

BUGET DE VENITURI SI CHELTUIELI
2018
VARIANTA II (CU INVESTITII)
-PROIECT-

BUCUR OBOR S.A.

ANEXA 5 la „Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru 2017-

CUPRINS

1. PROIECTII PENTRU ZONA EURO SI U.E. IN ANUL 2018	3
1.1. Principalii indicatori macroeconomici folositi de M.E.F. in constructia bugetara pe 2018	4
2. PROIECTII ALE PRINCIPALILOR INDICATORI FINANCIARI PENTRU 2018;	5
2.1. Venituri totale	6
2.2. Venituri din exploatare	7
2.3. Venituri financiare	7
2.4. Cheltuielile totale ale societatii Bucur Obor S.A.	7
2.5. Cheltuielile cu utilitatile	7
2.6. Cheltuielile cu prestarile servicii	8
2.7. Cheltuielile cu salariile si contributii si impozite aferente salariilor	8
2.8. Alte impozite si taxe (taxe locale etc)	8
3. INVESTITII;	9
3.1. Analiza patrimoniala a BUCUR OBOR S.A.	9
3.2. Contul de profit si pierdere	12
3.3. Rate de rentabilitate	13
4. TABLOU BVC - VARIANTA II (CU INVESTITII)	16



1. PROIECTII PENTRU ZONA EURO SI U.E. IN ANUL 2018¹

Conform previziunilor extrem de optimiste ale Comisiei Europene (preluate si de Ministerul Finantelor Publice in Raportul privind situatia macroeconomica pe anul 2018), in 2018 atat economia zonei euro, cat si cea a U.E., vor inregistra avansuri peste asteptari ale PIB-urilor reale, situate intre 1,9% si 2,1%.

Desi contextul politic este in plin proces de reformare, crearea de locuri de muncă si creșterea cererii pe piata muncii au fost susținute de măriti salariale moderate și de reforme structurale puse în aplicare în anumite state membre. Este de așteptat ca în 2018 rata somajului sa atinga in zona euro cel mai scazut nivel din 2009, respectiv 8,5%, trend care ar urma sa se mentina si in 2019, cand previziunile situeaza indicatorul la 7,9%. Aceeasi evolutie a ratei somajului este asteptata si in U.E.: 7,3% in 2018, respectiv 7,0% in 2019.

„Pe plan intern, anul 2017 a adus măsuri suplimentare care accentuează, per ansamblu, relaxarea fiscală demarată în anii anteriori, cu scopul de a stimula creșterea economică”. Au fost adoptate majorari ale salariilor „personalului din administrația publică locală, cultură, educație, majorari ale burselor și oferirea de gratuitate la transportul feroviar pentru studenți. Toate acestea au urmat unor creșteri salariale pentru personalul din educație și sănătate adoptate în anul anterior. De asemenea, pe parcursul anului 2017 Parlamentul a aprobat o serie de majorări salariale pentru personalul militar, polițiști, personalul din unele instituții ale administrației publice centrale din domeniul mediului, protecției consumatorilor, agriculturii, sportului și din bibliotecile naționale²”.

¹ Proгноza de toamnă a C.E. 2017;

² GUVERNUL ROMÂNIEI - MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE: *Raport privind situația macroeconomică pe anul 2018 și proiecția acesteia pe anii 2019 - 2021*”;

Majorarea punctului de pensie la 1000 lei in 2017, precum si intentia de a-l creste la nivelul de 1100 de lei in 2018, se doresc a fi factori importanti in cresterea puterii de cumparare a persoanelor din categoria a treia de varsta.

Desi trei dintre obiectivele majore pentru 2018 ale Guvernului prin Ministerul Finanțelor Publice sunt:

.....

2. *„Alocarea unor sume importante pentru susținerea investițiilor publice prin prioritizarea investițiilor publice semnificative pentru asigurarea infrastructurii și serviciilor, pentru îmbunătățirea calității vieții, cu efect multiplicator și aport direct la formarea brută de capital fix;*
3. *Crearea unei politici fiscale predictibile pentru susținerea mediului de afaceri și stimularea investițiilor în sectoarele cu valoare adăugată ridicată, simplificarea fiscalității și fluidizarea proceselor interne, pentru a crea premisa unei creșteri economice sustenabile;*
4. *Măsuri adoptate de Guvern privind stimularea consumului prin adoptarea unor măsuri salariale, sociale pentru asigurarea protecției sociale și securității sociale pentru persoane vârstnice, pensionari și categoriile cele mai vulnerabile.”³*

managementul Bucur Obor, analizand evenimentele care au marcat incheierea anului 2017 si inceputul lui 2018, ramane rezervat in privinta imbunatatirii climatului economic, in special in sectorul de retail, elaborand proiectul de buget pentru anul 2018 in consecinta.

1.1. Principalii indicatori macroeconomici folositi de M.E.F. in constructia bugetara pe 2018

INDICATOR	VALOARE
PIB - milioane lei	907.852
Creștere economică %	5,5
Inflația medie anuală %	3,1
Curs mediu lei/euro	4,55
Venituri BGC - milioane lei	287.522
Ponderea veniturilor totale în PIB	31,7
Cheltuieli BGC - milioane lei	314.481
Ponderea cheltuielilor totale în PIB	34,6
Deficit - milioane lei	-26.960

³ GUVERNUL ROMÂNIEI - MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE: *Raport privind situația macroeconomică pe anul 2018 și proiecția acesteia pe anii 2019 - 2021*

Deficit - pondere în PIB	-2,97
Șomeri (număr total persoane)	351.000
Câștig salarial mediu net lei lunar	2.614

2. PROIECTII ALE PRINCIPALILOR INDICATORI FINANCIARI PENTRU 2018

Bucur Obor va continua sa se implice si in 2018 in proiecte si activitati menite a imbunatati confortul comerciantilor si al persoanelor care tranziteaza zona. Au existat inca din 2017 o serie de intalniri cu reprezentantii decidenti ai autoritatilor si institutiilor cointerestate, in cadrul carora s-au conturat obiective si s-au trasat in linii detaliate proceduri comune, care au avut deja ca rezultat o schimbare a arhitecturii zonale si o crestere a gradului de siguranta. Se urmareste si in 2018 asigurarea intregului suport pentru cresterea economica sustenabila a entitatilor care-si desfasoara activitatea in regiune, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

In conceperea bugetului pe 2018, s-au luat in considerare toti factorii si initiativele mai sus expuse. Principalii indicatori financiari bugetati pentru 2018 sunt prezentati in tabelul de mai jos:

INDICATOR	Realizat 2017 (mii lei)	Bugetat 2018 (mii lei)
Venituri totale	30.060	35.379
Cheltuieli totale	10.404	19.265
Profit brut al perioadei	19.656	16.115
Profit net al perioadei	16.588	12.454

Nr. Crt.	INDICATOR	Realizat 2017 (mii lei)	Bugetat 2018 (mii lei)
A	TOTAL VENITURI, din care:	30.060	35.379
1	Venituri din exploatare	29.658	35.266
2	Venituri financiare	401	113
3	Venituri extraordinare	0	0
B	TOTAL CHELTUIELI, din care:	10.404	19.265
1	Cheltuieli operationale, din care:	10.419	19.035
a.	Mat. prime, marf., energ., apa etc.	1.641	1.817
b.	Prestari servicii	2.901	3.315
c.	Salarii personal	2.787	3205
d.	Contributii si impozite salarii	657	74
e.	Alte cheltuieli de exploatare	231	223
f.	Cheltuieli cu amortizarea	1.813	10.008
g.	Alte impozite si taxe (imp. cladiri; imp. teren..etc)	390	393
2	Cheltuieli financiare	5	0
3	Cheltuieli extraordinare	0	0
4	Ajustari de valoare privind activele circulante	-9	230
5	Ajustari privind provizioanele	-12	0
C	PROFIT BRUT	19.656	16.115
D	Cheltuieli cu impozitul pe profit	3.068	3.661
C-D	PROFIT NET	16.588	12.454
E	REZULTATUL REPORTAT REPREZENTAND SURPLUSUL REALIZAT DIN REEVALUARE	0	8078
F	Investitii curente din surse proprii	0	250

2.1. Veniturile totale ale societatii Bucur Obor S.A. sunt realizate in principal din inchirierea spatiilor comerciale din proprietatea sa exclusiva. Pentru anul 2018 se estimeaza o crestere a suprafetei inchiriate, care va avea ca si consecinta o crestere a veniturilor totale. Fundamentarea acestei cresteri se bazeaza pe contractele care devin operationale incepand

cu luna ianuarie 2018, precum si pe cele care se previzioneaza ca se vor semna in cursul anului, avand ca obiect spatii existente deja in patrimoniul Societatii cat si spatii noi.

2.2. Veniturile din exploatare

In bugetul anului 2018 se estimeaza o crestere a veniturilor din exploatare de 18,91% fata de cele realizate in anul 2017. Aceasta estimare se fundamenteaza pe contractele de inchiriere semnate care devin operationale incepand cu luna ianuarie 2018, precum si pe cele care se previzioneaza ca se vor semna in cursul anului, aferente atat spatiilor comerciale existente, cat si celor noi care vor fi achizitionate

2.3. Veniturile financiare

Se preconizeaza o scadere a acestor venituri fata de cele realizate in anul 2017 cu 71,77%. Aceste venituri sunt estimate a se realiza din depozitele la termen deja constituite, scadente in anul curent.

2.4. Cheltuielile totale ale societatii Bucur Obor S.A.

In 2018, cheltuielile totale sunt estimate a creste cu aproximativ 85,16%.

In urma rapoartelor de evaluare din 04.12.2017 intocmite de un evaluator autorizat ANEVAR, la solicitarea societatii, s-au stabilit noile valori de inventar ale imobilelor din proprietatea societatii. Astfel, noile valori de inventar sunt armonizate la valoare justa, de piata, a imobilelor si a terenurilor din proprietatea societatii. Noile valori de inventar genereaza o cheltuiala cu amortizarea de patru ori mai mare decat cea realizata in anul 2017.

Cheltuiala cu amortizarea este una calculata si nu una efectiva, deci nu genereaza iesiri de disponibilitati banesti din societate. **La sfarsitul anului se estimeaza ca diferenta dintre amortizarea generata de evaluare si cea contabila la cost istoric sa genereze un rezultat reportat reprezentand surplusul din reevaluare de aproximativ 8 milioane lei.**

Proгноzele vizand celelalte cheltuieli sunt fundamentate, pe de o parte, de cresterea preturilor la utilitati in ultima parte a exercitiului financiar incheiat, iar pe de alta parte de cresterea salariului minim pe economie, care indirect a dus la majorarea costurilor cu prestatii externe.

2.5. Cheltuielile cu utilitatile

Se estimeaza o crestere in bugetul anului 2018 a cheltuielilor cu materiile prime, materialele auxiliare, energia si apa, cu 10,74% fata de realizatul anului 2017. Aceasta

crestere este justificata atat de cresterea consumurilor, datorita majorarii suprafetelor inchiriate, cat si de cresterea preturilor. Pentru spatiile comerciale nou achizitionate in anul 2018 se va adopta principiul refacturarii utilitatilor in totalitate catre noii chiriasi.

2.6. Cheltuielile cu prestarile servicii au o pondere importanta in totalul cheltuielilor societatii. Managementul Bucur Obor a bugetat o crestere cu 14,28% a acestei categorii de cheltuieli, anticipand o majorare a valorii contractelor pentru serviciile externalizate de curatenie si paza, ca rezultat indirect al majorarii salariului minim pe economie.

2.7. Cheltuielile cu salariile si contributi si impozite aferente salariilor

Se estimeaza o scadere a acestui tip de cheltuiala cu 4,79%, estimare facuta pe cumulul salariilor cu contributiile aferente acestora, pentru a asigura comparabilitatea informatiilor datorita trecerii taxelor salariilor din sarcina angajatorului in sarcina angajatului.

2.8. Alte impozite si taxe (taxe locale etc)

Se preconizeaza crestere nesemnificativa (cu 0,76%) a cuantumului impozitelor si taxelor locale datorate de Societate in anul 2018. Spatiile comerciale care vor fi achizitionate in acest nou an vor impacta bugetul, din aceasta perspectiva, in anul 2019.

3. INVESTITII

Nota de fundamentare

3.1. Analiza patrimoniala a BUCUR OBOR S.A.

Activele imobilizate;

Pozitie Bilant	31.12.2015 (Lei)	31.12.2016 (Lei)	31.12.2017 (Lei)
Active imobilizate - Total	42.142.442	40.843.796	105.573.442
Active circulante - Total	16.176.673	31.990.565	24.953.070
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada de un an - Total	4.737.479	3.682.089	4.259.062
Active circulante, respectiv datorii curente nete	9.584.671	26.085.978	18.391.081
Total active minus datorii curente	51.730.113	66.930.774	123.964.523
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an - Total	1.911.057	1.925.625	1.912.642
Total capitaluri proprii	49.485.717	64.727.675	121.785.979
Creante - Total	1.016.423	1.195.117	1.067.029
Datorii - Total	6.648.536	5.607.714	6.171.704

IMOBIL

Valoare de inventar (Lei)

Imobil ALMO 1 COLENTINA 2	11.109.040
Imobil ALMO 2 COLENTINA 2	5.006.106
Imobil ALMO 3 COLENTINA 2	10.133.246

Imobil ALMO 4 COLENTINA 2	1.797.294
Imobil ALMO 5 COLENTINA 2	1.862.626
Imobil ZONA CENTRALA COLENTINA 2	28.530.160
Imobil MIRAJ MIHAI BRAVU 2	3.210.946
Imobil COLENTINA 6 A	1.105.470
TOTAL	62.754.888

TEREN (Localizare)	Teren (Suprafata m ²)	Valoare de inventar (Lei)
Sos. Colentina nr. 2, sector 2, Bucuresti	14.695 din care: - 12.790 proprietate exclusiva - 1.905 proprietate in cota parte indiviza cu asociatiile de proprietari	40.460.652
Sos. Mihai Bravu nr. 2, sector 2, Bucuresti	17,85	
Sos. Colentina nr. 6A, sector 2, Bucuresti	431	1.145.376
TOTAL		41.606.028

Valoarea imobilelor Societatii a crescut fata de 2016 ca urmare a inregistrarii rapoartelor de evaluare din 04.12.2017, intocmite de un evaluator autorizat ANEVAR, la solicitarea Societatii, pentru armonizarea valorilor de inventar cu valoarea justa, de piata, a imobilelor si conformarea cu Ordinul ministrului finantelor publice nr. 1802/2014, cu modificarile si completarile ulterioare.

Evaluările sunt intocmite folosind cel puțin „abordare prin cost” si „abordarea prin piata”.

Din analiza documentelor de atestare a dreptului de proprietate asupra imobilelor societatii reiese urmatoarea situatie privind gradul lor de uzura:

- **Imobilul ALMO 1** are numarul de inventar 1001 si ocupa latura dinspre Sos. Colentina, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+10 si P+12. Imobilul a fost pus in functiune in luna mai 1977. Durata de amortizare conform prevederilor legale este de 48 de ani, cu 8 ani durata ramasa de amortizare. Avand in aceste conditii un grad de uzura de 83%, valoarea de inventar a imobilului este de 11.109.040 lei.
- **Imobilul ALMO 2** are numarul de inventar 1002 si ocupa latura dinspre Sos. Mihai Bravu, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de

inaltime de P+14, P+15 si P+16. Imobilul a fost pus in functiune in luna august 1975. Durata de amortizare conform prevederilor legale este de 48 de ani, iar durata ramasa de amortizat este de 6 ani. Avand in aceste conditii un grad de uzura de 88%, valoarea de inventar a imobilului este de 5.006.106 lei.

- **Imobilul ALMO 3** are numarul de inventar 1003 si ocupa latura dinspre parcaj si Primaria Sector 2, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+10, P+11 si P+12. Imobilul a fost pus in functiune in luna iunie 1976. Durata de amortizare conform prevederilor legale este de 48 de ani, iar durata ramasa de amortizat este de 7 ani. Avand in aceste conditii un grad de uzura de 85%, valoarea de inventar a imobilului este de 10.133.246 lei.
- **Imobilul ALMO 4** are numarul de inventar 1004 si ocupa latura dinspre Aleea Campul Mosilor, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+12. Imobilul a fost pus in functiune in luna aprilie 1977. ALMO 4 a beneficiat de lucrari de modernizare in anul 2003, prin refacerea completa a spatiilor vechi si crearea de noi spatii comerciale (mezanin-complexul OMNIA). Durata normata ramasa de amortizat este de 8 de ani, avand in aceste conditii un grad de uzura de 83%. Valoarea de inventar a imobilului este de 1.797.294 lei.
- **ALMO 5** are numarul de inventar 1008 si ocupa latura dinspre Aleea Campul Mosilor, fiind constituit din subsolul, parterul si mezaninul blocului, ce are un regim de inaltime de P+12. Imobilul a fost dat in folosinta in luna aprilie 1977. Acest imobil are durata normata de functionare de 48 de ani, rezultand astfel o durata ramasa de amortizat de 8 ani, avand in aceste conditii un grad de uzura de 83%. Valoarea de inventar a imobilului este de 1.862.626 lei.
- **Imobilul Zona Centrala** are numarul de inventar 1005 si este marginit de imobilele ALMO 1 - 5, fiind constituit din subsol, parter si partial mezanin, fara bloc de locuinte deasupra. Imobilul Zona Centrala a fost pus in functiune in luna aprilie 1977. Durata de amortizare conform prevederilor legale de 48 de ani, iar durata ramasa de amortizat este de 8 ani, avand in aceste conditii un grad de uzura de 83%. Valoarea de inventar a imobilului este de 28.530.160 lei.
- **Imobilul Miraj** are numarul de inventar 1006 si face parte din lantul de magazine aflat la parterul blocului de locuinte din Sos. Mihai Bravu nr. 2. Imobilul a fost pus in functiune in luna noiembrie 1979 si are o durata de amortizare conform prevederilor legale de 48 de ani. Cu 10 ani durata ramasa de amortizare si grad de uzura de 79%, imobilul are valoarea de inventar de 3.210.946 lei.

- **Imobilul din Sos. Colentina nr. 6A** are numarul de inventar 1007 si este compus din demisol, parter, etaj si mansarda partiala, fiind pus in functiune in luna noiembrie 1915. Valoarea de inventar a imobilului in urma reevaluarii este de 1.105.470 lei. Acest imobil a fost amortizat integral.

3.2. Contul de profit si pierdere

Pozitie Cont Profit Pierdere	31.12.2015 (Lei)	31.12.2016 (Lei)	31.12.2017 (Lei)
Cifra de afaceri neta	20.686.245	28.219.850	29.211.283
Venituri totale	23.635.581	28.999.027	30.059.698
Cheltuieli totale	11.152.841	10.723.834	10.404.157
Rezultat din exploatare(profit)	11.718.494	18.023.575	19.259.325
Rezultat financiar (profit)	764.246	251.618	396.216
Rezultat curent	12.482.740	18.275.193	19.655.541
EBITDA ⁴	14.183.517	20.450.469	21.849.744
Rezultat brut	12.482.740	18.275.193	19.655.541
Rezultat net	10.352.663	15.352.214	16.587.592

Indicator	2015 (Lei)	2016 (Lei)	2017 (Lei)
Cifra de afaceri neta	20.686.245	28.219.850	29.211.283
Profit Net	10.352.663	15.352.214	16.587.592
EBITDA	14.183.517	20.450.469	21.849.744
Cheltuieli operationale	11.523.712	10.733.515	10.419.359
Lichiditate (numerar si echivalent in numerar)	15.057.127	30.575.448	23.642.664

Momentan, societatea plaseaza lichiditatile in depozite la termen, cu un randament de aproximativ 2%. Media randamentului acestor plasamente in 2017 a fost:

⁴ Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization - Profitul inainte de dobanzi, impozite, depreciere si amortizare
EBITDA permite analistilor sa se concentreze pe rezultatele provenite din operatiuni, excluzand efectele deciziilor non-operationale , cum sunt de exemplu cele legate de finantare, de taxare sau costuri non -cash, Ex. amortizarea.

$$\text{Randament mediu plasamente financiare} = \frac{\text{Rezultat financiar}}{\text{Lichiditati}} \times 100 = \frac{396.216}{23.642.664} = 1,7\%$$

3.3. Rate de rentabilitate

3.3.1. ROA (Rentabilitatea activelor)

$$ROA = \frac{\text{Profit net}}{\text{Active Totale}} \times 100 = \frac{16.587.592}{130.526.512} = 12,7\%$$

3.3.2. Rotatia activelor imobilizate

$$FAT = \frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active Imobilizate}} \times 100 = \frac{29.211.283}{105.573.442} = 27,66\%$$

Societatea isi exploateaza activele totale cu un randament de 12,7% pe an, si le ruleaza o data la 3,6 ani.

Activele imobilizate sunt exploatate cu un randament de 15,4% pe an (investitia in aceste active ar fi recuperabila in 6,5 ani).

Suprafata utila totala exploatata in acest moment de Bucur Obor S.A. este de 39.873 m².

La nivel national, conform studiilor de specialitate, piata de retail si-a continuat trendul ascendent inceput in urma cu 2 - 3 ani.

Conform Cushman & Wakefield Echinox, desi „*ritmul este mai moderat față de anul precedent, creșterile înregistrate de retailerii pe piața locală sunt în continuare printre cele mai bune din Europa, fapt ce dă încredere retailerilor prezenți de a-și extinde rețelele și pe viitor. În plus, analistii Cushman & Wakefield Echinox observa o atenție din ce în ce mai sporită a retailerilor internaționali din toate segmentele în a deschide operațiuni pe piața locală și cu siguranță în următoarea perioadă vor fi vizibile o serie de branduri noi, fapt ce va face competiția din ce în ce mai acerbă. Datorită acestui lucru, 2018 va fi o provocare pentru retailerii să își atingă țintele de deschideri, ținând cont și de stocul scăzut de livrări anunțat, dar și să își majoreze cota de piață pe segmentele pe care activează.*”

Sursa <http://www.constructiv.ro/2017/12>

Radiografia celor mai mari retaileri din România pe sectoare

Segment	Retaileri analizați	Număr total de magazine (final de 2016)	Evoluția cifrei de afaceri în 2016	Evoluția cifrei de afaceri în 2017 (est.)	Deschideri de magazine noi în 2016	Deschideri de magazine noi în 2017 (est.)	Evoluția numărului de magazine noi în 2017 (est.)
Fashion	36	783	32%	25%	136	92	-32%
FMCG	10	1.813	11,3%	7,8%	249	298	20%
Electro-IT	2	238	33%	15%	29	9	-69%
Încălțăminte	9	411	24%	13%	45	15	-67%
Cosmetice	8	249	39%	16%	40	17	-57%
Articole sportive	6	151	33%	24%	16	12	-25%
Articole pentru copii	8	131	37%	19%	18	18	0%
Bijuterii	5	282	27%	33%	45	16	-64%
Restaurante și cafenele	8	253	23%	24%	33	25	-24%
Home & Deco	5	176	44%	37%	24	19	-21%
Librării	2	47	15%	23%	5	3	-40%
TOTAL - Medie ponderata	99	4.534	15,6%	11,3%	640	524	-18%

Sursa: Cushman & Wakefield Echinox

Analistii Colliers International, apreciaza ca, desi „in ceea ce privește segmentul de retail, nu au fost anunțate noi proiecte mari pentru București în următorii ani, ci doar câteva extinderi. Investițiile se vor concentra asupra îmbunătățirii situației orașelor cu deficit de spații moderne de retail, inclusiv cele cu o populație sub 100.000-150.000 de locuitori.”

Sursa <http://www.constructiv.ro/2017/12>

Avand ca deziderat capitalizarea si cresterea valorii companiei/averii actionarilor, si premisele unui sector in consolidare, managementul propune efectuarea de investitii in spatii comerciale, avand ca surse de finantare fonduri proprii, dupa cum urmeaza:

Surse de finantare	Valoare (Lei)	Valoare (Eur) Eur/Ron=4,6551
Profit aferent anului 2017, repartizat in „Alte rezerve”	16.583.267	3.562.386
Venituri din activitatea curenta 2018	20.532.000	4.410.646
TOTAL	37.115.267	7.973.032

Se estimeaza achizitionarea a aproximativ 2700 m2 de spatii comerciale, care vor fi exploatate la o chirie medie de 20 Euro/mp. S-ar genera astfel un in-flow anual de peste 640.000 euro (3 mil. lei), respectiv un yeald care depaseste 8% (Vezi detalii in Programul de activitate pentru 2018 - Varianta II).

$$**\text{Rentabilitatea estimata a investitiei} = \frac{648.000}{7.973.032} \times 100 = 8,12\%$$

**** Nota**

Calculul preliminar al eficientei unui proiect de investitii a fost efectuat **într-o maniera determinista**, (bazat pe un set de informatii brute, respectiv valoarea investitiei, nivelul preturilor si al costurilor etc.). In modelul determinist, acesti indicatori sunt considerati a fi constanti, atat în perioada de analiza, cat si in cea de exploatare a obiectivului. Avand in vedere insa variabilitatea acestor factori, calculul determinist ramane o simplificare aplicabila într-o prima etapa pentru elaborarea variantelor posibile de realizare a proiectului de investitii.

Ulterior, pentru fundamentarea riguroasa a deciziei de investitii, se va trece **la o abordare stiintifica** a proiectului, care va introduce in calcule si elementele de risc. Astfel, fiecare obiectiv va face individual obiectul unor studii si expertize (economice, tehnice, juridice) menite a fundamenta din toate punctele de vedere decizia de investire.

PROIECT BUGET DE VENITURI SI CHELTUIELI anul 2018 - VARIANTA II (CU INVESTITII)

Indicator	Realizat 2016 (mii lei)	Realizat 2017 (mii lei)	Variatie %	TOTAL Bugetat 2018 (mii lei)	Bugetat 2018/Realizat 2017 Variatie %	T1 2018				T2 2018				T3 2018				T4 2018			
			2017/2016			ianuarie (mii lei)	februarie (mii lei)	martie (mii lei)	I (mii lei)	aprile (mii lei)	mai (mii lei)	iunie (mii lei)	II (mii lei)	iulie (mii lei)	august (mii lei)	septembrie (mii lei)	III (mii lei)	octombrie (mii lei)	noiembrie (mii lei)	decembrie (mii lei)	IV (mii lei)
TOTAL VENITURI, din care:	28.999	30.060	3,66	35.379	17,70	2.566	2.685	2.766	8.017	3.008	3.007	3.048	9.063	3.040	3.043	3.045	9.128	3.058	3.061	3.053	9.172
Venituri din exploatare	28.747	29.658	3,17	35.266	18,91	2.566	2.676	2.681	7.923	3.002	3.005	3.037	9.044	3.040	3.043	3.045	9.128	3.058	3.061	3.053	9.172
Venituri financiare	252	401	59,30	113	-71,77	0	9	85	94	6	3	11	19	0	0	0	0	0	0	0	0
Venituri extraordinare	0	0		0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL CHELTUIELI, din care:	10.724	10.404	-2,98	19.265	85,16	1.489	1.532	1.682	4.703	1.567	1.541	1.551	4.660	1.568	1.568	1.749	4.884	1.578	1.590	1.850	5.018
Cheltuieli operationale, din care:	10.734	10.419	-2,93	19.035	82,69	1.489	1.532	1.682	4.703	1.567	1.541	1.551	4.660	1.568	1.568	1.749	4.884	1.578	1.590	1.620	4.788
Mat. prime, marf., energ., apa etc.	1.610	1.641	1,91	1.817	10,74	187	208	167	562	120	120	130	370	140	140	130	410	145	160	170	475
Prestari servicii din care	3.156	2.901	-8,08	3.315	14,28	252	277	278	807	278	278	278	835	279	279	279	837	279	277	280	836
Remuneratie CA		241		295	22,72	25	25	25	74	25	25	25	74	25	25	25	74	25	25	25	74
Salarii personal din care	2.816	2.787	-1,03	3.205	15,00	263	258	258	779	285	260	260	805	266	266	266	798	269	269	285	823
Director General		293		394	34	33	33	33	98	33	33	33	98	33	33	33	98	33	33	33	98
Contributii si impozite salarii	667	657	-1,55	74	-88,73	6	6	6	18	7	6	6	19	6	6	6	18	6	6	7	19
A lte cheltuieli de exploatare	355	231	-34,95	223	-3,40	17	18	19	54	19	19	19	56	19	19	19	56	19	19	19	57
Cheltuieli cu amortizarea	1.852	1813	-2,10	10.008	451,98	763	763	763	2.290	857	857	857	2.572	857	857	857	2.572	858	858	858	2.575
Alte impozite si taxe (imp. cladiri; imp. teren..etc)	278	390	40,29	393	0,76	1	1	191	193	1	1	1	3	1	1	192	194	1	1	1	3
Cheltuieli financiare	1	5	421,90	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cheltuieli extraordinare	0			0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ajustari de valoare privind activele circulante	45	-9	-119,66	230	-2699,16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	230	230
Ajustari privind provizioanele	-56	-12	-79,34	0	-100,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PROFIT BRUT	18.275	19.656	7,55	16.115	-18,01	1.077	1.154	1.083	3.314	1.441	1.466	1.497	4.404	1.472	1.475	1.296	4.243	1.480	1.470	1.203	4.154
Cheltuieli cu impozitul pe profit	2.923	3.068	4,96	3.661	19,33	0	0	857	857			1.031	1.031			1.006	1.006			767	767
Profit net	15.352	16.588	8,05	12.454		1.077	1.154	226	2.457	1.441	1.466	466	3.373	1.472	1.475	290	3.237	1.480	1.470	436	3.387
REZULTATUL REPORTAT REPREZENTAND SURPLUSUL REALIZAT DIN REZERVE DIN REEVALUARE		0		8.078		673	673	673	2.020	673	673	673	2.020	673	673	673	2.020	673	673	673	2.020
TOTAL REZULTAT NET REALIZAT DISTRIBUIBIL	15.352	16.584		20.532	23,81																
Investitii curente din surse proprii	548			250		21	21	21	62	21	21	21	62	21	21	21	62	21	21	21	62
Investitii in achizitii de spatii comerciale din profitul anului 2017				16.584		0	0	0	0	1.839	1.843	1.843	5.525	1.843	1.843	1.843	5529,3	1.843	1.843	1.843	5.529
Investitii in achizitii de spatii comerciale din profitul curent				20.532						1492	1492	1492	4476	1797	1797	1797	5392	3555	3555	3555	10.664
Total investitii in achizitia de spatii comerciale				37.116						3.331	3.335	3.335	10.002	3.640	3.640	3.640	10.921	5.398	5.398	5.398	16.193