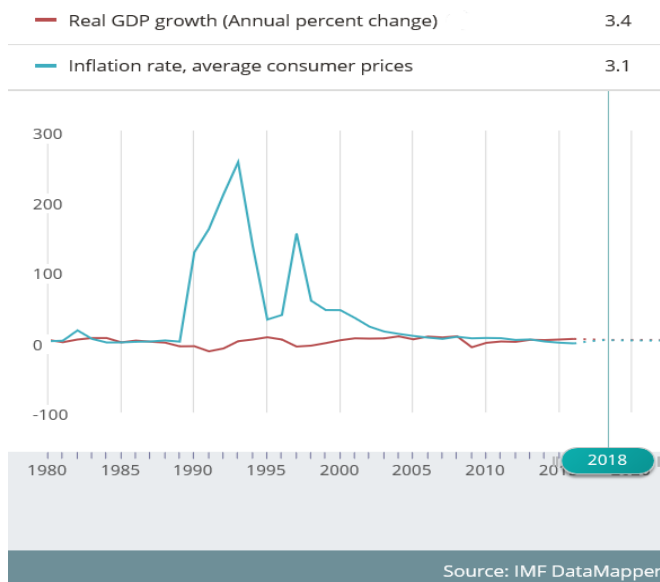


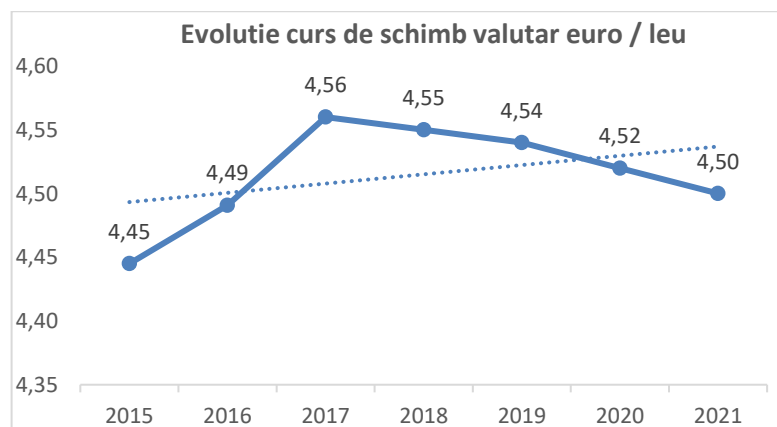
## Nota de fundamentare a proiectiei bugetare pentru exercitiul financiar 2018

### 1. Prognoze indicatori macroeconomici

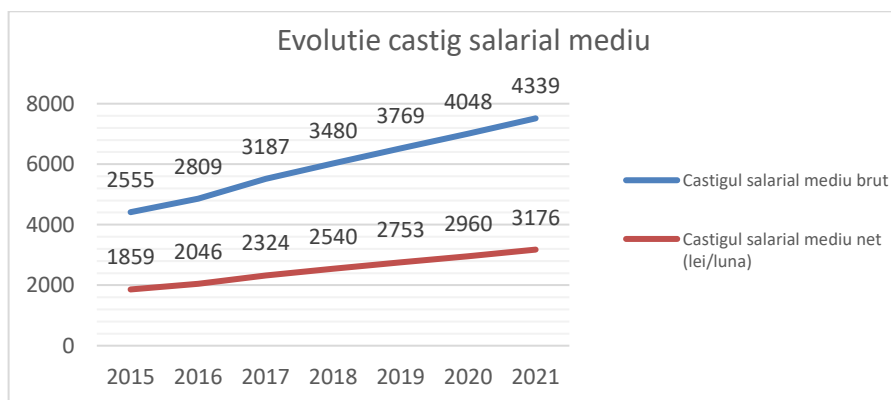
- Rata anuală de creștere a economiei României va fi în anul 2017 de 4,2 %, iar pentru anul 2018, în scădere, în jurul valorii de 3,4 %, potrivit ultimilor date publicate pe site-ul oficial al FMI.



- Rata anuală a inflației a urcat, în septembrie 2017, la 1,8% prognoza pentru sfârșitul anului 2017 fiind de 1,9 și va înregistra o creștere până la 2,3 % la finele anului 2018, arată datele Institutului Național de Statistică.
- Comisia Națională de Prognoză (CNP) a modificat în sus prognoza pentru cursul de schimb mediu leu/euro pentru anul 2018, de la 4,49 lei/euro, cât estima în primăvară, la 4,55 lei/euro, astfel cum reiese din "Prognoza pe termen mediu 2017 – 2021, varianta de toamnă".

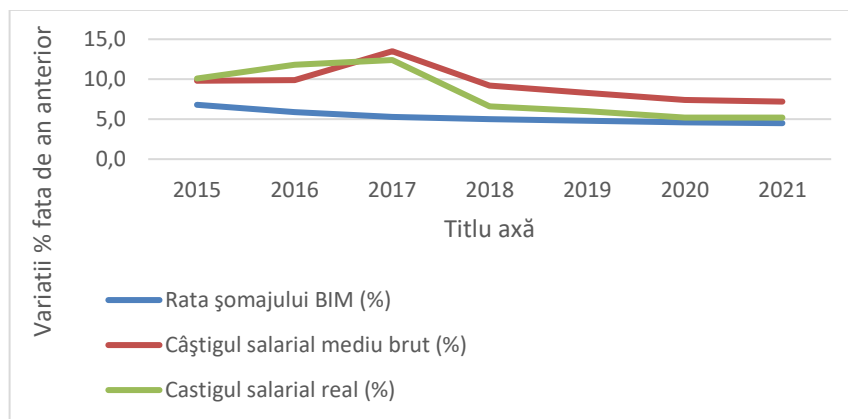


- In programul de guvernare si reluat in Legea salarizarii unice, PSD s-a angajat ca salariul minim brut lunar pe economie sa fie de 1.900 lei incepand cu 1 ianuarie 2018 si sa ajunga la 2.500 lei in anul 2020.
- MFP a initiat proiectul de modificare a Codului fiscal incepand cu 01.01.2018 care include si trecerea sarcinii fiscale in ceea ce priveste contributiile sociale de la angajator la angajat, concomitent cu:
  - scaderea impozitului pe venit de la 16% la 10%.
  - contributiile sociale (CAS, CASS) vor fi de 35%, reduse de la 39,25% și vor fi datorate exclusiv de angajat.
  - introducerea unei contributii asiguratorie de munca de 2,25 % platita de angajator.
  - obligatia unui transfer de resurse egal cu suma pe care angajatorul o platea bugetului in contul unui salariat, astfel ca salariile nete sa nu scada.



Sursa: Comisia Nationala de Prognoza

- Rata somajului va inregistra in 2018 o valoare de 4,0% in scadere fata de 4,3% cat a fost prognozat ca va fi in 2017.



Sursa: Comisia Nationala de Prognoza

- Dobanda de politica monetara a BNR-ului va fi mentinuta la nivelul de 1,75% cel mult in prima parte a anului 2018, analistii bancari estimand ca nivelul mediu al dobânzii de politica monetară pentru finalul anului 2018 va fi de 2,25%.
- Ratele dobanzilor EURIBOR 1M, 3M, 6M estimam ca se vor mentine negative si in anul 2018, asa cum s-au inregistrat si in anul 2017, cu valori in jur de (0.100)- (0.300).
- Costurile cu utilitatile in 2018 potrivit estimarilor ANRE:
  - crestere de 20% a pretului la energie electrica
  - crestere de 6 – 10% a pretului la gaze naturale
  - crestere de 2-5% a pretului la apa
- Taxele pe proprietate:
  - 1.5% impozitul pe cladiri in Bucuresti
  - se mentine impozitul pe teren, indiferent daca este construit sau nu, impozit diferentiat in functie de zona de incadrare aprobata prin hotararile Consiliilor Locale Municipale;
- Guvernul a stabilit o serie de criterii cumulative pe baza cărora se poate dispune oprirea funcționării ori utilizării clădirilor și spațiilor amenajate în clădiri, cu aria de desfășurare mai mare de 200 mp, având destinația de comerț, cultură și turism. Reglementările sunt incluse în HG nr. 915/2015, în vigoare din 4 noiembrie 2017, ce vizează atât clădirile și spațiile autorizate din punct de vedere al securității la incendiu, cât și pe cele care nu sunt autorizate.
- Cotele de TVA aplicabile in anul 2018:

Cota generala de TVA, aplicabila de la 01.01. 2018	19%
Produse alimentare, servicii hoteliere, de restaurant, medicale	9%
Carti, activitati culturale si sportive, intrari la muzee si expozitii	5%
Vanzarile de locuinte cu o valoare de pana la 450.000 lei, prima vanzare efectuata de o persoana fizica	5%
Vanzari de proprietati intre persoane juridice impozabile in sfera TVA	Taxare inversa
Valorificarea deseurilor de lemn, metal, hartie	Taxare inversa

- Alte masuri fiscale pentru anul 2018:

- se va reintroduce supraaciza la carburanti;
- impozitul pe dividende se va mentine la 5%;
- prin Ordonanta Guvernului nr.23/2017 s-a introdus plata defalcata a TVA la nivelul intregii economii, dar in urma dezbatelor si aprobarii in Parlament este posibil sa se aplice doar pentru anumite categorii de societati economice (de stat , care au contracte cu statul, in insolventa).

**Concluzii privind impactul macroeconomice asupra activitatii societatii Practic S.A in anul 2018**

1. Cursul de schimb valutar folosit la intocmirea bugetului pe anul 2018 este de 1 euro = 4,55 lei.
2. Practic S.A. are majoritatea spatiilor comerciale situate in sectorul 6 (cartierele Militari, Drumul Taberei si Crangasi), spatii care deservesc comertul de proximitate (bacanii, magazine vanzare legume - fructe, supermarket-uri, farmacii) si anumite categorii de servicii (bancare, coafura-frizerie, curatatorie, pariuri sportive etc).
3. Din analiza proiectiilor facute de Comisia Nationala de Prognoza , consumul individual efectiv al gospodariilor exprimat in procente va inregistra o tendinta descrescatoare, de la 7,9 % in 2017 la 6,0 % in 2018 si 5,1 % in 2021.

Structura populatiei – pe varste si niveluri de educatie - care locuieste in sectorul 6 al municipiului Bucuresti, conform rezultatelor recensamantului din anul 2011:

- cca 70% din populatie o reprezinta persoanele de varsta adulta, iar copii si batranii reprezinta fiecare cca 15% din populatie, cu o reprezentare relativ echilibrata pe cele doua sexe – feminin si masculin;
- cca 50% dintre locuitori au studii superioare, 25% medii, iar restul pregatire minima (profesionala, gimnaziala, primara);

Vanzarile realizate si raportate de catre Mega Image, Profi si Carrefour s-au mentinut relativ constante in perioada 2013-2017, pentru spatiile comerciale inchiriate de la Practic SA (“same stores”).

Estimam ca la Practic SA structura / mixul de chiriasi nu se va modifica semnificativ in anul 2018, iar vanzarile realizate de acestia vor avea valori comparative fata de anul 2017, prin urmare nu vom inregistra fluctuatii semnificative in ceea ce priveste quantumul veniturilor realizate si a ritmului de incasare ale acestora.

Din acest motiv la elaborarea “cash-flow”-ului s-a utilizat un grad de recuperare a chiriilor de 99 - 100%.

4. Rata dobanzii bancare pentru imprumutul contractat de la BLOM Bank France se va mentine la nivelul anului 2017 – 3,75% pe an ca urmare a inregistrarii si in anul 2018 a unei rate negative a indicelui euribor 3M;
5. Modificarile prognozate pe Codul fiscal (mentinerea impozitului pe dividende, limitarea la deducere a doar 30% din volumul creditelor neperformante ale bancilor) consideram ca vor

avea un efect nesemnificativ in derularea activitatii societatii in anul 2018 comparativ cu anul 2017.

6. Scaderea ratei somajului, cresterile salariale din sectorul bugetar precum si cresterea salariului minim brut pe economie impune o actualizare a grilei de salarizare utilizata in societate. Incepend cu luna ianuarie 2018 se considera ca salariul minim pe economie este si salariul minim brut negociat la nivel de Practic S.A., in lipsa unui CCM aplicabil.

## 2. Piata imobiliara

### Oferta

Spatiile comerciale stradale sunt situate, in cea mai mare parte, la parterul blocurilor de locuinte, un numar redus fiind constructii independente, majoritatea fiind amplasate de-a lungul principalelor străzi și bulevarde din Bucuresti. Suprafata medie a unui spatiu este cuprinsa intre 120-250 m.p.

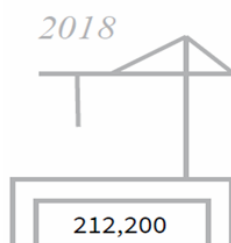
Analistii celor mai importante agentii imobiliare (CWEchinox, Colliers International, CBRE) au estimat pentru Bucuresti o suprafata totala de spatii comerciale stradale de circa 950.000 – 1.100.000 mp. La aceasta analiza s-au luat în considerare si spatiile comerciale de la parterul cladirilor de birouri construite dupa anul 1990. Potrivit acestor estimari Practic SA detine o cota de piata de aproximativ 3-4%.

In 2018 numarul total de spatii comerciale stradale disponibile in Bucuresti va suferi ușoare creșteri în furnizarea de noi spații disponibile. Acestea vor consta în principal din spatii comerciale stradale la parterul noilor cladiri de birouri, dar si din spatii comerciale obtinute din reconversia apartamentelor situate la parter de bloc de catre proprietari.

In ceea ce priveste fondul de spatii comerciale moderne (galerii comerciale, malluri, etc), potrivit datelor furnizate de firma de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox, acesta va ajunge la sfarsitul lui 2017 la peste 3.000.000 mp la nivel national, iar in Bucuresti la aproximativ 1.100.000 mp

In 2018 se extimeza ca se vor mai adauga la nivel national aproximativ 200.000 mp. Din aceasta suprafata, 30.000 mp vor fi in Bucuresti unde este asteptata extinderea Mall Promenada. Ramane de vazut daca totusi acest proiect va fi finalizat anul viitor tinand cont ca inca nu au fost incepute lucrarile.

Under Construction – Romania (sq m)



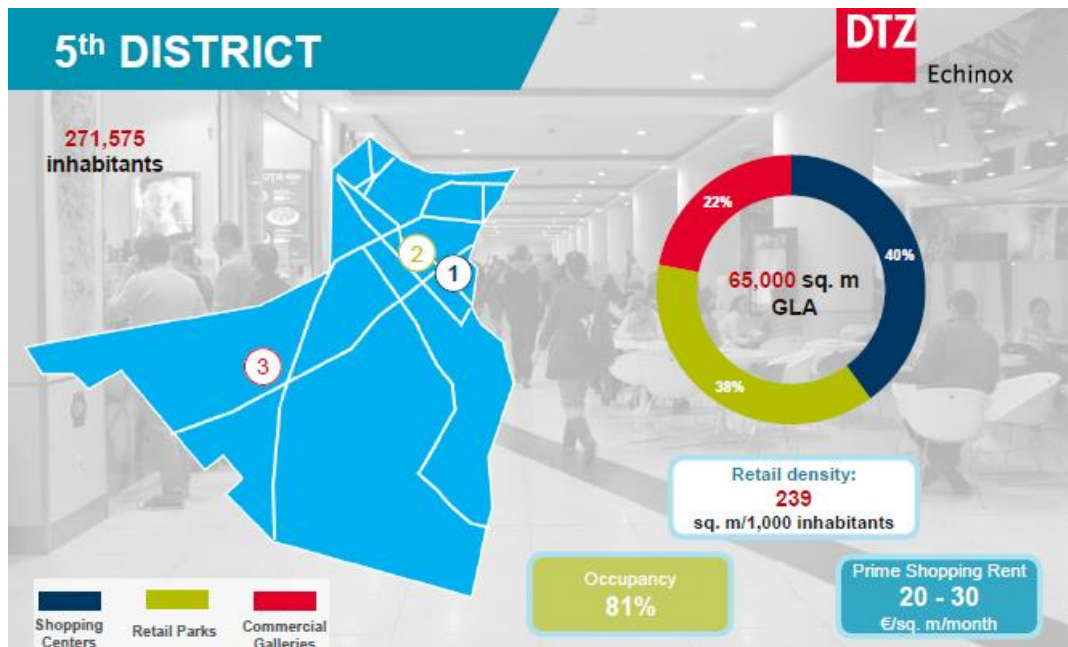
Comparativ cu stocul de retail modern din tara, unde cea mai mare parte a spațiului a fost livrata intre 2006 -2008, în București mai mult de 50% din totalul spatiilor a fost livrat între 2008 - 2010.

### BUCHAREST MODERN RETAIL SPACE EVOLUTION



În ultimii 18 ani, de la deschiderea București Mall, piața de retail din Capitala s-a transformat radical, adaptându-se constant la noile cerințe ale retailerilor și ale consumatorilor, iar această tendință va continua și în următorii ani. Această evoluție va implica și apariția unor noi proiecte dominante, cu opțiuni tot mai variate pentru petrecerea timpului liber, dar și scheme de proximitate, care să asigure un coș de cumpărături minim necesar cu un efort cat mai redus.

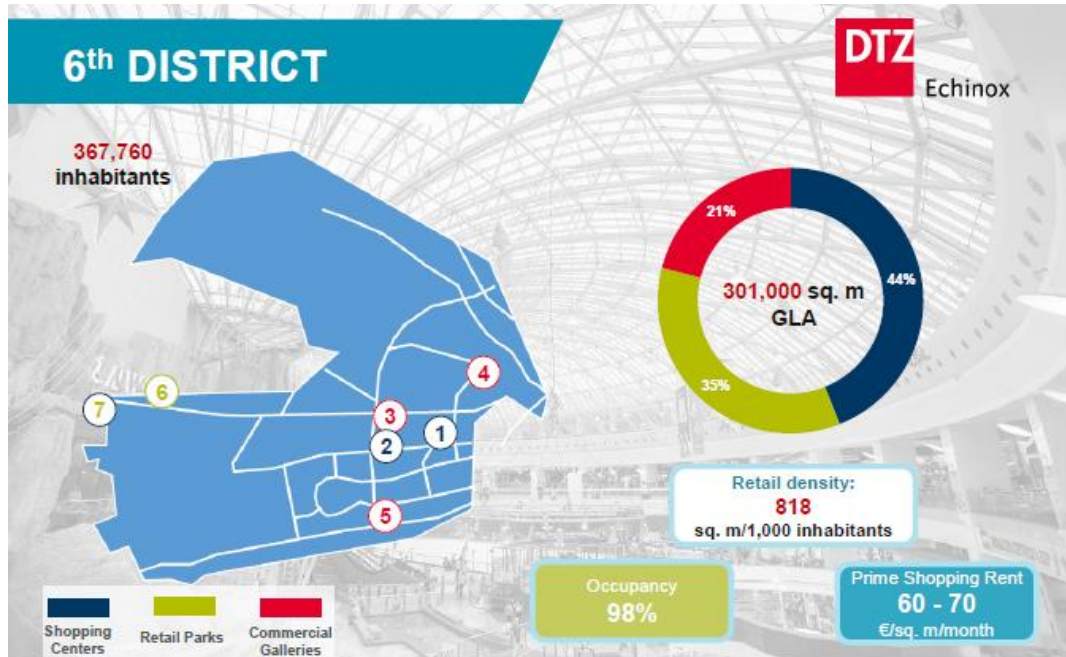
Apariția conceptului de strip mall, adică un mall în aer liber unde magazinele sunt aranjate în linie, cu un trotuar în față, va depăși numărul mallurilor clasice în următorii cinci ani, potrivit companiei de consultanță imobiliară Colliers International.



## Modern Retail Developments

	Project	Address	Delivery	GLA (sq. m)	Shops	Parking	Owner
①	Liberty Center	151 – 171, Progresului	2008	26,000	50	600	Rosequeens Properties
Major tenants: Billa, Altex, Deichmann, CCC, Sephora, Adidas, KFC, McDonald's, Happy Cinema							
②	Vulcan Value Center	88, Mihail Sebastian	2014	25,000	45	1,200	NEPI
Major tenants: Carrefour, H&M, C&A, LC Waikiki, CCC, Deichmann, DM, Altex, Noriel							
③	Cora Alexandriei	152, Alexandriei	2012	14,000	40	980	Cora
Major tenants: Cora, Altex, Casa Rusu, Takko, Kenvelo, DM							

Source: DTZ Echinox



## Modern Retail Developments

	Project	Address	Delivery	GLA (sq. m)	Shops	Parking	Owner
①	AFI Palace Cotroceni	4, Vasile Milea	2009	82,000	300	2,500	AFI Europe
Major tenants: Auchan, Inditex, H&M, C&A, New Yorker, LC Waikiki, Humanic, Deichmann, Altex, Flanco, Cinema City							
②	Plaza Romania	26, Timisoara	2004	38,000	105	1,850	Anchor Grup
Major tenants: Inditex, H&M, Mango, LC Waikiki, Koton, Mega Image, World Class, Movieplex							
③	Cora Lujerului	19, Iuliu Maniu	2005	19,000	75	1,500	Cora
Major tenants: Cora, Flanco, Takko, KFC							
④	Carrefour Orhideea	210-210B, Independentei	2003	17,000	60	1,400	Catinvest – Carrefour
Major tenants: Carrefour, Takko, Noriel, Sephora, Tom Tailor, Flanco							
⑤	Auchan Dr. Taberei	25, Brasov	2014	27,000	100	1,600	Auchan - Immochan
Major tenants: Auchan, Flanco, CCC, Decimas, Pepco							
⑥	Militari Shopping	546-560, Iuliu Maniu	2009	57,000	65	2,500	Atrium Real Estate
Major tenants: Auchan, Praktiker, Decathlon, H&M, C&A, New Yorker, Koton, Reserved, LC Waikiki, Humanic, Bebe Militari, Altex, World Class							
⑦	West Park + Fashion House*	1, Comertului	2008	61,000	60	2,700	Liebrecht & woOD
Major tenants: Hombach, Kika, Proges, Casa Convenienza, Adidas, Nike, Puma, Diesel, Gant, Lacoste, Mango, US Polo							

\*Registered in Chiajna - Ilfov

Source: DTZ Echinox

Auchan Tricodava (*Immochan*) va continua procesul de reamenajarea si recompartimentare a galeriilor comerciale din interiorul Auchan Tricodava, datorita rezultatelor sub asteptari obtinute. Planurile de revitalizare a zonei comerciale din cadrul galeriilor ar putea avea un impact comercial important asupra zonei.

## Cererea

În 2017 spațiile comerciale stradale au fost ocupate în mare parte de agenții de pariuri sportive, magazine “second-hand”, farmacii, agenții bancare și supermarketuri.

În privința lucrărilor la infrastructura Metrorex din Drumul Taberei a fost avansat un nou termen de finalizare pentru jumătatea anului 2018. Lucrările au dus la schimbarea semnificativă a traficului pietonal și auto din zonă, iar micii afaceriști au resimțit scăderi în vânzări, fapt ce a provocat creșterea numărului de spații comerciale vacante.

## Concluzie

Pentru anul 2018 Practic S.A își propune realizarea unei cifre de afaceri de 33.517.853 lei.