

RAPORTUL ADMINISTRATORILOR BUCUR S.A.

privind activitatea desfășurată pe anul 2017 – trimestrul III

BUCUR S.A. este o persoană juridică română, de drept privat, cu sediul în str. Vișinilor, nr. 25, sector 2, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/392/1991, cod de înregistrare fiscală: RO 1584234. Are un capital social subscris și vărsat în valoare de 8.327.559,40 lei, echivalentul a 83.275.594 acțiuni, cu o valoare nominală de 0,1 lei fiecare.

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

Societatea are încheiat contract de registru cu Depozitarul Central Bucuresti.

La data de referinta 30.09.2017, actionariatul societatii are urmatoarea structura, conform structurii sintetice consolidate a actionariatului, emisa de Depozitarul Central Bucuresti:

Acționari	Nr. acțiuni	Valoare	%
SIF MUNTENIA	56.608.88 8	5.660.888,80	67,98
ALȚI ACȚIONARI (FIZICE ȘI JURIDICE)	26.666.70 6	2.666.670,60	32,02
TOTAL	83.275.59 4	8.327.559,40	100

Acțiunile societății sunt tranzacționate, în cadrul sistemului alternativ de tranzacționare administrat de BVB (AeRO), Secțiunea Instrumente financiare listate pe ATS, Sectorul Titluri de Capital, Categoria Actiuni.

Activitatea desfășurată de Societate, este conformă cu actul constitutiv și anume:

- comerț en gros cu mărfuri alimentare și nealimentare, având ca parteneri de afaceri agenți economici atât în București, cât și în țară;
- prestări de servicii (închiriere, depozitare, manipulare) pentru producători și importatori de mărfuri.

Situația activelor, datoriilor și capitalurilor la data de 30.09.2017 se prezintă astfel:

		Nr. Crt.	Sold la:	
			01.01.2017	30.09.2017
A		B		2
A	ACTIVE IMOBILIZATE			
.	I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE	01	820	524
	II. IMOBILIZĂRI CORPORALE	02	104.031.700	103.674.040
	III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE	03	75.075	75.484
	ACTIVE IMOBILIZATE – TOTAL (rd. 01 la 03)	04	104.107.595	103.750.048
B	ACTIVE CIRCULANTE			
.	i. STOCURI	05	542.079	497.463
	II. CREANȚE	06	1.837.662	1.629.949
	III. INVESTIȚII FINANCIARE PE TERMEN SCURT	07	396	385
	IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI	08	2.543.050	4.059.313
	ACTIVE CIRCULANTE – TOTAL (rd. 05 la 08)	09	4.923.187	6.187.110
C	CHELTUIELI ÎN AVANS	10	91.456	168.905
D	DATORII CE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN	11	924.065	1.405.820
E	ACTIVE CIRCULANTE NETE, RESPECTIV DATORII CURENTE NETE	12	3.701.450	4.508.995
F	TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 04 + 12)	13	107.809.045	108.259.043
G	DATORII CE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ MAI MARE DE UN AN	14	166.733	103.863
H	PROVIZIUNE PENTRU RISCURI ȘI CHELTUIELI	15	2.792	0
I.	VENITURI ÎN AVANS (rd. 17 + 20), din care:	16	422.726	471.969
	- subvenții pentru investiții	17	37.370	34.541
	Sume de reluat într-o perioada de pana la un an	18	3.772	3.772
	Sume de reluat într-o perioada mai mare de un an	19	33.598	30.769
	- venituri înregistrate în avans	20	385.336	437.428

	Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	21	385.336	437.428
	Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an	22	-	-
J.	CAPITAL ȘI REZERVE			
	I. CAPITAL (rd. 24 la 25)	23	8.327.559	8.327.559
	din care:			
	- capital subscris nevărsat	24	-	-
	- capital subscris vărsat	25	8.327.559	8.327.559
	- patrimoniul regiei	26	-	-

J.	II. PRIME DE CAPITAL	27	-	-	
	III. REZERVE DIN REEVALUARE				
		SOLD C	28	96.488.054	96.082.734
		SOLD D	29	-	-
	IV. REZERVE	30	899.081	899.407	
	V. REZULTATUL REPORTAT				
		SOLD C	31	1.581.709	2.296.548
		SOLD D	32	-	-
	VI. REZULTATUL EXERCIȚIULUI				
		SOLD C	33	325.810	518.163
		SOLD D	34	-	-
	Repartizarea profitului	35	16.291	-	
	CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 23+26+27+28-29+30+31-32+33-34-35)	36	107.605.922	108.124.411	
	Patrimoniul public	37	-	-	
	Patrimoniu privat	38	-	-	
	CAPITALURI - TOTAL (rd. 36+37+38)	39	107.605.922	108.124.411	

Respectarea principiilor și regulilor contabile, concomitent cu un control intern bine organizat furnizează o imagine fidelă asupra patrimoniului societății, contului de profit și pierderi, modului de utilizare a resurselor de către societate precum și cu privire la fondurile existente în vederea finanțării și continuării activității.

Valoarea neta a imobilizarilor necorporale la data de 30.09.2017, determinata prin diminuarea valorii contabile cu totalul amortizarii cumulate este de 524 lei.

Imobilizările corporale sunt prezentate la valoare reevaluată, mai puțin amortizarea cumulată. Valoarea netă la sfârșitul trimestrului este de 103.674.040 lei.

Avansurile, investițiile imobiliare în curs de execuție și imobilizările corporale în curs, în valoare de 1.330.707 lei cuprind contravaloarea studiului de fezabilitate privind dezvoltarea unui proiect imobiliar pe terenul BUCUR S.A., situat în București, Bdul Timișoara 56 sector 6, contravaloarea unui studiu de fezabilitate pentru amenajarea unor panouri fotovoltaice pe acoperișul depozitului din Sos. Industriilor, nr.53, sector 3, în vederea producerii de energie electrică regenerabilă, lucrări pentru amenajarea și modernizarea spațiilor de închiriere și avansuri pentru achiziționarea de mijloace fixe.

La data de 31.12.2013 Societatea a constituit ajustări pentru deprecierea imobilizărilor corporale în curs – studiu de fezabilitate pentru dezvoltarea proiectului imobiliar în valoare de 104.062 lei. În anul 2015 s-au constituit ajustări pentru deprecierea imobilizărilor corporale în curs – studiu de fezabilitate pentru amenajarea unor panouri fotovoltaice pe acoperișul depozitului din Sos. Industriilor, nr. 53, sector 3, în vederea producerii de energie regenerabilă, în valoare de 22.645 lei.

Valoarea stocurilor a scăzut comparativ cu cea de început de an, respectiv de la 542.079 lei, la 497.463 lei.

Creanțele sunt evaluate la valoarea nominală din momentul angajării, ele fiind la 30.09.2017 de 1.629.949 lei, în scădere față de cele de la începutul anului. Pentru creanțele incerte, Societatea a înregistrat ajustări pentru depreciere, în suma de 179.694 lei. În anul 2017, s-a reluat la venituri ajustarea pentru deprecierea creanțelor în suma de 1.026 lei și s-au constituit ajustări în valoare de 72.378 lei.

În ceea ce privește activele circulante remarcăm o creștere de la 4.923.187 lei la începutul anului, la 6.187.110 lei.

Societatea nu a creat provizioane aferente unor litigii pentru care există riscul nerecuperării. A fost reluat la venituri, provizionul constituit pentru nereciclarea deșeurilor de ambalaje, în suma de 2.792 lei.

Capitalul propriu a înregistrat o creștere comparativ cu începutul anului, înregistrând la 30.09.2017 o valoare de 108.124.411 lei.

Situația veniturilor și cheltuielilor

- lei -

INDICATORI	2015 trimestrul III	2016 trimestrul III	2017 trimestrul III
Venituri exploatare, din care:	19.807.436	17.256.172	15.698.640
- venituri din vânzarea mărfurilor	16.331.349	12.801.356	10.678.750
- venituri din producția vândută	3.049.841	3.805.098	4.320.780
- alte venituri din exploatare	426.246	649.718	699.110
Cheltuieli exploatare	19.673.423	17.001.696	15.152.414
Rezultat exploatare	134.013	254.476	546.226
Rezultat financiar	23.190	25.099	19.436
Rezultat brut	157.203	279.575	565.662
Impozit pe profit	-	-	47.499
Profit net	157.203	279.575	518.163
Pierdere	-	-	-

Activitatea societății la 30.09.2017, se încheie cu un profit contabil net de 518.163 lei.

Societatea a înregistrat un profit financiar, în valoare de 19.436 lei, aferent unor venituri financiare în valoare de 24.571 lei și a unor cheltuieli financiare în valoare de 5.135 lei.

Societatea nu a înregistrat cheltuieli și venituri extraordinare.

La data de 30.09.2017, Societatea deține în stoc un număr de 2.036 acțiuni în valoare de 2.036 lei. Societatea deține și interese de participare în valoare de 1.046.260 lei reprezentând 100% din capitalul social al S.C. Bucur Properties Development S.R.L., pentru care s-au constituit în anul 2014 ajustări în valoare de 1.000.000 lei.

Situația portofoliului de acțiuni la 30.09.2017 este următoarea:

Nr.cr t	Emitent	Cantitate	Valoare brută	Ajustare	Valoare netă
1	BANCA TRANSILVANIA - TLV	2.036	2.036	-	2.036
	TOTAL	2.036	2.036	-	2.036

- Valoarea bruta reprezinta valoarea de achizitie, iar valoarea neta reprezinta valoarea actiunilor la data ultimei reevaluari, respectiv 31.12.2016.

Soldurile si tranzacțiile cu entitățile afiliate

Bucur S.A. a derulat în anul 2017, cu S.C. Bucur Properties S.R.L. urmatoarele tranzacții:

- Cumparari de servicii in valoare de 367.254 lei.

Evoluția veniturilor și ponderea lor în total venituri:

- lei -

Venituri	2016 trimestrul III	Pondere in total venituri %	2017 trimestrul III	Pondere in total venituri %
Venituri din exploatare din care:	17.256.172	99,72	15.698.640	99,84
- venituri din vânzarea mărfurilor	12.801.356	73,98	10.678.750	67,91
- venituri din productia vanduta	3.805.098	21,99	4.320.780	27,48
- alte venituri	649.718	3,75	699.110	4,45
Venituri financiare	49.113	0,28	24.571	0,16
Total venituri	17.305.285	100	15.723.211	100

Preponderent în cadrul veniturilor, sunt veniturile obtinute din vânzarea mărfurilor, în valoare de 10.678.750 lei, urmate de veniturile din productia vanduta, in valoare de 4.320.780 lei, obtinute din inchirierea bunurilor imobiliare proprii.

Concomitent cu obținerea de venituri se recunosc și cheltuielile care au stat la baza lor. Cheltuielile se regăsesc în contul de profit și pierdere când s-a produs o diminuare de activ sau au crescut datoriile.

Cheltuielile societatii care apar in cursul activitatii se refera la costurile aferente vanzarilor, cheltuieli cu utilitatile, cheltuieli cu terti, cheltuieli cu impozite si taxe, cheltuieli de personal si amortizare.

Evoluția cheltuielilor și ponderea lor în total cheltuieli:

- lei -

Cheltuieli	2016 trimestrul III	Pondere în total cheltuieli %	2017 trimestrul III	Pondere în total cheltuieli %
Cheltuieli din exploatare din care:	17.001.696	99,86	15.152.414	99,97
- cheltuieli cu mărfuri	11.683.702	68,62	9.940.017	65,58
- cheltuieli cu personalul	2.205.977	12,96	1.729.114	11,41
- cheltuieli cu bunuri si servicii	1.868.898	10,98	1.985.495	13,10
- cheltuieli cu materialele	174.025	1,02	167.974	1,11
- cheltuieli cu amortizarea	814.725	4,79	1.008.382	6,65
- cheltuieli cu impozite și taxe	246.858	1,45	250.821	1,65
- cheltuieli diverse	7.511	0,04	70.611	0,47
Cheltuieli financiare	24.014	0,14	5.135	0,03
Total cheltuieli	17.025.710	100	15.157.549	100

Preponderente in cadrul cheltuielilor sunt cheltuielile cu marfurile, in valoare de 9.940.017 lei, care sunt in scadere pe fondul scaderii cifrei de afaceri din activitatea de comert..

Societatea este preocupată de căutarea de noi parteneri în vederea eficientizării activității.

Societatea și-a desfășurat activitatea cu un număr mediu de 39 salariați, pentru care s-au înregistrat cheltuieli cu asigurările si protectia sociala în valoare de 314.498 lei și cheltuieli cu salarii in suma de 1.356.198 lei.

Angajatii permanenti au beneficiat de drepturi salariale conexe – tichete de masa in valoare de 58.418 lei.

Litigiile aflate pe rolul instanțelor de judecată în care Societatea este implicată constau în: litigii civile și comerciale și dosare aflate în executare.

Ținând cont de cuantumul veniturilor și cheltuielilor aprobate prin BVC – 2017, situația se prezintă astfel:

Bugetul de venituri si cheltuieli

- lei -

Indicatori	Aprobat BVC 2017- trimestrul III	Realizat BVC 2017- trimestrul III	%
1. Venituri totale:	16.428.827	15.723.211	95,70
A. Venituri din exploatare:	16.417.112	15.698.640	95,62
B. Venituri financiare:	11.715	24.571	209,74
2. Cheltuieli totale:	16.426.373	15.157.549	92,28
A. Cheltuieli de exploatare	16.416.298	15.152.414	92,30
B. Cheltuieli financiare	10.075	5.135	50,97
3. Profit brut	2.454	565.662	23.050,61
4. Impozit profit	-	47.499	-
5. Profit net	2.454	518.163	23.050,61
Pierdere	-	-	

Activitatea societatii la data de 30.09.2017, se inchide cu un profit contabil net in valoare de 518.163 lei.

Nerealizarea veniturilor totale se datoreaza reducerii veniturilor din vanzarea marfurilor, ca urmare a diminuarii cererii de marfa, in special la produsul zahar, al carui pret a crescut.

Veniturile financiare provin din depozite pe termen scurt la banci.

Preponderente in cadrul cheltuielilor sunt cheltuielile cu marfurile.

Cheltuielile financiare provin din diferentele de curs valutar, ca urmare a dezvoltarii portofoliului de produse comercializate (praline, cafea, seminte) din zona UE.

Analiza principalilor indicatori economico – financiari

Nr. crt.	Denumire indicatori	2016-trim III	2017-trim III
1.	INDICATORI DE LICHIDITATE:		
a)	Indicatorul lichidității curente	3,57	4,40
b)	Indicatorul lichidității imediate	3,19	4,05
2.	INDICATORI DE RISC:		

a)	Indicatorul gradului de îndatorare	-	-
b)	Indicatorul privind acoperirea dobânzilor	-	-
3.	INDICATORI DE ACTIVITATE:		
a)	Viteza de rotație a stocurilor - zile	14,60	14,02
b)	Viteza de rotație a debitelor – clienți - zile	23,75	27,68
c)	Viteza de rotație a creditelor – furnizori - zile	10,59	9,89
d)	Viteza de rotație a activelor imobilizate	0,160	0,145
e)	Viteza de rotație a activelor totale	0,151	0,136
f)	Productivitatea muncii – lei/om	313.329,32	384.603,33
4.	INDICATORI DE PROFITABILITATE:		
a)	Rata profitului net - %	1,68	3,45
b)	Rata rentabilității economice - %	0,23	0,50
c)	Rata rentabilității exploatarei - %	1,53	3,64
d)	Rata rentabilității capitalului social - %	3,36	6,22

Valoarea mare a indicatorului lichidității curente – 4,40 indica faptul ca societatea detine active curente, care-i pot asigura cu usurinta acoperirea datoriilor curente.

Societatea nu are contractate imprumuturi si ca urmare, nu prezinta risc din acest punct de vedere, valoarea acestui indicator fiind zero.

Viteza de rotatie a stocurilor s-a modificat de la 14,60 zile la data de 30.09.2016 la 14,02 zile la 30.09.2017, ceea ce implica costuri de stocare si finantare a stocului in scadere.

Viteza de rotație a debitelor-clienți s-a modificat, de la 23,75 zile la data de 30.09.2016, la 27,68 zile la data de 30.09.2017.

Viteza de rotație a creditelor-furnizori aproximeaza numarul de zile de creditare pe care entitatea il obtine de la furnizorii sai, valoarea acesteia fiind la 30.09.2017 de 9,89 zile.

Viteza de rotație a activelor evaluează eficiența managementului activelor, prin examinarea valorii cifrei de afaceri, generate de o anumita cantitate de active. Valoarea indicatorului este mai buna cu cat aceasta valoare este mai mare, la data de 30.09.2017 aceasta fiind de 0,145.

Productivitatea muncii este la data de 30.09.2017 de 384.603,33 lei/om.

Valoarea calculata a titlurilor emise de Societate in baza activului net contabil este de 1,3 lei/acțiune.

Expunerea entitatii la riscuri

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.

Societatea noastra a creat o baza corespunzatoare de gestionare a riscului privind lichiditatile, pentru a raspunde cerintelor de finantare ale societatii pe termen scurt, mediu si lung. Pentru a preintampina riscul de lichiditate, societatea dispune de disponibilitati bancare si depozite bancare pe termen scurt, suficiente pentru a-si indeplini obligatiile pe masura ce acestea devin scadente.

Riscul ratei dobanzii la fluxul de numerar, reprezinta ca valoarea unui instrument financiar sa fluctueze, ca urmare a variatiei ratelor dobanzii de pe piata.

Societatea nu are credite angajate si nu este expusa riscului ratei dobanzii.

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).

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.

Consiliul de Administrație a hotărât măsuri pentru îmbunătățirea activității și pentru creșterea rentabilității. In acest sens s-au exploatat toate posibilitățile identificate pentru creșterea veniturilor societății și diminuarea cheltuielilor.

Se urmareste permanent 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 chirasilor si fidelizarii acestora.

Se are în vedere valorificarea eficientă a lichidităților societății prin constituirea de depozite bancare pe termen scurt, cu dobanda corespunzatoare.

Consiliul de Administrație al Societatii analizeaza periodic situația economică a societății astfel incat sa poata lua măsuri imediate pentru creșterea eficienței activitatii acesteia.

Pentru anul 2017 se dorește:

- eficientizarea profitului generat de 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 momentul de fata.

Situatia activelor, datoriilor si capitalurilor proprii s-a întocmit pe baza balanței de verificare a conturilor sintetice și analitice, respectându-se normele metodologice cu privire la întocmirea acesteia.

Evidența contabilă a fost condusă cu respectarea Legii contabilității nr. 82/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare și a principiilor ei, a Codului Fiscal (Legea 227/2015) și Ordinul 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate cu modificarile si completarile ulterioare.

Situatiile financiare la 30.09.2017 nu au fost auditate.

CONSILIUL DE ADMINISTRATIE,

Scripcaru Corneliu - Catalin - Presedinte

Mihailov Sergiu

Blindu Emilia – Iulia

- Membru

- Membru

