

## **BUCUR OBOR**

### **Complex comercial din 1975**

#### **Bucur Obor, aproape de tine**

Incepand din anul 1975 de cand si-a deschis portile, Bucur Obor este considerat un reper comercial al Bucurestiului.

Inca din primul an de activitate, "Magazinul universal BUCUR OBOR" a devenit prima destinatie comerciala care oferea o gama completa de produse si servicii, excelent amplasata intr-una dintre cele mai cunoscute zone pentru cumparaturi de la acea vreme. Aceste caracteristici s-au pastrat pana astazi.

De-a lungul celor peste 40 de ani de existenta, Bucur Obor a cunoscut diverse etape de dezvoltare, alaturi de sute de chiriasi si parteneri, devenind unul dintre cele mai cunoscute branduri pur romanesti, iubit si apreciat de bucuresteni, dar si de catre cei din tara, pentru care o deplasare la Bucuresti include uneori si o vizita la Bucur Obor.

Suprafata inchiriabila generoasa de circa 25.200 m<sup>2</sup>, structura pe trei niveluri (demisol, parter si etaj), precum si pozitionarea privilegiata langa Piata agroalimentara Obor, Primaria Sectorului 2 si statia de metrou Obor, fac din Complexul comercial un nod de trafic pietonal intens: aproximativ 100.000 de persoane tranziteaza zilnic doar zona aflata pe latura frontala a Bucur Obor.

Bucur Obor a incheiat parteneriate cu peste 250 de agenti comerciali, reunind intr-un mix unic, afaceri de familie de tip mercerie, tesaturi, metraje, geamuri & oglinzi, galanterie, marochinarie, cu branduri internationale consacrate, alcatuind un mix comercial eclectic, unic in peisajul marilor complexe comerciale din Bucuresti.

#### **Clientela Bucur Obor**

La data de 31.01.2017, portofoliul de clienti al BUCUR OBOR prezinta un grad mare de diversificare (din punct de vedere al suprafetelor de spatiu comercial contractate), ceea ce imprima o expunere nesemnificativa a companiei la riscul de clientela.

## Portofoliul de chiriasi/parteneri la 31.12.2017:

Categoria societatii partenerie	Foarte mari (>1000m <sup>2</sup> )	Mari (200 m <sup>2</sup> -1000m <sup>2</sup> )	Medii (100m <sup>2</sup> -200 m <sup>2</sup> )	Mici (20m <sup>2</sup> -100m <sup>2</sup> )	Foarte mici (<20m <sup>2</sup> )
Numar	3	12	20	111	123
% din numarul total de chiriasi	1.12%	4.46%	7.43%	41.26%	45.72%
Suprafata ocupata (m <sup>2</sup> )	7424	3903	2707	5235	1138
% din suprafata totala inchiriabila	36.38%	19.13%	13.27%	25.65%	5.58%

## Structura/Arhitectura

Complexul Comercial Bucur Obor este structurat pe trei nivele, fiecare avand specific si functiuni aparte:

## Suprafete Bucur Obor

Nr. Ord.	Suprafete	TOTAL	PARTER	ETAJ	SUBSOL	M. Bravu nr. 2	Colentina nr. 6A
1	S Constr. desf.	48,641	18,877	8,676	19,660	208	1,220
2	S Utila	39,873	17,093	6,746	14,928	181	925
3	S inchiriabila	26,076	12,087	6,168	6,715	181	925
4	S. Spatii Comerciale	23,071	11,994	6,168	3,803	181	925
5	S. Depozite	3,005	93	-	2,912	-	-
6	S. Culoare Circulatii	7,672	4,720	345	2,607	-	-
7	S. Spatii tehnice, grupuri sanitare, vestibule, birouri personal.	6,126	287	232	5,606	-	-
8	S inchiriata conf. contracte.	20,407	11,915	2,220	6,185	44	43
9	S inchiriabila libera	5,669	172	3,948	530	137	882

### I. Subsol

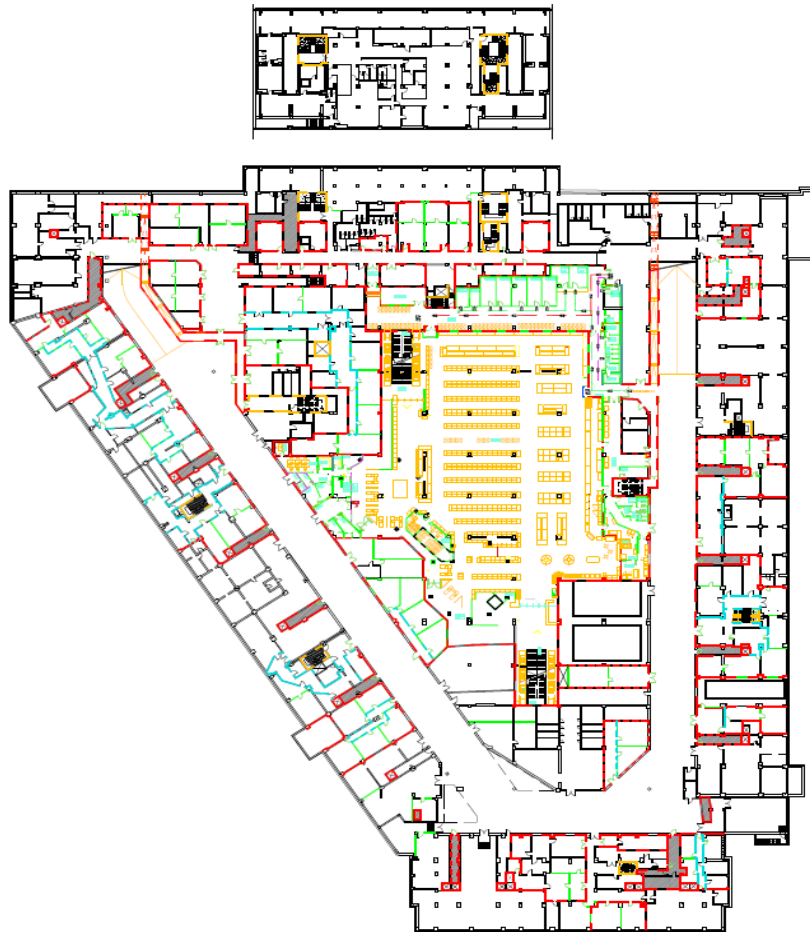
Suprafata construita a subsolului complexului este de 19.660 m<sup>2</sup>, dintre care utili 14.928 m<sup>2</sup>.

In cadrul acestui nivel, zona inchiriabila masoara aproximativ 6.700 m<sup>2</sup>, respectiv 42% din totalul suprafetei utile: Spatiul Alimentara de 3.800 m<sup>2</sup> si spatii de depozitare de 2.900 m<sup>2</sup>. Diferenta de suprafata (de la zona inchiriabila la suprafata utila) o reprezinta caile de acces, strada subterana si alte spatii tehnice.



La data de 31.12.2017, 92% din spatiul inchiriabil de la subsol era ocupat. Suprafata inchiriabila libera era de aproximativ 530 m<sup>2</sup> (depozite).

Accesul in spatiul de la subsol se face fie din strada Campul Mosilor pe cele doua cai de acces auto, fie prin folosirea celor 3 lifturi sau a celor doua intrari din interiorul magazinului, prevazute cu scari rulante.



## II. Parter

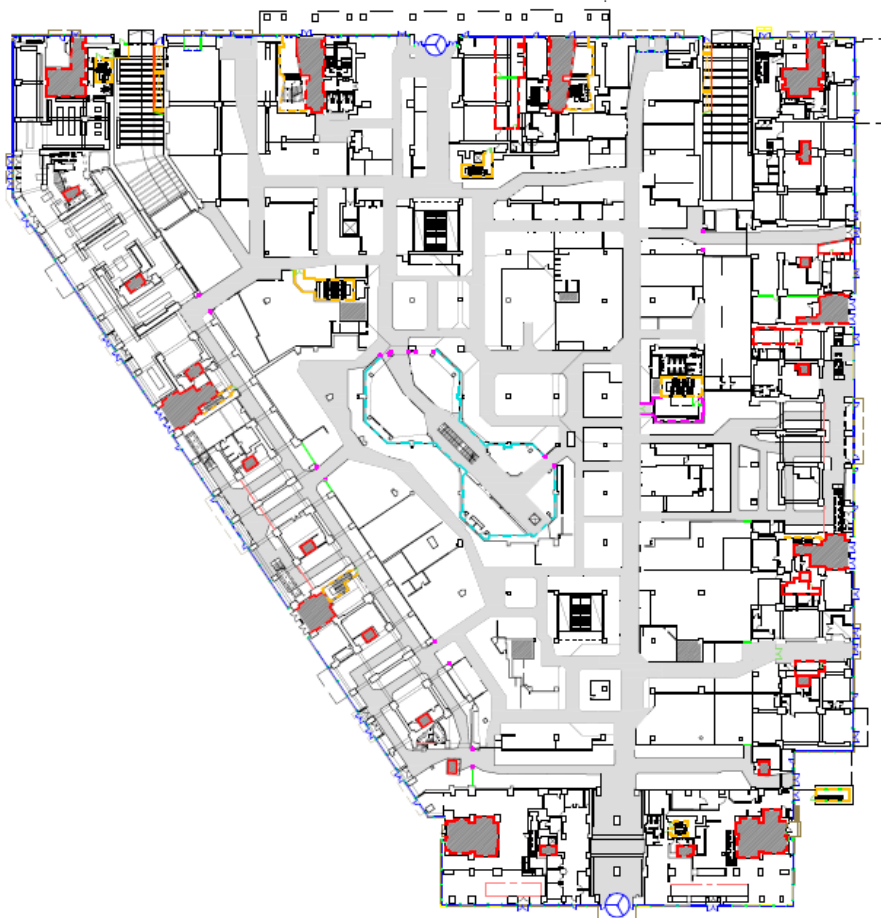
Este zona cea mai ampla, aglomerata si cautata de catre parteneri. Suprafata totala utila este de aproximativ 17.100 m<sup>2</sup>, din care suprafata inchiriabila de aproximativ 12.100 m<sup>2</sup>.

Coloristica mixului de afaceri este impresionanta, spatiul parter pretandu-se afacerilor mici si mijlocii care depind de traficul ridicat de persoane.

Accesul in parter se face foarte usor prin cele 34 usi pozitionate pe tot perimetrul Complexului Comercial.



La sfarsitul anului 2017, aproximativ 98,5% din spatiul inchiriabil de la parter era ocupat.



### III. Mezanin

Delimitarea mezaninului Bucur Obor este clara, fiecare dintre cele 4 laturi ale complexului putand fi considerate spatii de sine statatoare:

Latura frontala – Almo 2;

Latura Colentina - Almo 1;

Latura Primarie - Almo 3;

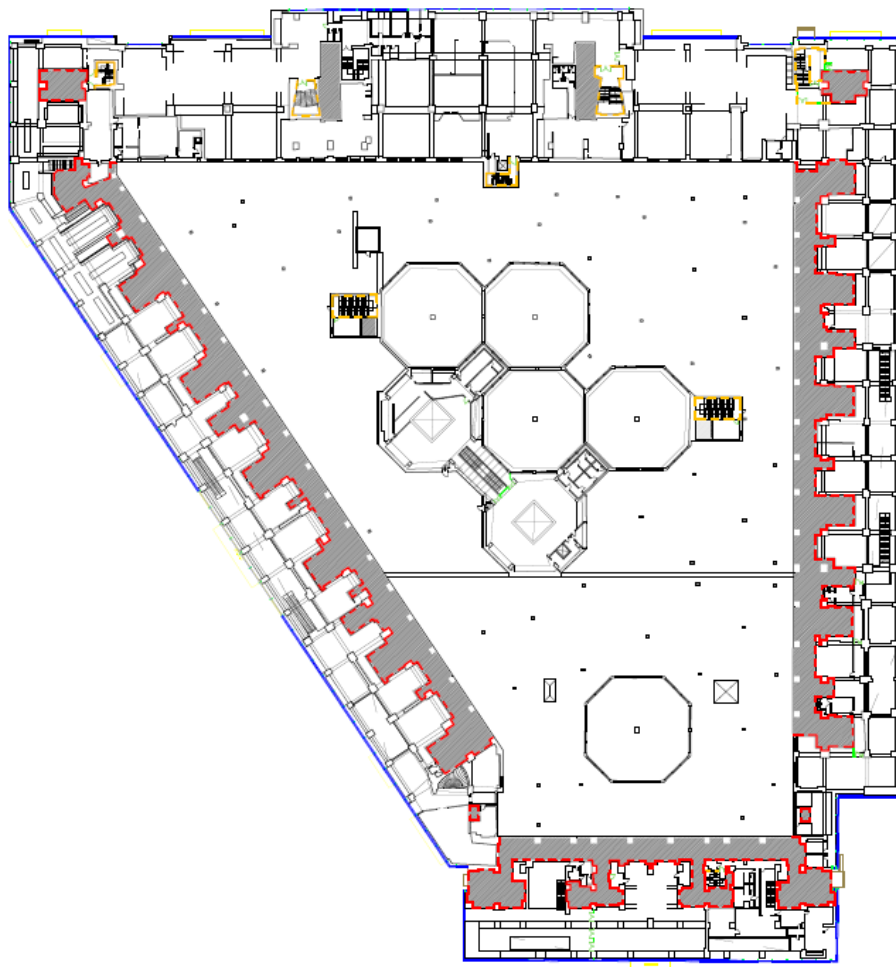
Latura Parc - Strada Campul Mosilor.

Zona mezanin se preteaza cu precadere afacerilor de tip showroom.

Suprafata inchiriabila a mezaninului Bucur Obor este de aproximativ 6.150 m<sup>2</sup>, si reprezinta circa 90% din suprafata utila (6.700 m<sup>2</sup>).

La data de 31.12.2017, 64% din suprafata inchiriabila a zonei mezanin, respectiv 3.900 m<sup>2</sup>, erau liberi.

Accesul se face din interiorul magazinului (zona Parter) sau direct din exterior.



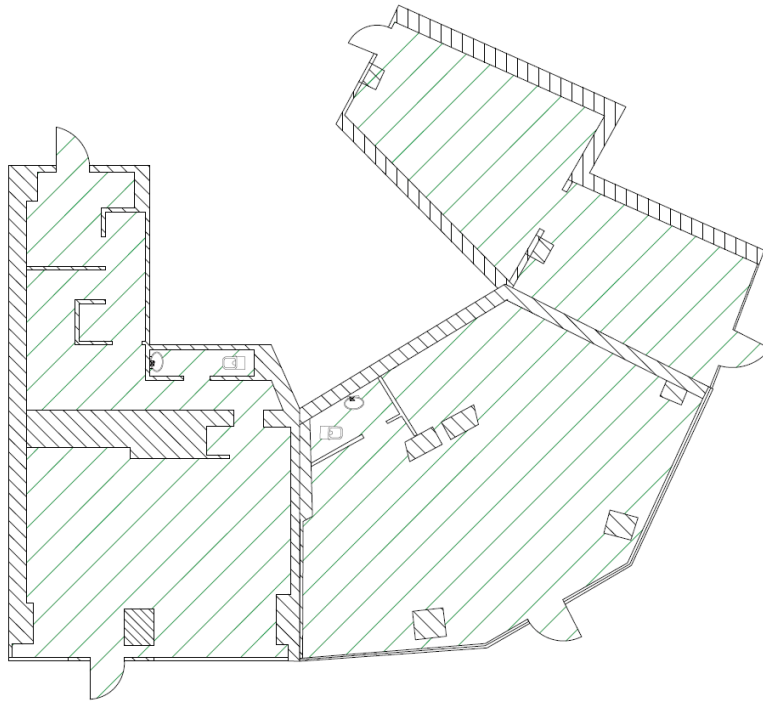
## Spatii individuale

### I. Spatiul comercial Mihai Bravu

Aflat in intersectia dintre Sos. Mosilor si Soseaua Mihai Bravu, vis-a-vis de Complexul Comercial Bucur Obor, este considerat a fi positionat intr-o zona premium din punct de vedere al traficului pietonal din proximitate. Suprafata totala inchiriabila a spatiului comercial, echivaleaza cu suprafata sa utila si este de 181 m<sup>2</sup>.



**BUCUR OBOR**  
COMPLEX COMERCIAL  
DIN 1975

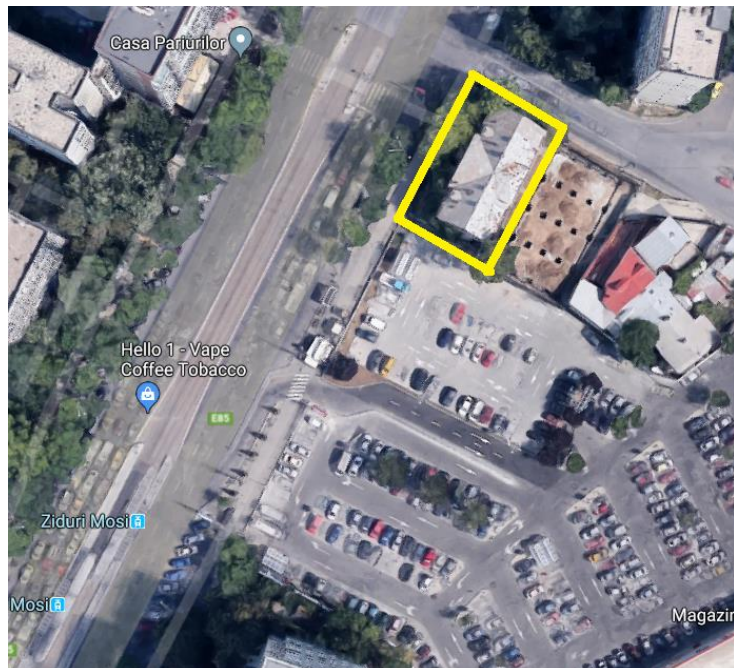


CALEA MOSILOR

SOS. MIHAI BRAVU

## II. Imobilul aflat pe Sos. Colentina nr. 6

Imobilul construit in perioada interbelica este pozitionat la intersectia dintre Sos. Colentina si Str. Vladislav Voievod, la intrarea in parcare Kaufland Colentina, pe o parcela de 430 m<sup>2</sup>. Suprafata utila totala a imobilului este de 1200 m<sup>2</sup>. Pozitionarea se bucura de asemenea de trafic de proximitate intens, atat auto, cat si pietonal.



## Terenuri BUCUR OBOR

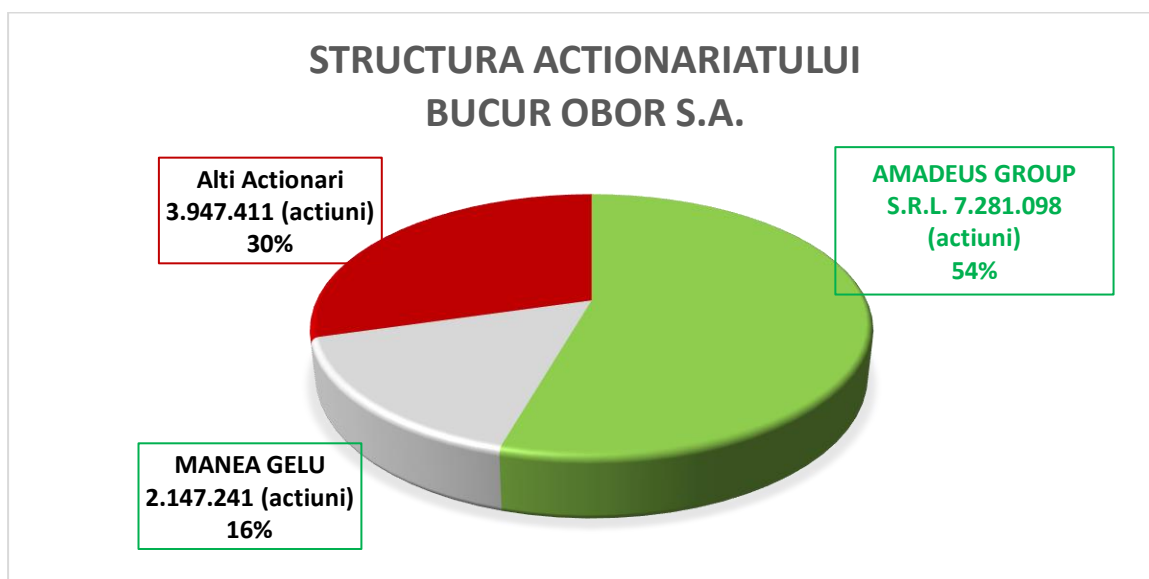
Adresa	S. m <sup>2</sup>	Statut juridic
Complex Bucur Obor	12.790	Proprietate exclusiva
Complex Bucur Obor	1.905	Proprietate indiviziune
Sos. Mihai Bravu nr. 2	18	Proprietate indiviziune
Sos. Colentina nr. 6A	431	Proprietate exclusiva
<b>TOTAL</b>	<b>15.144</b>	

## Analiza trafic

Datorita pozitionarii la confluenta bulevardelor Colentina-Mosilor, Stefan cel Mare-Mihai Bravu, intr-una dintre cele mai aglomerate intersectii din Bucuresti si in proximitatea statiilor mijloacelor de transport in comun si a Pietei agroalimentare Obor, circa 30.000 de vizitatori trec zilnic pragul Complexului Comercial Bucur Obor, dintre cele aproximativ 100.000 de persoane care tranziteaza zilnic zona perimetrala.

Din ultimul studiu efectuat, reiese faptul ca vizitatorii Complexului Comercial BUCUR OBOR au in medie varsta de 36 ani, venituri medii, prefera cumparaturile in orele de varf ale zilei, sunt in egala masura barbati si femei si dezvolta un sentiment de loialitate fata de acest Centru Comercial.

**Structura actionariatului Societatii la data de 31.12.2107 este urmatoarea:**





## Guvernanta Corporativa

Managementul actual al Societatii Bucur Obor depune eforturi sustinute pentru a dezvolta relatii de parteneriat pe termen lung, bazate pe incredere, corectitudine si profesionalism.

Responsabilitatea intregii echipe este de a dezvolta si moderniza Bucur Obor ca parte integranta din zona Obor, prin implementarea unor proiecte ample, menite sa pastreze profitabilitatea si caracterul specific al Complexului Comercial in contextul inaspririi conditiilor de piata si a cresterii acerbe a concurentei in retail.

Vizibilitatea si interesul pentru companie au crescut si in randul investitorilor, dovada fiind evolutia excelenta a cotatei actiunilor in ultimii 3 ani:



Sursa [www.tradeville.ro](http://www.tradeville.ro)

Astfel, daca in 2014 valoarea pe piata a companiei era de aproximativ 11.8 milioane euro (la o cotație de 4 lei/actiune), la sfarsitul anului 2017 capitalizarea bursiera a Bucur Obor (simbol tranzactionare „BUCU”) a ajuns la 38.6 milioane de euro (la o cotație de 13.3 lei/actiune).

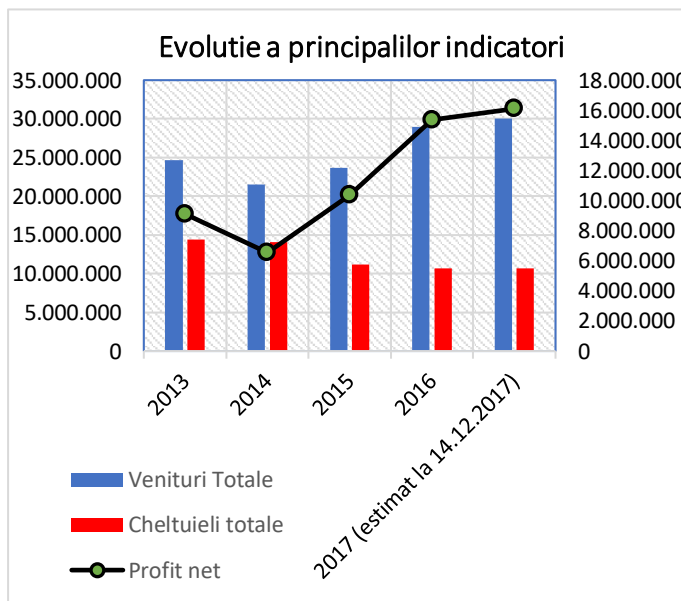
Societatea este administrata de un consiliu de administratie eficient, compus din 3 (trei) membri, alesi de adunarea generala a actionarilor si condusa executiv de Directorul General si Directorul Adjunct. Transparenta crescuta reprezinta o politica a echipei de management, compania obisnuindu-si actionarii cu prezentarea fidela a situatiei financiare/patrimoniale, trimestrial, si cu auditarea semestriala a activitatii.





## Evolutia principalilor indicatori financiari in perioada 2014 – 2017

Anul	Venituri Totale	Cheltuieli totale	Evolutie Cheltuieli totale	Profit net	EUR/RON 31.12	Profit net EURO	Evolutie Profit net
2013	24 641 227	14 379 155	-----	9 095 159	4.4847	2 028 042	-----
2014	21 534 504	14 060 069	-2.219%	6 542 395	4.4821	1 459 672	-28.067%
2015	23 635 581	11 152 841	20.677%	10 352 663	4.5245	2 288 134	58.240%
2016	28 999 027	10 723 834	-3.847%	15 352 214	4.5411	3 380 726	48.292%
2017	30.059.698	10.404.157	-3%	16.587.592	4.6551	3.563.315	5,4%



### Responsabilitatile

managementului societatii sunt stabilite prin contractele de mandat aprobate prin decizia Consiliului de Administratie.

Profitabilitatea companiei si rezultatele financiare predictibile sunt benefice atat actionarilor, cat si partenerilor si vizitatorilor, care interactioneaza intr-un mediu comercial vibrant, aflat de peste

patruzeci de ani sub umbrela unui brand romanesc autentic.