

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 26.000 m², 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 01.09.2019, 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 01.09.2019:

Categoria societatii partenerere	Foarte mari (>1000m ²)	Mari (200 m ² -1000m ²)	Medii (100m ² -200 m ²)	Mici (20m ² -100m ²)	Foarte mici (<20m ²)
Numar	4	13	18	113	106
% din numarul total de chiriasi	1,57%	5,12%	7,09%	44,49%	41,73%
Suprafata ocupata (m ²)	9.349	4.681	2.455	5.372	1.095
% din suprafata totala inchiriata	40,73%	20,39%	10,7%	23,41%	4,77%

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.	22.997	11.591	5.236	5.951	176	43
9	S inchiriabila libera	3.079	495	932	765	5	882

I. Subsol

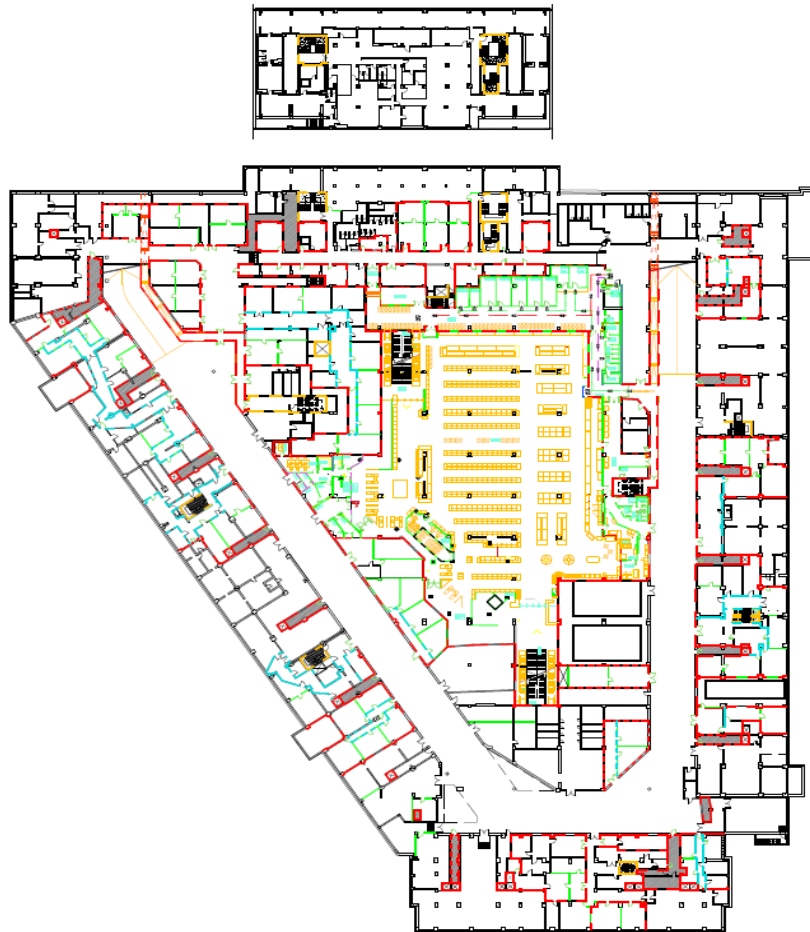
Suprafata construita a subsolului complexului este de 19.660 m², dintre care utili 14.928 m².

In cadrul acestui nivel, zona inchiriabila masoara aproximativ 6.000 m², respectiv 40% din totalul suprafetei utile: Spatiul Alimentara de 3.800 m² si spatii de depozitare de 2.900 m². Diferenta de suprafata (de la zona inchiriabila la suprafata utila) o reprezinta caile de acces, strada subterana si alte spatii tehnice.



La data de 01.09.2019 90% din spatiul inchiriabil de la subsol era ocupat. Suprafata inchiriabila libera era de aproximativ 760 m² (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.



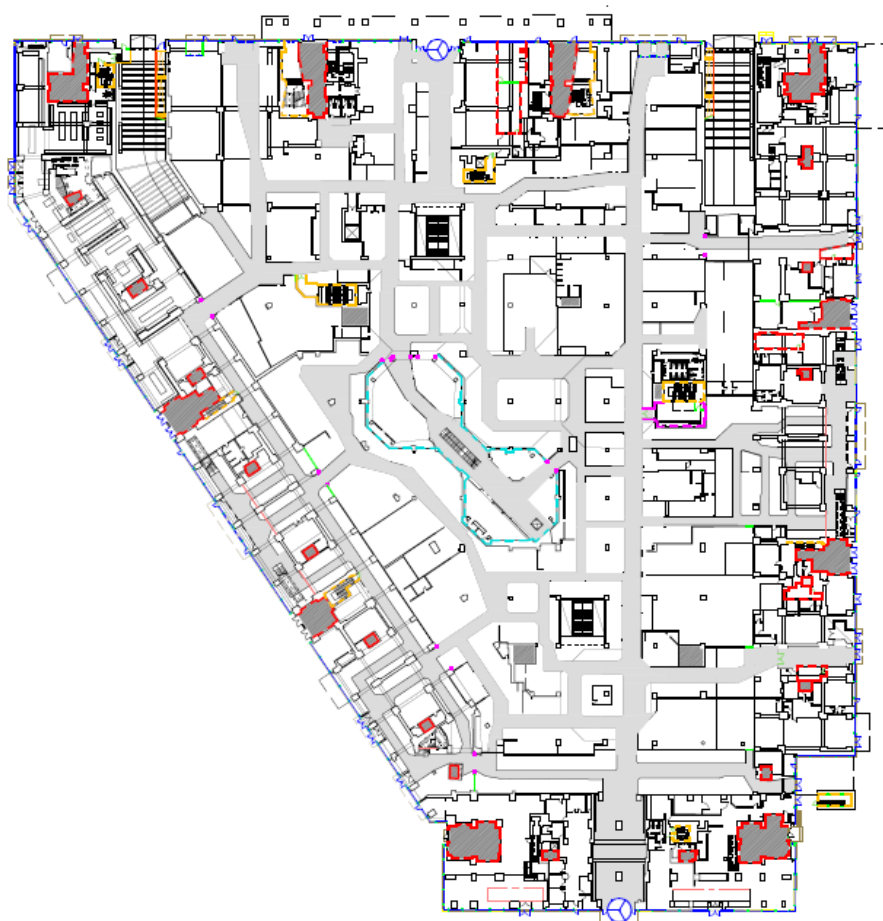
II. Parter

Este zona cea mai ampla, aglomerata si cautata de catre parteneri. Suprafata totala utila este de aproximativ 17.100 m², din care suprafata inchiriabila de aproximativ 12.100 m².

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 data de 01.09.2019, aproximativ 97% din spatiul inchiriabil de la parter era ocupat.



III. Mezanin

Delimitarea mezaninului Bucur Obor este clară, 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.

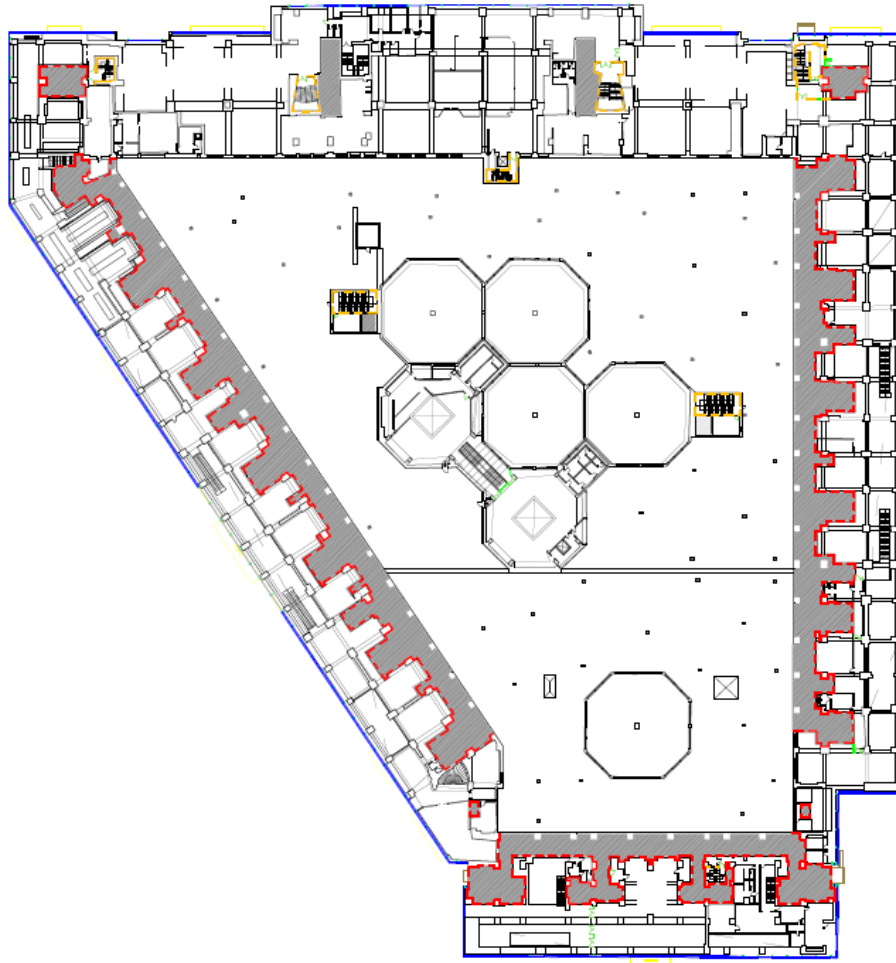
Zona mezanin se preteaza cu precadere afacerilor de tip showroom.

Suprafata inchiriabila a mezaninului Bucur Obor este de aproximativ 6.150 m², si reprezinta circa 90% din suprafata utila (6.700 m²).

La data de 01.09.2019, 14% din suprafata inchiriabila a zonei mezanin, respectiv 900 m², erau liberi.



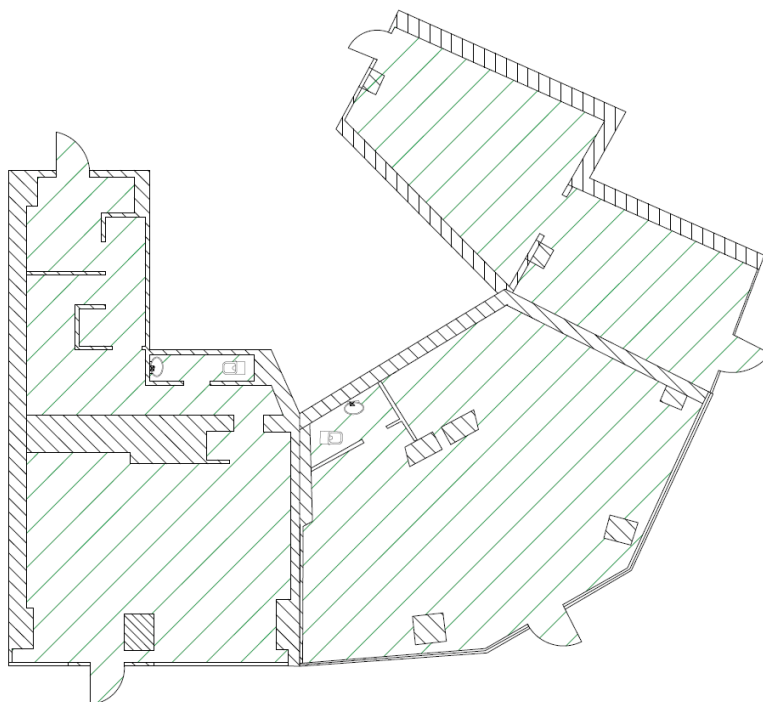
Accesul se face din interiorul magazinului (zona Parter) sau direct din exterior.



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 m². La data de 01.09.2019, era ocupat in totalitate.

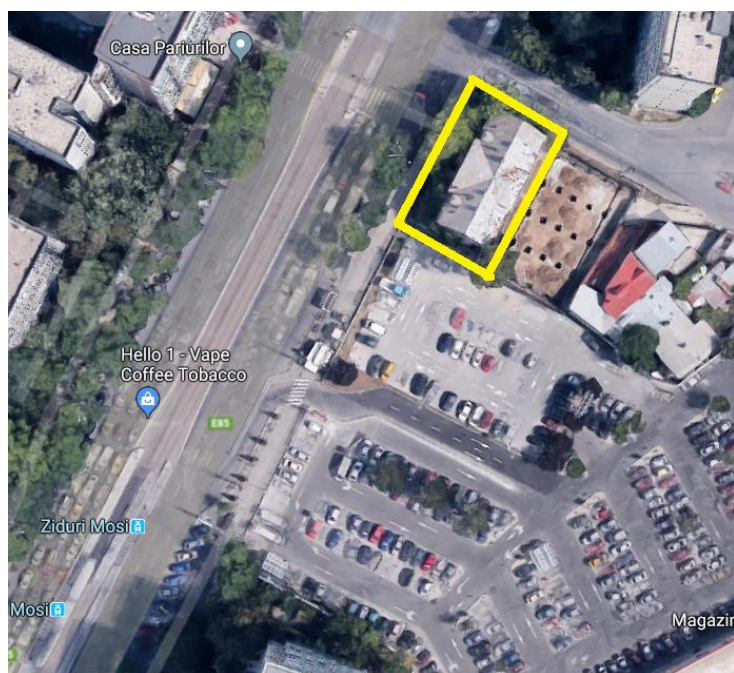


CALEA MOSILOR

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 m². Suprafata utila totala a imobilului este de 1200 m². Pozitionarea se bucura de asemenea de trafic de proximitate intens, atat auto, cat si pietonal.



Terenuri BUCUR OBOR

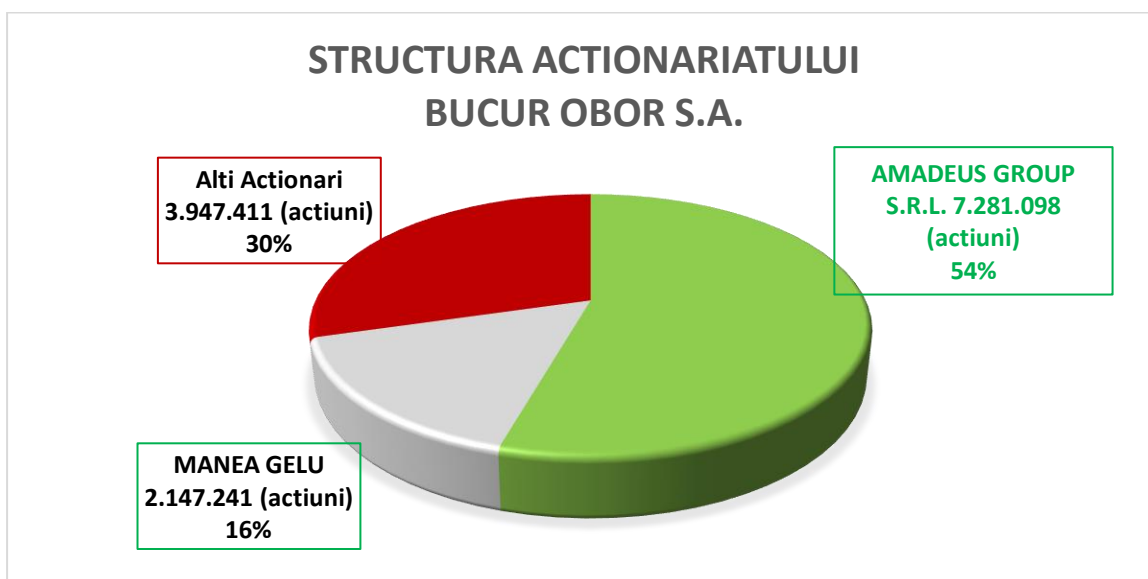
Adresa	S. m ²	Statut juridic
Complex Bucur Obor	12.790	Proprietate exclusiva
Complex Bucur Obor	1.905	Proprietate indiviziune
Sos. Mihai Bravu nr. 2	18	Proprietate indiviziune
Sos. Colentina nr. 6A	431	Proprietate exclusiva
TOTAL	15.144	

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 01.09.2019 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 5 ani:



Informatii BUCUR OBOR SA BUCURESTI (BUCU)

Sursa 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 01.09.2019 capitalizarea bursiera a Bucur Obor (simbol tranzactionare „BUCU”) a ajuns la 41 milioane de euro (la o cotație de 14.4lei/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 – 2018

Anul	Venituri Totale	Cheltuieli totale	Evolutie Cheltuieli totale	Rezultat net distribuibil	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	-2.22%	6.542.395	4.4821	1.459.672	-28.06%
2015	23.635.581	11.152.841	-20.68%	10.352.663	4.5245	2.288.134	58.24%
2016	28.999.027	10.723.834	-3.85%	15.352.214	4.5411	3.380.726	48.29%
2017	30.059.698	10.404.157	-3.00%	16.587.592	4.6551	3.563.315	5,41%
2018	33.605.298	18.395.433	+76.80%	19.845.105	4.6530	4.265.012	19,69%

* In luna decembrie 2017, in conformitate cu legislatia fiscala in vigoare, a fost efectuata reevaluarea in scop fiscal a activelor imobilizate din soseaua Colentina nr. 2 din patrimoniul Societatii de catre un evaluator autorizat ANEVAR. Astfel, noile valori de inventar au fost armonizate la valoarea justa, de piata, a imobilelor si a terenurilor din proprietatea societatii. Noile valori de inventar genereaza anual o cheltuiala cu amortizarea, fara cash out-flow de circa 8.000.000 lei.

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.