.339.587	1.878.835

BUCUR S.A.**NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2018****NOTA 15: CHELTUIELI DE EXPLOATARE**

In tabelul de mai jos sunt detaliate cheltuielile de exploatare dupa natura acestora:

Cheltuieli	2017	Pondere in total cheltuieli	2018	Pondere in total cheltuieli
Cheltuieli din exploatare din care:	20.319.012	99,96%	16.110.459	99,31%
- cheltuieli cu mărfuri	13.124.247	64,57%	9.597.656	59,16%
- cheltuieli cu personalul	2.339.587	11,51%	1.878.835	11,58%
- cheltuieli cu lucrari și servicii	1.912.823	9,41%	2.377.311	14,65%
- cheltuieli cu materialele	230.467	1,13%	137.005	0,85%
- cheltuieli cu amortizarea	1.388.042	6,83%	499.277	3,08%
- cheltuieli cu impozite și taxe	332.852	1,64%	630.487	3,89%
- cheltuieli cu energia si apa	824.140	4,05%	832.190	5,13%
- cheltuieli diverse	166.854	0,82%	157.698	0,97%

Onorariile

Societatea are încheiate contracte pentru efectuarea auditului statutar cu PKF FINCONTA SRL, pentru auditul intern cu PF Nicolae Viorica, contracte pentru asistenta juridica pentru litigii cu B.E.J Popescu Claudiu si contract de asistenta juridica si reprezentare judiciara cu Pardau Buliga&Asociatii SPARL.Plata onorariilor se face în baza contractelor de prestări servicii încheiate, între părți, in baza facturilor emise. Onorariul platit auditorului intern este in suma de 7.600 RON.

NOTA 16: VENITURI SI CHELTUIELI FINANCIARE

Venituri financiare	2017	2018
- venituri din interese de participare	97	-
- venituri din dobanzi	32.762	26.501
- alte venituri financiare	1.957	2.862
Venituri financiare – total	34.816	29.363

Cheltuieli financiare	2017	2018
-venituri din reluari ajustari de valoare privind imobiliarile financiare	-	-90
- cheltuieli cu ajustari de valoare privind imobiliarile financiare	90	-
- cheltuieli privind dobanzile-credit	-	98.633
- alte cheltuieli financiare	7.543	12.514
Cheltuieli financiare – total	7.633	111.057

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2018

NOTA 17: INFORMATII PRIVIND RELATIILE CU PARTILE LEGATE

Bucur SA nu a derulat tranzactii cu societatea – mama, SIF Muntenia SA.

Bucur S.A. a inchiriat catre Mindo SA un autovehicul realizand venituri din chirii in suma 1.879 RON cu societatea Mindo SA, sold la 31 decembrie 2018 in suma de 202 RON.

Societatea deține interese de participare în valoare de 1.046.260 RON, reprezentand 100,00% din capitalul social, la SC Bucur Properties Development SRL, pentru care s-au constituit ajustari in valoare de 1.000.000 RON.

In anul 2018 Bucur SA a derulat cu SC Bucur Properties Development SRL, cu sediul in Bucuresti, strada B-dul Timisoara nr.56 urmatoarele tranzactii:

- Cumparari de servicii conform contract 4522 din data de 30.12.2016 in suma de 1.852.534 RON cu TVA (in 2017: cumparari de servicii in valoare de 509.724 RON cu TVA);
- Avansuri incasate, platite in baza contractului nr. 3269/20/09/2013 pentru achizitia de echipamente de panificatie si amenajari de constructii, aferente imobilului inchiriat de Bucur Properties Development SRL de la primaria comunei Puchenii Mari, in suma de 665.952 RON cu TVA (31decembrie 2017: 0 RON);
- Vanzari de servicii in suma de 722 RON cu TVA (31 decembrie 2017: 0 RON).

La 31 decembrie 2018 Societatea inregistreaza, urmatoarele solduri, in relatie cu Bucur Properties Development SRL:

- Datorii comerciale: 205.422 RON cu TVA (2017: 56.229 RON cu TVA);
- Avansuri de incasat: 0 RON (2017: 544.902 RON).

NOTA 19: EVENIMENTE ULTERIOARE

Nu au apărut evenimente ulterioare datei bilanțului care pot influența capacitatea utilizatorilor situațiilor financiare de a face evaluări și de a lua decizii corecte sau care ar ajusta cifrele prezentate pentru anul 2018.

NOTA 20: CONTINGENTE

20.1 Active/datorii contingente

Societatea nu a inregistrat active/datorii contingente.

20.2 Mediul înconjurător

La 31.12.2018, Societatea nu consideră costurile asociate cu problemele mediului înconjurător ca fiind semnificative și ca urmare, nu a înregistrat nici un provizion referitor la costuri anticipate, inclusiv taxe legale și de consultanță, studii, proiectare și implementare a planurilor de remediere a problemelor de

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2018

mediu. În toate activitățile întreprinse, Societatea a acordat o atenție sporită problemelor de protecție a mediului înconjurător.

20.3 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 transactii 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 autoritatile. 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).

Pentru anul 2018, Societatea nu are obligativitatea intocmirii dosarului preturilor de transfer, deoarece nu se incadreaza in categoria marilor contribuabili, conform Ordinului nr.3609/2016 privind organizarea activitatii de administrare a marilor contribuabili.

ADMINISTRATOR,
PREȘEDINTE
PARASCHIV STEFAN

ÎNTOCMIT,
CONTABIL SEF
PREDA NICOLETA