

Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J40/365/1991, RO19

Anexa 5



BUCUR OBOR
COMPLEX COMERCIAL
DIN 1975

BUGET DE VENITURI SI CHELTUIELI

2017

- proiect -



Factori determinanti si principalii indicatori financiari ai bugetului pe 2016

Managementul societatii a ramas si in 2016 dedicat transformarii complexului Bucur Obor intr-un spatiu comercial modern, prin adoptarea unui pachet de masuri si angrenarea intr-o serie de proiecte, menite sa creeze legaturi solide intre emitent si partenerii sai de afaceri.

Viziunea si strategia aplicata in exercitiul financiar anterior vor ramane valide si in 2017, urmarindu-se pe de o parte consolidarea pozitiei zonale a Bucur Obor (tinandu-se cont de cresterea concurentei in segmentul in care activeaza societatea), si pastrarea gradului de profitabilitate cel putin la fel de ridicat, pe de alta parte.

Principalul obstacol il reprezinta temerile legate de incetinirea ritmului de crestere a puterii de cumparare a clientilor tinta ai complexului, avand in vedere instabilitatile pe plan politic cu care se confrunta Romania in acest inceput de an. Cu toate acestea, proiectele demarate de Bucur Obor, care urmaresc preponderent cresterea cotei de piata si a vizibilitatii partenerilor societatii, duc estimarile intr-o zona optimista.

Alti factori, precum instabilitatea pe piata energiei, implicit cresterea accelerata a pretului pe Mwh, sau cresterea numarului de litigii, au avut un impact semnificativ asupra proiectiilor financiare ale emitentului pentru 2017.

Managementul Bucur Obor a luat in calcul optimizari ale consumurilor de utilitati, estimand pesimist ca aceste instabilitati se vor mentine in tot cursul anului.



Situatia macroeconomica pe anul 2017

Conform raportului Ministerului Finantelor Publice “privind situatia macroeconomica pe anul 2017 si proiectia acesteia pe anii 2018-2020”:

„Ritmul cresterii PIB-ului mondial s-a incetinit si mai mult in ultimele luni. Cresterea pentru acest an este estimata la 3,2%, valoarea cea mai scazuta din 2009. Totusi, avand in vedere revigorarea preconizata pe pietele emergente si in Statele Unite, se estimeaza ca ritmul cresterii economice mondiale (exceptand UE) sa se accelereze usor. Potrivit estimarilor, comertul mondial, care a inregistrat performante extrem de fragile anul acesta, va creste mai lent decat PIB-ul in 2016, dupa care se va alinia ritmului de crestere a PIB-ului in 2017 si il va depasi usor in 2018.

Se estimeaza ca ritmul cresterii economice in Europa va ramane moderat. Factorii favorabili cresterii sunt scaderea somajului si cresterea consumului privat, insa acestia sunt contrabalansati de unele obstacole si de slabirea altor factori favorabili.

- *Potrivit previziunilor economice de toamna, PIB-ul va creste in zona euro cu 1,7 % in 2016, cu 1,5 % in 2017 si cu 1,7 % in 2018.*
- *In ceea ce priveste PIB-ul total al UE, cresterea este estimata la 1,8 % in 2016, la 1,6 % in 2017 si la 1,8 % in 2018.*

Consumul privat ar urma sa ramana principalul motor al cresterii pana in 2018, sustinut de cresterea preconizata a ratei de ocupare a fortei de munca (in continuarea tendintei actuale) si a salariilor (in usoara curba ascendenta).”

Pe plan local, proiectul de buget pe anul 2017 este configurat pe un cadru economic cu o crestere economica de **5,2% prevazuta pentru anul 2017 si de peste 5% pe intreg orizontul 2018-2020, semnificativ mai mare comparativ cu cea estimata a fi**



inregistrata la nivelul tarilor UE (1,5% la nivelul zonei euro si 1,6% pe total UE estimata pentru anul 2017).

Factori care pot avea un rol determinant in cresterea estimarilor afacerilor entitatii, sunt relaxarea fiscala si cresterea veniturilor populatiei:

„In ceea ce priveste reducerea taxelor, aceasta isi gaseste expresia in eliminarea celor 102 taxe printr-o lege adoptata recent, care continua procesul de simplificare a fiscalitatii si de debirocratizare inceput in ultimii ani, precum si alte masuri fiscale care sustin mediul de afaceri, sectorul IMM - contributor de importanta strategica la cresterea economica si crearea de locuri de munca.”

„Cresterea veniturilor populatiei isi gaseste concretizarea in cresterea salariului minim, cresteri salariale in educatie, sanatate, si alte categorii de angajati din sectorul public, majorarea punctului de pensii si a nivelului indemnizatiei sociale pentru pensionari, cresterea fondului de burse a studentilor, scutirea de impozit pentru pensiile mai mici sau egale de 2.000 de lei.....” (Raportul privind situatia macroeconomica pe anul 2017 si proiectia acesteia pe anii 2018-2020).

In anul 2016 preturile de consum au scazut pe baza reducerii de la inceputul anului a cotei de TVA de la 24% la 20% la restul categoriilor de produse și servicii, dar și a persistentei efectului de baza al masurii de reducere a TVA la produsele alimententare cu 15 puncte procentuale din iunie 2015. In aceste conditii, la sfarsitul anului 2016 s-a inregistrat o inflatie negativa de 0,54%, iar ca medie anuala o scadere a preturilor de 1,55%.

Pentru anul 2017, prin disparitia efectului de baza al masurilor de reducere a cotei de TVA, se estimeaza ca inflatia va reveni pe teritoriu pozitiv, ajungand la sfarsitul anului la 1,9%, cu o medie anuala de 1,4%.



Toti factorii descrisi mai sus au fost luati in calcul in pregatirea bugetului pe 2017, principalele ipoteze in plan macroeconomic fiind prezentate in tabelul de mai jos:

PRINCIPALII INDICATORI MACROECONOMICI

Indicatori	Anul 2017
PIB - milioane lei	815.195
Creștere economica %	5,2
Inflatia medie anuala %	1,4
Curs mediu lei/euro	4.46
Venituri BGC - milioane lei	254.717
Ponderea veniturilor totale in PIB	31,2
Cheltuieli BGC - milioane lei	278.817
Ponderea cheltuielilor totale in PIB	34,2
Deficit - milioane lei	24.100
Deficit - pondere in PIB	2,96
Șomeri (numar total persoane)	387.000
Caștig salarial mediu net lei lunar	2.274

(sursa: Raportul privind situatia macroeconomica pe anul 2017 si proiectia acesteia pe anii 2018-2020)

Bucur Obor va derula in perioada urmatoare proiecte importante care pot schimba arhitectura zonei Obor. Unul dintre cele mai importante astfel de proiecte, demarat in colaborare cu alte institutii/autoritati cointeresate, denumit **”Zona Obor – un loc mai curat, mai modern si mai civilizat”**, se refera la implementarea unor solutii menite a imbunatati confortul celor care tranziteaza zona, si a conduce la cresterea economica a



entitatilor care-si desfasoara activitatea in regiune, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

In conceperea bugetului pe 2017, s-au luat in considerare toti factorii si initiativele mai sus expuse.

Principalii indicatori financiari bugetati pentru 2017 sunt prezentati in tabelul de mai jos:

Indicator	Realizat 2016 (lei)	Bugetat 2017 (lei)
Venituri totale	28 999 027	32 382 422
Cheltuieli totale	10 723 832	11 934 774
Profit brut al perioadei	18 275 195	20 447 648
Profit net al perioadei	15 352 216	17 102 648
Profit net pe actiune	1,147	1,278

1. Veniturile totale ale societatii Bucur Obor S.A. sunt realizate in principal din inchirierea spatiilor comerciale din proprietatea sa exclusiva. Pentru anul 2017 se estimeaza o crestere a suprafetei inchiriate, care va avea ca si consecinta o crestere a veniturilor totale. Fundamentarea acestei cresteri se bazeaza pe discutiile si negocierile avute pana in prezent cu potentialii clienti, unii dintre acestia fiind "jucatori" importanti in piata de profil.

Nr. crt.	Indicator	Realizat 2016 (mii lei)	Bugetat 2017 (mii lei)
A	TOTAL VENITURI, din care:	28 999	32 382
1	Venituri din exploatare	28 747	32224
2	Venituri financiare	252	158
3	Venituri extraordinare	0	0
B	TOTAL CHELTUIELI, din care:	10 723	11 935

Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J40/365/1991, RO19

Anexa 5

1 Cheltuieli operationale, din care:	10 734	11 725
a Mat. prime, marf., energ., apa etc.	1 610	1 753
b Prestari servicii	3 156	4 262
c Salarii personal	2 816	2 536
d Contributii si impozite salarii	667	598
e Alte cheltuieli de exploatare	355	327
f Cheltuieli cu amortizarea	1 852	1 857
g Alte impozite si taxe (imp. cladiri; imp. teren..etc)	278	392
2 Cheltuieli financiare	1	0
3 Cheltuieli extraordinare		0
Ajustari de valoare privind activele		
4 circulante	45	210
5 Ajustari privind provizioanele	-56	0
C PROFIT BRUT	18 275	20 448
D Cheltuieli cu impozitul pe profit	2 923	3 345
C-D PROFIT NET	15 352	17 103
E Investitii din surse proprii	548	0

1.1. In bugetul anului 2017 se estimeaza o crestere de 12% a veniturilor din exploatare, de la 28.999 mii lei realizate in 2016 pana la 32.382 mii lei prognozate a se realiza in 2017.

1.2. Veniturile financiare sunt realizate din constituirea depozitelor la termen, din disponibilul de numerar obtinut din profitul societatii pe anul 2015 si 2016. Se estimeaza o reducere considerabila a veniturilor financiare in anul 2017, motivul luat in calcul fiind posibilitatea ca Adunarea Generala a Actionarilor sa decida distribuirea de dividende.



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

In 2017, cheltuielile totale sunt estimate a creste cu aproximativ 11%. Aceste prognoze sunt fundamentate pe de o parte de cresterea preturilor la utilitati (instabilitatea din prima parte a anului pe piata energiei a condus la falimentul multor furnizori si la cresterea semnificativa a pretului pe Mwh) si la prestatiile externe (in urma cresterii salariului mediu pe economie), iar pe de alta parte de cresterea impozitelor si taxelor in urma reevaluarii in scop fiscal a investitiei imobiliare.

2.1. Cheltuielile cu utilitatile. Se estimeaza o crestere in bugetul anului 2017 a cheltuielilor cu materiile prime, materialele auxiliare, energia si apa, cu 9% fata de realizatul anului 2016.

2.2. Cheltuielile cu prestarile servicii au o pondere importanta in totalul cheltuielilor societatii. Managementul Bucur Obor a bugetat o crestere cu 35% a acestei categorii de cheltuieli, anticipand o majorare a valorii contractelor pentru serviciile externalizate: curatenie si paza (datorita cresterii salariului minim), precum si o majorare a cheltuielilor cu prestatiile serviciilor de consultanta juridica, avand in vedere numarul mult mai mare de litigii in care este implicata societatea.

2.3. Cheltuielile cu salariile si contributi si impozite aferente salariilor.

In urma externalizarii serviciului de curatenie, au fost bugetate cheltuieli salariale cu 10% mai mici in anul 2017 fata de realizatul anului 2016.

2.4. Alte impozite si taxe (taxe locale etc). Se preconizeaza cresterea cu 41% a cuantumului impozitelor si taxelor in 2017, determinata de reevaluarea in scop fiscal a investitiilor imobiliare.

Societatea BUCUR OBOR S.A.

Presedinte al Consiliului de Administratie si Director General



Rotaru Cristinel Ionel

Bucur Obor S.A.

Bucuresti, Soseaua Colentina nr. 2, sector 2

J40/365/1991, RO19

Anexa 5


Nr. crt.	Indicator	Realizat 2016 (mii lei)	TOTAL Bugetat 2017 (mii lei)	T1 2017				T2 2017				T3 2017				T4 2017			
				ianuarie (mii lei)	februarie (mii lei)	martie (mii lei)	I (mii lei)	aprilie (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)
A	TOTAL VENITURI, din care:	28.999	32.382	2.374	2.552	2.578	7.504	2.867	2.749	2.741	8.357	2.731	2.732	2.734	8.197	2.737	2.740	2.847	8.324
1	Venituri din exploatare	28.747	32.224	2.372	2.550	2.560	7.482	2.785	2.724	2.727	8.236	2.729	2.730	2.732	8.191	2.734	2.737	2.844	8.315
2	Venituri financiare	252	158	2	2	18	22	82	25	14	121	2	2	2	6	3	3	3	9
3	Venituri extraordinare	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B	TOTAL CHELTUIELI, din care:	10.724	11.935	930	978	989	2.897	1.034	966	969	2.970	972	976	967	2.915	971	970	1.212	3.152
1	Cheltuieli operationale, din care:	10.734	11.725	930	978	989	2.897	1.034	966	969	2.970	972	976	967	2.915	971	970	1.002	2.942
a	Mat. prime, marf., energ., apa etc.	1.610	1.753	134	138	148	419	148	148	148	444	148	148	148	445	149	147	149	445
b	Prestari servicii	3.156	4.262	324	357	357	1.038	357	358	358	1.073	358	359	359	1.076	359	356	360	1.075
c	Salarii personal	2.816	2.536	193	202	202	597	237	203	205	646	207	209	211	628	213	215	237	666
d	Contributii si impozite salarii	667	598	46	47	47	140	56	48	48	152	49	49	50	148	50	51	56	157
e	Alte cheltuieli de exploatare	355	327	25	26	27	78	28	28	28	83	28	28	28	83	28	28	28	83
f	Cheltuieli cu amortizarea	1.852	1.857	153	153	153	460	154	154	154	461	154	155	156	464	157	158	158	472
g	Alte impozite si taxe (imp. cladiri; imp. teren.etc)	278	392	55	55	55	165	55	28	28	111	28	28	15	71	15	15	15	45
2	Cheltuieli financiare	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	Cheltuieli extraordinare	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	Ajustari de valoare privind activele circulante	45	210	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	210	210
5	Ajustari privind provizioanele	-56	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C	PROFIT BRUT	18.275	20.448	1.444	1.574	1.589	4.607	1.833	1.783	1.771	5.387	1.759	1.757	1.767	5.282	1.766	1.770	1.635	5.171
D	Cheltuieli cu impozitul pe profit	2.923	3.345	0	0	760	760			875	875			860	860			850	850
C-D	PROFIT NET	15.352	17.103	1.444	1.574	829	3.847	1.833	1.783	896	4.512	1.759	1.757	907	4.422	1.766	1.770	785	4.321
E	Investitii din surse proprii	548																	

Societatea BUCUR OBOR S.A.

Presedinte al Consiliului de Administratie si Director General

Rotaru Cristinel-Ionel

