



RAPORTUL ANUAL

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

pentru exercițiul financiar 2019

Data raportului: 17 martie 2020

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 2019 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 depreciere pentru suma de 1.000.000 lei. Bucur SA este asociatul unic al SC Bucur Properties Development S.R.L. si detine 100,00 % din capitalul social al acesteia.

d) Descrierea achizițiilor si / sau instrăinărilor de active:

Situația modificărilor survenite în anul 2019, 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 2019	Creșteri	Reduceri	Sold la 31 decembrie 2019	Sold la 1 ianuarie 2019	Depreciere a anuală	Reduceri sau reluări	Sold la 31 decembrie 2019
0	1	2	3	4=1+2-3	5	6	7	8=5+6-7
Active imobilizate- Total	114.162.036	2.554.848	2.367.547	114.349.337	2.151.917	840.659	145.045	2.847.531

La sfârșitul exercițiului financiar 2019, Societatea deține active imobilizate în valoare netă de 111.501.806 lei (valoare de intrare – amortizare acumulată) având următoarea structură:

- lei -

Denumirea elementului de imobilizari	Sold la 1 ianuarie 2019	Sold la 31 decembrie 2019
1. Concesiuni, brevete, licențe, mărci comerciale, și alte imobilizări corporale	253	36
Total imobilizări necorporale	253	36
1. Terenuri și construcții	127.383	251.984
2. Instalații tehnice și mașini	762.415	1.205.916
3. Alte instalații, utilaje și mobilier	153.927	162.278
4. Investiții imobiliare	109.274.124	109.339.329
5. Imobilizări corporale în curs de execuție	276.273	-
6. Investiții imobiliare în curs de execuție	367.584	475.335
7. Avansuri	91.197	20.668
Total imobilizări corporale	111.052.903	111.455.510
1. Interese de participare	46.260	46.260
2. Investiții deținute ca imobilizări	-	-
3. Alte împrumuturi	910.703	-
Total imobilizări financiare	956.963	46.260
Total active imobilizate	112.010.119	111.501.806

Situația modificărilor survenite în anul 2019, cu privire la imobilizările corporale, necorporale și financiare, se prezintă astfel:

- lei

Date privind active imobilizate	Valori brute					
	Nr. rând	Sold la 1 ianuarie 2019	Creșteri	Reduceri	Sold la 31 decembrie 2019 (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 immobilizări	02	12.198	-	415	-	11.783
Avansuri și immobilizări necorporale în curs	03	-	-	-	-	-
TOTAL (rd. 01 la 03)	04	12.198	-	415	-	11.783
Immobilizări corporale						
Terenuri	05	-	-	-	x	-
Construcții	06	130.305	127.523	-	-	257.828
Instalații tehnice și mașini	07	1.538.542	617.318	159.075	7.766	1.996.785
Alte instalații, utilaje și mobilier	08	217.843	28.201	10.251	10.251	235.793
Immobilizări corporale în curs	09	276.273	301.305	570.815	-	6.763
Investitii imobiliare in curs de executie	10	367.584	834.742	726.991	-	475.335
Investitii imobiliare	11	109.571.131	726.991	-	-	110.298.122
Avansuri acordate pentru immobilizari corporale	12	91.197	-70.529	-	-	20.668
TOTAL(rd.05 la 12)	13	112.192.875	2.565.551	1.467.132	18.017	113.291.294
Immobilizări financiare	14	1.956.963	-10.703	900.000	x	1.046.260
ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL (rd. 04+13+14)	15	114.162.036	2.554.848	2.367.547	18.017	114.349.337

În anul 2019, în planul de afaceri al BUCUR S.A. nu au avut loc schimbări majore, aceasta desfășurându-se în mod constant activitatea, conform obiectului de activitate.

e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății:

1.1.1. Elemente de evaluare generală:

- profit net – 108.404 lei
- cifra de afaceri – 17.728.097 lei
- export – nu este cazul
- alte venituri din exploatare – 1.427.564 lei
- costuri – 18.672.691 lei (costuri de exploatare)
- procentaj din piață deținut – nu este cazul.
- lichiditate (disponibil în cont, etc) – 826.548 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, vodca etc.

Principalele piețe de desfacere pentru marfurile vandute sunt:

- Municipiul București, Sectorul Agricol Ilfov, orașele: Cluj Napoca, Focșani, Giurgiu, Suceava, Zalău, Baia Mare, Alexandria, Bacău, Ploiești, Brașov și Arad.

Principalii beneficiari ai marfurilor noastre sunt:

- agenți economici cu capital privat și de stat.

Cu privire la activitatea de inchiriere a bunurilor imobiliare, societatea valorifică, în prezent, prin inchirierea proprietăților sale, o suprafață de aproximativ 23.127 m.p. Societatea asigură chiriilor sale utilitățile necesare desfășurării activității în spațiile închiriate (energia electrică, energia termică, gaze naturale, apă/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 %
	2017	2018	2019
Venituri din exploatare din care:	99,83	99,82	100,04
- venituri din vânzarea mărfurilor	67,62	64,12	60,02
-venituri din inchirieri	27,63	29,70	32,57
-venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale	0,29	-	-
- alte venituri	4,29	6,00	7,45
Venituri financiare	0,30	0,18	-0,04
Total venituri	100	100	100

Preponderent în cadrul veniturilor, sunt veniturile obținute din vânzarea mărfurilor, în procent de 60,02%, urmate de veniturile obținute din chirii, în procent de 32,57 %.

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

A fost continuat programul de reabilitare, modernizare și amenajare a proprietăților sale imobiliare, program aprobat de adunarea generală a acționarilor. S-au finalizat lucrările privind transformarea Clădirii – Depozit C2 (depozit 1) situată în București, sector 6, B-dul Timișoara 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 pret negociat în funcție de cantitate, durată 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 2019 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.

Investițiile viitoare vor fi destinate, ca perspectivă imediată, aceluiași 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 chirieților 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 2019 societatea a avut un număr mediu de 35 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 90%.

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. 296 din data de 18.09.2019. În cadrul negocierii acestui contract s-au avut în vedere în primul rând interesele majore ale societății, acoperirea tuturor punctelor de lucru, serviciilor și birourilor cu oameni competenți, precum și interesele și cointeresarea angajaților, cu respectarea legislației din domeniul muncii și protecției sociale. Aceasta a condus la desfășurarea unei activități fără conflicte de muncă susținută prin cooperare, implicare cointeresată și atmosferă pozitivă de lucru.

1.1.6 Evaluarea aspectelor legate de impactul activității de bază a emitentului asupra mediului înconjurător. Descrierea sintetică a impactului activitatilor de baza ale emitentului asupra mediului inconjurator 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 anticipeaza in exercitiul financiar urmatore 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, de cash flow si riscul privind impactul asupra activitatii societatii in contextul COVID-19.

. 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 exploatarei 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 scadenta, cautand sa mentina solduri de numerar sau sa convina facilitati adecvate pentru a satisface nevoile de plati. Conducerea societatii analizeaza periodic fluxul de numerar si disponibilitatile banesti ale companiei si se asigura ca societatea are resurse lichide suficiente pentru a-si onora obligatiile de plata in toate imprejurarile rezonabile preconizate.

Riscul fiscal

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

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

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

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

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

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

Riscul privind impactul asupra activitatii societatii in contextul COVID-19

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

1.1.9 Elemente de perspectivă privind activitatea societății comerciale

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

Societatea are in vedere creșterea calității serviciilor prestate catre clienți, atragerea de noi clienti, care sa inchirieze spatii mari, astfel încât să se poată obține lunar venituri care să asigure acoperirea cheltuielilor generate de această activitate. Se va acorda o deosebită atenție pentru realizarea planului de investiții și reparații, în scopul creșterii gradului de confort al chiriasilor si fidelizarii acestora.

Pentru anul 2019 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 analizarea 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 analizarea 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. Actiunile 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	12.408	P	depozit
2.	Șos. Industriilor nr. 53, sect. 3	01.06.1983	3.392	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 analizarea gradului de uzura al proprietatilor societatii comerciale.

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

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

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

3. Piata valorilor mobiliare emise de societate

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

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

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

Societatea in ultimii trei ani, nu a distribuit dividende.
 Profiturile nete inregistrate de societate la 31.12.2017 si la 31.12.2018 au fost repartizate pentru acoperirea pierderilor contabile din anii precedenti.
 La 31.12.2019 societatea a inregistrat un profit net in suma de 108.404 lei
 Conducerea societatii propune repartizarea profitului net, pe urmatoarele destinatii;
 - rezerva legala – 5.420 lei;
 - pentru acoperirea pierderilor contabile inregistrate in anii precedenti – 102.984 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 acesteia 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:

- HRISCA BOGDAN IUSTIN- Președinte CA
- BLINDU EMILIA - IULIA – Administrator
- MIHAILOV SERGIU – Administrator

In data de 15 octombrie 2019, Dl. Paraschiv Stefan, prin notificarea inregistrata sub nr.3020/15.10.2019, a demisionat din functia de Director General si Presedinte, respectiv membru al Consiliului de Administratie al Societatii Bucur S.A., cu efect de la data de 15 octombrie 2019.

Consiliul de Administratie al Societatii Bucur S.A ia act de demisia dlui Paraschiv Stefan si in baza deciziei nr.07/15.10.2019, numeste pe dl Ioneata Ion Sorin in functia de Director General al Bucur S.A., incepand cu data de 15 octombrie 2019, mandatul domniei sale avand caracter interimar.

In data de 21.10.2019, Consiliul de Administratie al Societatii Bucur S.A, prin decizia nr. 11/21.10.2019 numeste pe Dl. Hrisca Bogdan Iustin ca Administrator provizoriu in Consiliul de Administratie al Bucur S.A., pe locul ramas vacant ca urmare a demisiei dlui Paraschiv Stefan, pana la intrunirea primei Adunari Generale Ordinare a Actionarilor Bucur S.A.

Prin decizia nr.16/12.12.2019, Consiliul de Administratie al Societatii Bucur S.A, aproba revocarea din functia de Director General a dlui Ioneata Ion Sorin, incepand cu data de 16 decembrie 2019, urmare a

implinirii perioadei pentru care a fost încheiat Contractul de management între Bucur S.A. și dl Ioneata Ion Sorin și aproba numirea dlui Marinescu Dan Florin în funcția de Director General al Bucur S.A., pentru perioada 16 decembrie 2019 – 15 ianuarie 2022, inclusiv.

HRISCA BOGDAN IUSTIN - președinte Consiliul de Administrație, absolvent al Universității Politehnice din București - Facultatea de Inginerie (1988-1994), Diploma „Manager în Turism”, cu experiența în următoarele poziții ocupate anterior: Șef Departament Calculatoare și Articole de papetărie – Metro Cash & Carry România (1996 – 1997), Cumparator – Steilmann București (1997 – 1998), Country Manager România, Ungaria, Serbia și Bulgaria – Karstadt Quelle International (1998-2006), Country Manager România, Ungaria, Serbia și Bulgaria – Lion Rock Services (2006 – 2009), Director Vânzări cu atribuții Director Administrativ și Director Resurse Umane – SC FEPER S.A. (2009 - în prezent), vechime în muncă 23 ani.

MIHAILOV SERGIU – administrator, auditor financiar și consultant fiscal independent, absolvent al Facultății de Științe Economice a Universității de Vest din Timișoara (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 - 17 ani.

BLINDU EMILIA – IULIA - administrator, economist, absolventă a Institutului Politehnic București - Facultatea de Tehnologie Chimică- Tehnologia Silicailor și a Compușilor Oxidici (1988), Universitatea Nicolae Titulescu – Facultatea de Finanțe 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 - 31 ani.

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

Nu este cazul.

c) participarea administratorilor la capitalul societății:

HRISCA BOGDAN IUSTIN – nu deține acțiuni ale societății;

MIHAILOV SERGIU - nu deține acțiuni ale societății;

BLINDU EMILIA-IULIA - nu deține acțiuni ale societății.

d) lista persoanelor afiliate societății comerciale – nu este cazul

4.2. Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societății. Pentru fiecare prezentat următoarele informații:

a) Lista membrilor conducerii executive:

PARASCHIV STEFAN – Director General – durată contractuală 27 martie 2018 – 15 octombrie 2019;

IONEATA ION SORIN – Director General – durata contractuala 15 octombrie 2019 – 16 decembrie 2019;

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

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%);

IONEATA ION SORIN - nu detine actiuni ale societatii;

MARINESCU DAN FLORIN – nu detine actiuni;

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 putin la:

a) elemente de bilant: active care reprezinta cel putin 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 Societatii în comparație cu cea a ultimilor 3 ani, constatăm următoarele:

Elementele de bilanț pe perioada analizată, se prezintă astfel:

Denumire	2017	2018	2019
ACTIVE IMOBILIZATE			
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE	470	253	36
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE	101.558.232	111.052.903	111.455.510
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE	686.543	956.963	46.260

ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	102.245.245	112.010.119	111.501.806
ACTIVE CIRCULANTE			
I. STOCURI	364.685	290.210	259.304
II. CREANȚE	1.754.301	5.567.174	1.460.065
III. INVESTIȚII FINANCIARE PE TERMEN SCURT	1.074.332	-	-
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI	2.042.438	560.987	826.548
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	5.235.756	6.418.371	2.545.917
CHELTUIELI ÎN AVANS	94.818	213.658	280.655
DATORII CE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN	1.214.739	5.982.111	2.993.170
ACTIVE CIRCULANTE NETE, RESPECTIV DATORII CURENTE NETE	3.736.711	-122.002	-753.692
TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	105.981.956	112.072.295	110.960.560
DATORII CE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ MAI MARE DE UN AN	107.297	5.798.985	4.521.725
PROVIZIUNE PENTRU RISCURI ȘI CHELTUIELI	-	-	-
VENITURI ÎN AVANS	408.950	612.736	442.010
din care:			
- subvenții pentru investiții	33.598	29.296	46.877
- venituri înregistrate în avans	375.352	583.440	395.133
CAPITAL	8.327.559	8.327.559	8.327.559
REZERVE DIN REEVALUARE	93.501.215	93.370.138	93.239.062
REZERVE	939.625	960.642	953.773
REZULTATUL REPORTAT	2.430.782	3.207.511	3.748.095
REZULTATUL EXERCITIULUI	685.870	403.483	108.404
Repartizarea profitului	40.218	21.017	5.420
CAPITALURI PROPRII - TOTAL	105.844.833	106.248.316	106.371.473

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	2017	2018	2019
Venituri exploatare, din care:	21.096.185	16.612.489	19.155.661
- venituri din vânzarea mărfurilor	14.289.831	10.670.784	11.491.414
- venituri din chirii	5.838.892	4.942.482	6.236.683
- venituri din reevaluarea imobilizarilor corporale	61.381	-	-
- alte venituri din exploatare	906.081	999.223	1.427.564
Cheltuieli exploatare	20.319.012	16.110.459	18.672.691
Rezultat exploatare	777.173	502.030	482.970
Rezultat financiar	27.183	-81.694	-374.566
Rezultat brut	804.356	420.336	108.404
Impozit pe profit	118.486	16.853	-
Pierdere	-	-	-
Profit	685.870	403.483	108.404

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	2017	2018	2019
Cash flow-ul operațional:			
(a) încasări	24.400.303	16.033.935	24.386.122
(b) plăți	21.458.426	14.192.294	21.428.906
Cash flow-ul de investiții:			
(a) încasări	1.055.660	2.896.702	972.875
(b) plăți	3.448.149	12.863.661	1.941.891
Cash flow-ul financiar:			
(a) încasări	-	6.975.000	-
(b) plăți	-	331.133	1.722.639
Numerarul la începutul perioadei	1.493.050	2.042.438	560.987
Numerarul la sfârșitul perioadei	2.042.438	560.987	826.548

6. GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Principii de Guvernanta Corporativă – Declarația privind Guvernanta Corporativă

Indicativ	Prevederi ce trebuie respectate	Respecta	Nu respecta sau	Motivul pentru neconformitate
-----------	---------------------------------	----------	-----------------	-------------------------------

			respecta parțial	
A.1.	Societatea trebuie să detină un regulament intern al Consiliului care să includă termeni de referință cu privire la Consiliu și la funcțiile de conducere cheie ale societății. Administrarea conflictului de interese la nivelul Consiliului trebuie să fie prevăzută în regulamentul Consiliului.	DA		
A2	Orice alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv poziția de membru executiv sau neexecutiv al Consiliului în alte societăți și instituții non-profit, vor fi aduse la cunoștința Consiliului înainte de numire și pe perioada mandatului.	DA		
A3	Fiecare membru al Consiliului trebuie să informeze Consiliul cu privire la orice legătură cu un acționar care deține direct sau indirect acțiuni reprezentând nu mai puțin de 5% din numărul total de drepturi de vot. Această obligație se referă la orice fel de legătură care poate afecta poziția membrului cu privire la aspecte ce țin de decizii ale Consiliului.	DA		
A4	Raportul anual va informa dacă a avut loc o evaluare a Consiliului sub conducerea Președintelui. Trebuie să conțină, de asemenea, numărul de ședințe ale Consiliului.		PARTIAL	Informația privind numărul de ședințe al Consiliului de Administrație se regăsește în conținutul Raportului anual.
A 5	Procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada în care această cooperare este impusă de Bursa de Valori București, care va cuprinde cel puțin următoarele:	DA		
A 5.1	Persoana de legătură cu Consultantul Autorizat	DA		
A 5.2	Frecvența întâlnirilor cu Consultantul Autorizat, care va fi cel puțin o dată pe lună și ori de câte ori evenimente sau informații noi implică transmiterea de rapoarte curente sau periodice astfel încât Consultantul Autorizat să poată 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 compensatii variabile si, de asemenea, ipotezele cheie si principiile pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus.	DA		
D1	Societatea trebuie să organizeze un serviciu de Relații cu Investitorii – făcut cunoscut publicului larg prin persoana/persoanele responsabile sau ca unitate organizatorică. În afară de informațiile impuse de prevederile legale, societatea trebuie să includă pe pagina sa de internet o secțiune dedicată Relațiilor cu Investitorii, în		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

	limbile română și engleză, cu toate informațiile relevante de interes pentru investitori, inclusiv:			crea o secțiune distinctă destinată Relației cu investitorii.
D1.1	Principalele regulamente ale societății; Actul constitutiv și 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 adunărilor generale;	DA		
D1.5	Informații cu privire la evenimente corporative precum plata dividendelor sau alte evenimente care au ca rezultat obținerea sau limitări cu privire la drepturile unui acționar, incluzând termenele limită și principiile unor astfel de operațiuni;		NU	Aceste informații vor fi prezentate în momentul în care Adunarea Generală a Acționarilor va lua hotărâri cu privire la astfel de evenimente.
D1.6	Alte informații de natură extraordinară care ar trebui făcute publice: anularea/modificarea/initierea cooperării cu un Consultanț Autorizat; semnarea / reînnoirea/terminarea unui acord cu un Market Maker.		NU	Se vor efectua demersuri în vederea implementării acestei cerințe, aceasta urmând a fi avută în vedere la momentul includerii pe pagina de internet a Societății a secțiunii dedicată Relației cu Investitorii
D1.7	Societatea trebuie să aibă o funcție de Relații cu Investitorii și să includă în secțiunea dedicată acestei funcții, pe pagina de internet a societății, numele și datele de contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza la cerere informațiile corespunzătoare.		NU	A se vedea explicația de la pct-ul D1.6

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

D6	O societate va organiza cel puțin o intalnire/conferinta telefona 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 și Regulamentului nr. 5/2018 al ASF:

- Situația financiar – contabilă anuală elaborată în conformitate cu reglementările aplicabile
- Declarația în conformitate cu prevederile art. 30 din Legea contabilității nr. 82/1991 a președintelui Consiliului de Administrație
- Raportul auditorului financiar
- Actul constitutiv al Bucur S.A. nu a fost modificat în cursul anului 2019.

Consiliul de Administrație
Hrisca Bogdan Iustin – Președinte C.A.
Blindu Emilia Iulia – Administrator
Mihailov Sergiu - Administrator

Director General
Marinescu Dan Florin

Data: 17 martie 2020

