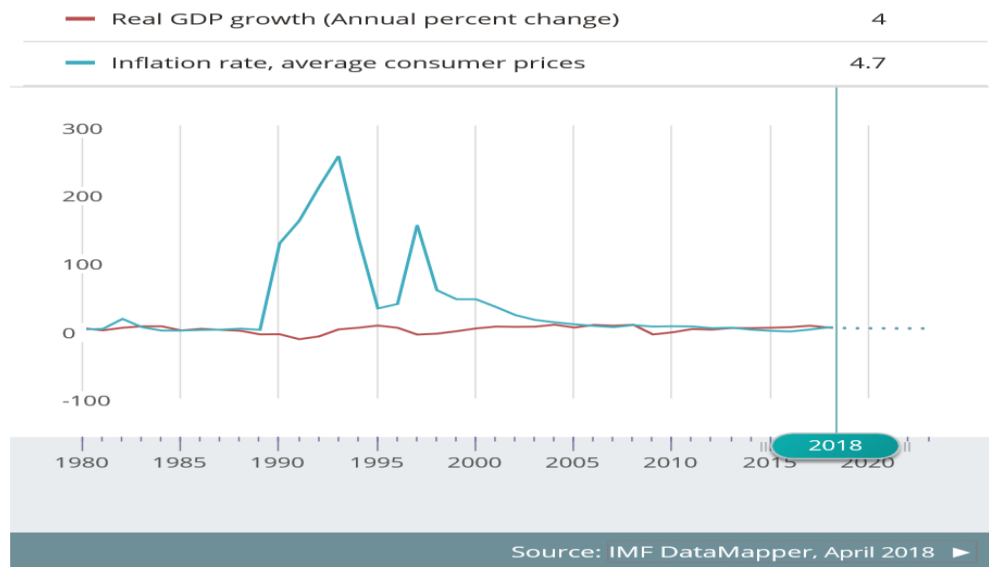


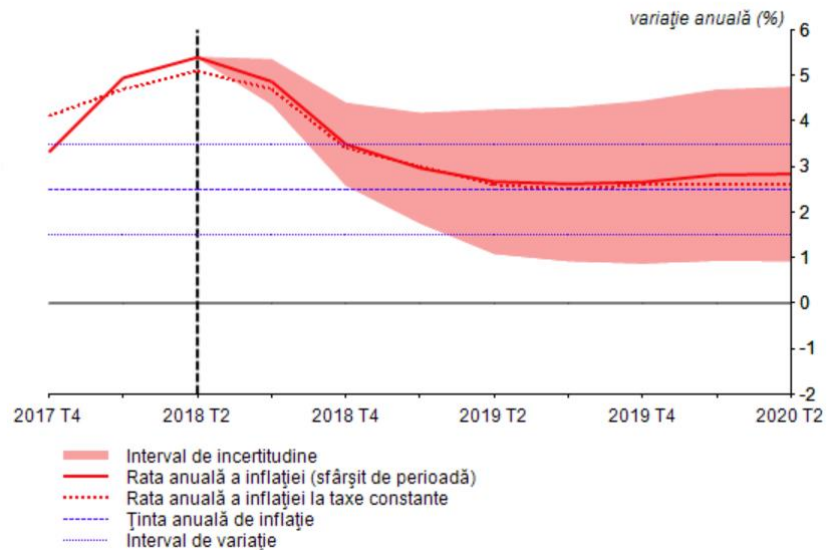
***Nota de fundamentare a proiectiei bugetare
pentru exercitiul financiar 2019***

1. Prognoze indicatori macroeconomici

- Rata anuală de creștere a economiei României va fi revizuită pentru anul 2018 de la 5,1% la 4%, iar pentru anul 2019, în scădere, în jurul valorii de 3,4%, potrivit ultimilor declarații ale reprezentanților FMI pentru România din luna octombrie 2018.

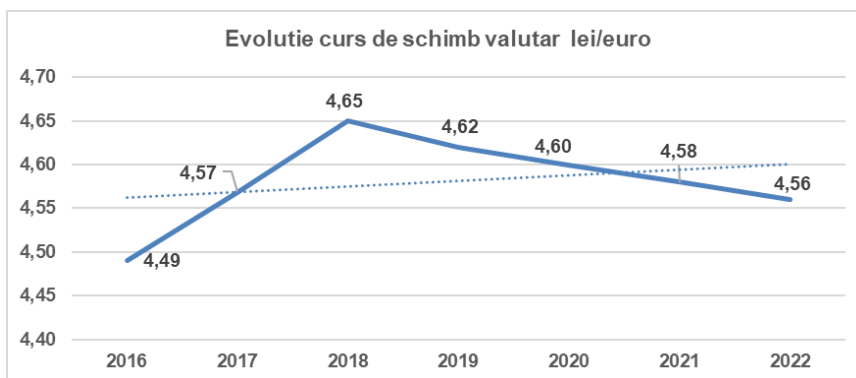


- Rata anuală a inflației a urcat, în septembrie 2018, la 4,7%, prognoza pentru sfârșitul anului 2018 fiind de 3,5% și este estimată o rată de 2,70% la finele anului 2019, arată datele Institutului Național de Statistică și ale Bancii Naționale a României.



Sursa: BNR

- Comisia Națională de Prognoză a menținut prognoza pentru cursul de schimb mediu leu/euro pentru anul 2018, de 4,65 lei/euro și 4,62 lei/euro pentru anul 2019 astfel cum reiese din “Prognoza pe termen mediu 2018 – 2022, varianta intermediara de vara”.

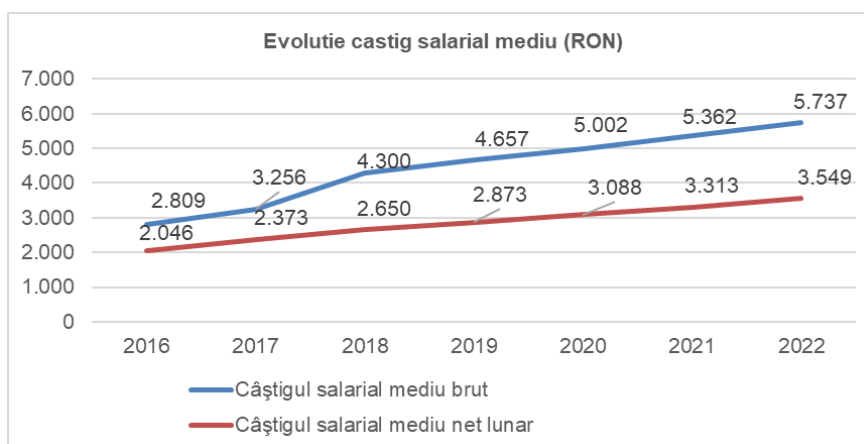


Sursa: Comisia Nationala de Prognoza

- Salariul minim brut lunar pe economie urmeaza sa fie de 2.080 lei incepand cu 1 ianuarie 2019, conform ultimei declaratii a Ministrului de Finante, dl Eugen Orlando Teodorovici din data de 28.10.2018 si va ajunge la 2.500 lei in anul 2020.

La stabilirea salariului de bază minim brut pe țară garantat în plată s-au avut în vedere:

- art. 3 din Convenția Organizației Internaționale a Muncii nr. 131/1970 privind fixarea salariilor minime, ratificată de România în 1975;
- reducerea numărului persoanelor salariate aflate în risc de sărăcie și excluziune socială;
- îmbunătățirea ponderii salariului minim în salariul mediu, astfel încât raportul dintre aceste două salarii să se apropie de 50%, așa cum este în țările dezvoltate din Uniunea Europeană;
- prevederile Programului de Guvernare 2018-2020 privind stabilirea salariului de bază minim brut pe țară pentru perioada 2018-2020;
- factorii de ordin economic, inclusiv cerințele dezvoltării economice, productivitatea și interesul care există pentru a realiza și a menține un înalt nivel de folosire a forței de muncă;
- transferul contribuțiilor sociale obligatorii de la angajator la angajat, potrivit Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 79/2017 pentru modificarea și completarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal.



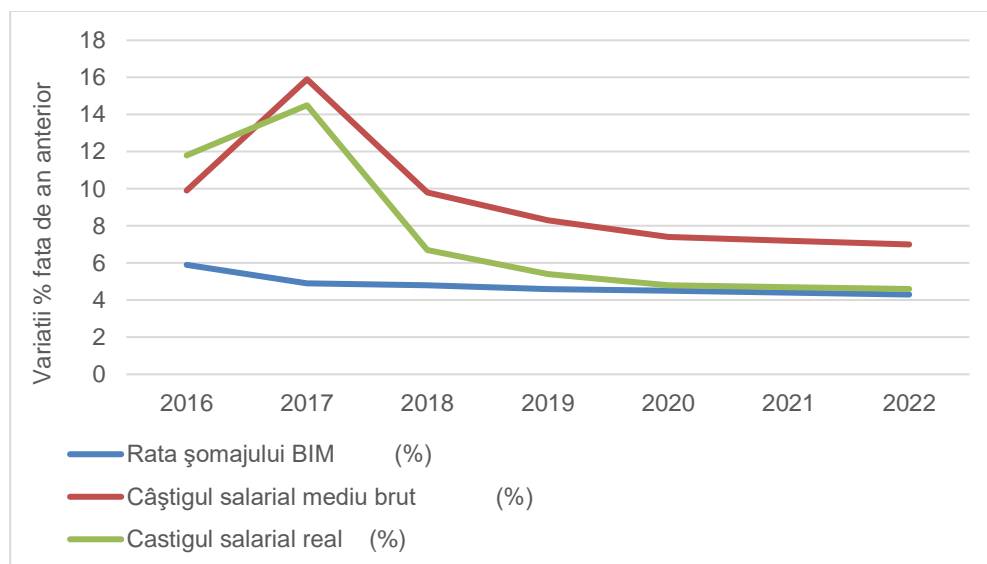
Sursa: Comisia Nationala de Prognoza

- Salariu mediu net in sectorul privat a crescut in 2018 fata de anul anterior cu 6,4%, peste prognozele anterioare, de exemplu:¹
 - Industrie crestere in medie cu 8,9%
 - Retail crestere in medie cu 6,7%
 - Sector bancar crestere in medie cu 5,4%
 - Industria farmaceutica crestere in medie cu 4,8%

Dintre categoriile de personal, cele mai mari cresteri salariale au fost inregistrate de muncitori / operatori calificati si necalificati, de 7,7%. Nivelurile de conducere au avut cele mai mici cresteri salariale, putin sub 6,6 %.

Pentru 2019 companiile estimeaza o crestere in medie de 4,6% (6,5% pentru salarii personal productie si nu mai mare de 5% pentru restul categoriilor de personal.

- Rata somajului va inregistra in 2019 o valoare de 4,6%, in scadere fata de 4,8% cat a fost prognozat ca va fi in 2018.



Sursa: Comisia Nationala de Prognoza

- Consiliul de Administrație al BNR a adoptat Regulamentul pentru modificarea și completarea Regulamentului Băncii Naționale a României nr. 17/2012 privind unele condiții de creditare, cu modificările și completările ulterioare. Conform noilor prevederi, nivelul maxim al gradului de îndatorare va fi de **40% din venitul net la creditele în lei și 20% la cele în valută**. Gradul total de îndatorare se determină ca pondere a obligațiilor totale lunare de plată raportate la venitul net lunar.²
- Dobanda de politica monetara a BNR-ului a fost mentinuta in intervalul mai - august 2018 la nivelul de 2,50%, analistii bancari estimand ca nivelul mediu al dobânzii de politica monetară pentru finalul anului 2018 se va mentine la acest nivel in functie de evolutia inflatiei. Pentru anul 2019 se estimeaza ca nivelul mediu al dobânzii de politica monetară va fi de 2,75%.
-

¹ Studiu PayWell realizat de PwC

² Comunicat de presă BNR privind modificarea unor condiții de creditare din data de 17.10.2018

- Ratele dobanzilor EURIBOR 1M, 3M, 6M estimam ca se vor mentine negative si in anul 2019, asa cum s-au inregistrat si in anul 2018, cu valori in jur de (0,131)- (0,158). Exista intentia BCE de a elimina dobanda EURIBOR dupa anul 2020.
- Estimare costuri cu utilitatile in 2019 pe baza datelor oferite de ANRE si de catre alte organisme ale statului:
 - crestere de 9-11% a pretului la energie electrica
 - crestere de 7-9% a pretului la gaze naturale
 - crestere de 9% a pretului la apa
- Taxele pe proprietate:
 - 1,5% impozitul pe cladiri in Bucuresti
 - impozit pe teren, indiferent daca este construit sau nu, impozit diferentiat in functie de zona de incadrare aprobata prin hotararile Consiliilor Locale Municipale. Pentru Practic S.A. se aplica in principal tarifele aferente zonelor A si B ale Capitalei, iar tarifele pe mp vor creste nesemnificativ in anul 2019 comparativ cu anul 2018 (ex. zona A va creste de la 1,0353 lei/mp la 1,0488 lei/mp, iar zona B va creste de la 0,8597 lei/mp la 0,8709 lei/mp).
- 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 2019:

Cota generala de TVA, aplicabila de la 01.01.2019	19%
Servicii de alimentare cu apa si canalizare, livrare de apa pentru irigatii in agricultura	9%
Produse alimentare, servicii hoteliere, turistice, de restaurant, medicale	5%
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
Vanzarea de echipamente electronice in valoare de minim 22.500 lei pe o facture, in conditiile art. 331 Cod fiscal	Taxare inversa

O posibila reducere a cotei de TVA de la 19% la 18% incepand cu 01.01.2019 va fi luata in Guvern cat mai aproape de sfarsitul acestui an. Executivul vrea sa se asigure ca nu exista riscul iesirii din tinta de deficit bugetar de 3% din PIB, potrivit surselor guvernamentale, preluate de publicatiile economice.

De asemenea, o posibila crestere a plafonului de analiza a deductibilitatii dobanzilor la imprumuturile bancare sau nebancale de la 200.000 euro spre 3.000.000 de euro, cum este recomandat in Directiva UE, se va analiza de catre MFP pana la finele acestui an.

- Alte masuri fiscale cu impact in anul 2019:
 - impozitul pe dividende se va mentine la 5%;
 - prin OUG 44/2018 privind obligatia operatorilor economici de a utiliza aparate de marcat electronice fiscale a fost acordat un termen de grație de 3 luni, în care nu se aplică sancțiunile prevăzute de lege pentru nedotarea operatorilor economici cu aparate de marcat cu jurnal electronic. Termenele de grație (până la care nu se aplică sancțiunile pentru nedotarea cu noile aparate de marcat) stabilite prin OUG nr.44/2018 sunt 1 septembrie 2018 (contribuabili mari și mijlocii), respectiv 1 noiembrie 2018 (contribuabili mici).

2. Concluzii privind impactul indicatorilor macroeconomici asupra activitatii societatii Practic S.A. in anul 2019

- Cursul de schimb valutar pe care il propunem la intocmirea bugetului pe anul 2019 este de 1 euro = 4,65 lei.
- 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).
- Practic SA are in proprietate si imobile cladiri de birouri de clasa B si C , situate in sectoarele 1 si 2 , inchiriate in special catre institutii ale statului: institutii de invatamant, culturale etc
- Din analiza proiectiilor facute de Comisia Nationala de Prognoza, consumul individual efectiv al gospodariilor exprimat in procente fata de perioada corespunzatoare a anului anterior va avea o tendinta relativ constanta, de la 5,5 % in 2018 la 5,8 % in 2019 si 5,6 % in 2020.

Vanzarile realizate si raportate de catre Mega Image, Profi si Carrefour, chiriasi care reprezinta aproximativ 30% din cifra de afaceri a societii Practic, s-au mentinut relativ constante in perioada 2014 - 2018, 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 2019, iar vanzarile realizate de acestia vor avea valori comparative fata de anul 2018, prin urmare nu vom inregistra fluctuatii semnificative in ceea ce priveste quantumul veniturilor realizate si a ritmului de incasare ale acestora.

De asemenea, avand in vedere ca micii contribuabili (cu accent pe afaceri de familie) vor continua sa reprezinte aproximativ 22% din totalul cifrei de afaceri al societatii Practic, in contextul obligatiei operatorilor economici de a utiliza aparate de marcat electronice fiscale cu jurnal electronic, ceea ce impune costuri si declaratii fiscale suplimentare, exista o probabilitate de intarziere a conformarii acestora, cu risc de amenzi si chiar incetare de activitate.

Din aceste motive, la elaborarea "cash-flow"-ului s-a utilizat un grad de recuperare a chiriilor de 99% si o pro-rata la deductibilitatea TVA-ului de 55%.

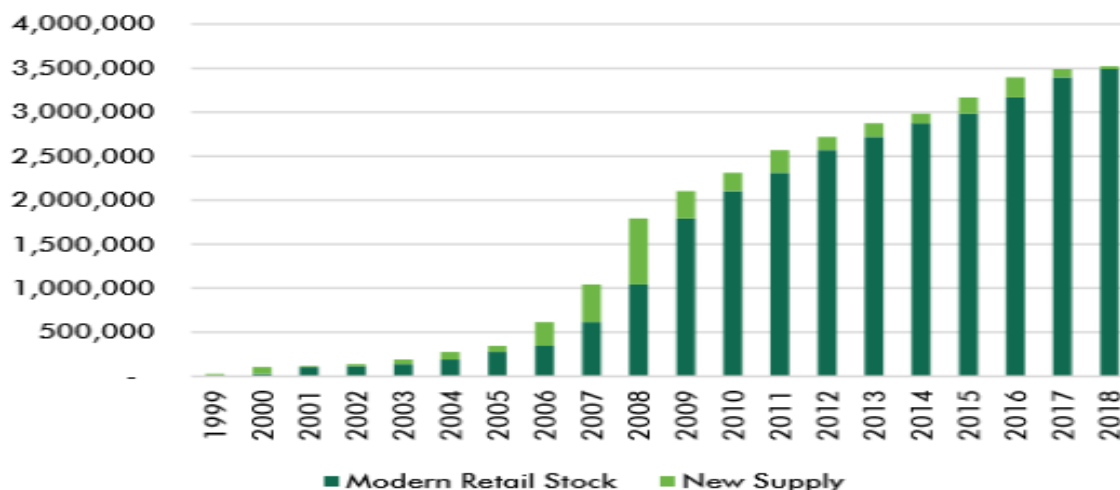
- Rata dobanzii bancare pentru imprumutul contractat de la BLOM Bank France se va mentine la nivelul anului 2018 – 3,75% pe an ca urmare a inregistrarii si in anul 2019 a unei rate negative a indicelui euribor 3M. Procentul de 3,75% reprezinta minimul dobanzii negociate cu creditorul bancar.
- Modificarile prognozate pe Codul fiscal (scaderea cotei de TVA pentru serviciile de turism, canalizare, apa pentru irigatii) consideram ca vor avea un efect nesemnificativ in derularea activitatii societatii in anul 2019 comparativ cu anul 2018.
- Scaderea ratei somajului, migrarea fortei de munca calificata si necalificata in tarile membre UE, cresterea salariului minim brut pe economie impun actualizarea grilei de salarizare utilizata in societate. Incepand cu luna ianuarie 2019 se considera ca salariul minim pe economie este si salariul minim brut negociat la nivel de Practic S.A., in lipsa unui CCM aplicabil.

3. Piata imobiliara

3.1. Oferta

Fondul de spatii comerciale moderne (galerii comerciale, malluri, etc) va ajunge la sfarsitul lui 2018 la peste 3.600.000 mp la nivel national, iar in Bucuresti la aproximativ 1.200.000 mp conform datelor furnizate de firma de consultanță imobiliară CBRE in "H1 2018 Report".

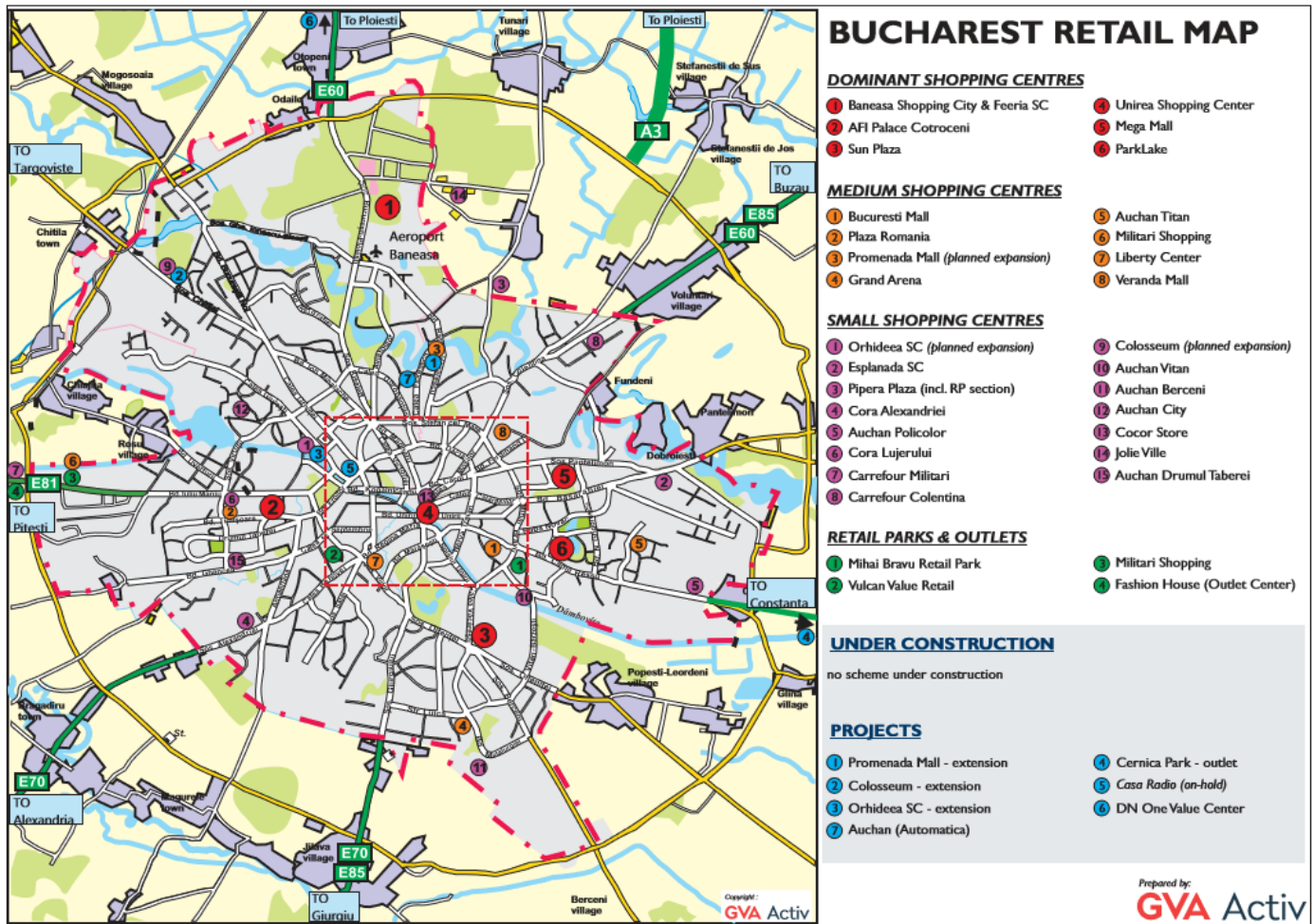
EVOLUTION OF MODERN RETAIL MODERN STOCK



Pentru 2019 se estimeaza ca se vor mai adauga la nivel national aproximativ 367.000 mp. Din aceasta suprafata, 16.500 mp vor fi in Bucuresti, unde este asteptata si extinderea Colosseum Retail Park. Tot de anul viitor Promenada Mall și AFI Palace Cotroceni vor intra în proces de extindere.

PROJECT	GLA (SQ M)	TYPE
Openville I (Timisoara)	47,000	New opening
AFI Palace Brasov	45,000	New opening
Targoviste Mall	33,000	New opening
Shopping City Targu Mures	32,900	New opening
Shopping City Satu Mare	28,700	New opening
DN1 Balotesti	28,000	New opening
Baia Mare Value Center	22,500	New opening
Electroputere Parc (Craiova)	22,100	Extension
Roman Value Centre	19,000	New opening
Zalau Value Centre	19,000	New opening
Colosseum Retail Park (Bucharest)	16,500	Extension

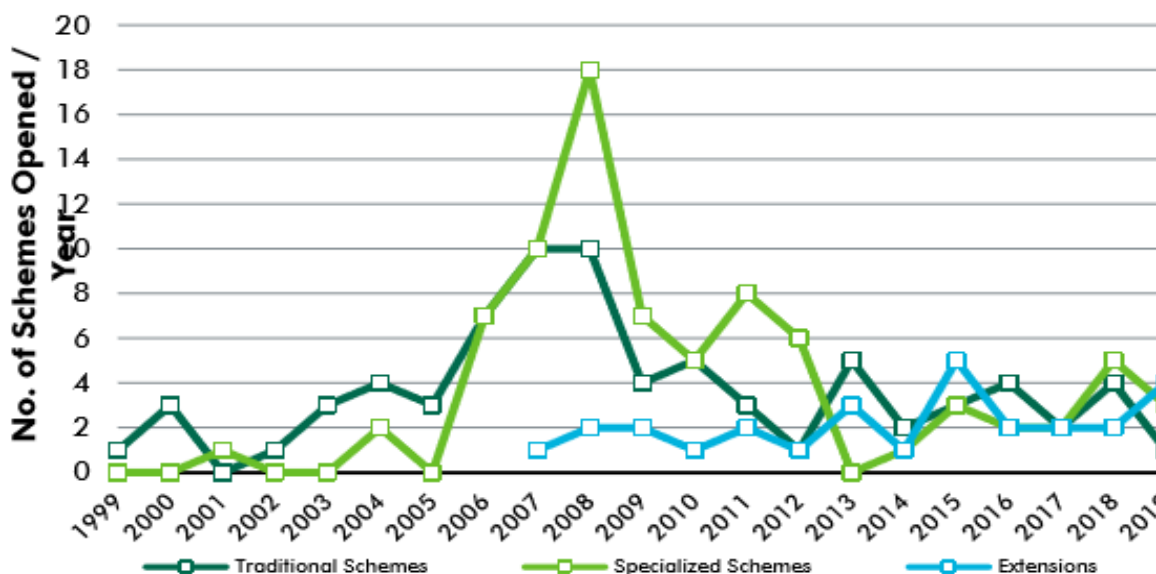
Zona comercială a Bucureștiului se va extinde spre nord, până în Balotești, unde este așteptată deschiderea proiectului Parcul comercial Balotești DN1 Value Center, care va avea o suprafață total de 46.400 mp.



În ultimii 19 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. Una dintre tendințele importante care au fost remarcate în ultima perioadă este scăderea numărului de noi centre comerciale aflate în construcție și creșterea numărului proiectelor de extindere sau reamenajare³.

³ Sursa: Rapoarte de piața CBRE

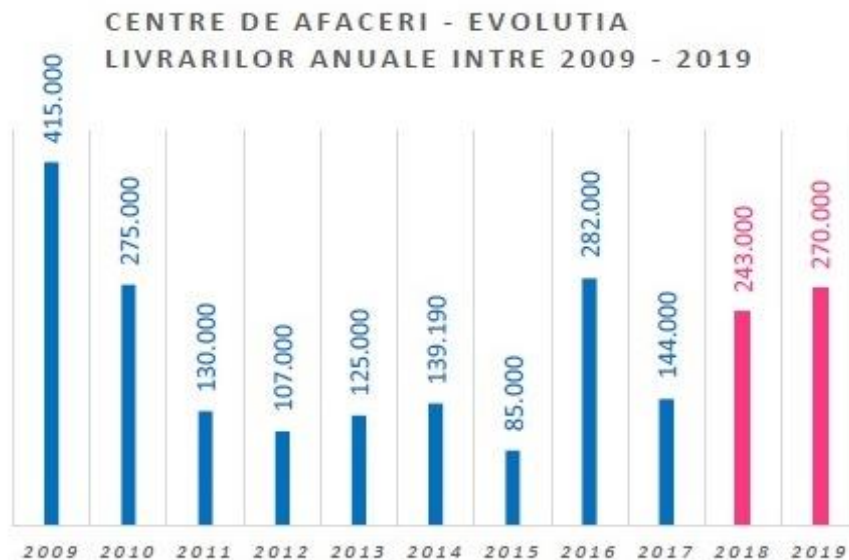
SHOPPING CENTRE OPENINGS 1999 - 2019



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 – 1.150.000 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 2019 numarul total de spatii comerciale stradale disponibile in Bucuresti va suferi usoare creşteri în furnizarea de noi spaţii 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.

Stocul total de birouri in Bucuresti se ridica la inceputul lui 2018 la peste 3,28 mil mp, din care peste 2,85 mil mp in imobile clasa A si B. Spatiile de birouri disponibile la inchiriere in Bucuresti se ridica la 682.000 mp, din care 84% sunt spatii situate in centre de afaceri (de clasa A, B si C) si 16% spatii situate in vile sau imobile similar. La nivelul pietei, din stocul de spatii disponibile la inchiriere, aprox. 41% sunt in centre de afaceri Clasa A/A- (din care insa doar 7% imobile in locatii "prime", restul in zone centrale si semi-centrale), 37% sunt Clasa B, respectiv 22% in imobile Clasa C. Cea mai mare oferta de spatii de birouri in cladiri finalizate se regaseste in zona de Centru-Nord (perimetrul Aviatorilor – Caramfil - Barbu-Vacarescu), si anume 155.000 mp, reprezentand 27% din stocul de spatii disponibile), si este urmata de zona de Nord (Baneasa, Pipera) cu 107.200 mp, respectiv zona de Centru-Vest, cu 73.100 mp disponibili. Pana la sfarsitul lui 2018, se asteapta finalizarea a mai mult de 243.000 mp spatii de birouri in centre de afaceri, in timp ce pentru 2019 este anuntat un volum total de 270.000 mp. Ca si in anii precedenti , insa, este posibil ca o parte din aceste spatii sa inregistreze anumite amanari ale datei de livrare. Aprox. 38% din spatiile ce vor fi livrate in 2018 sunt deja pre-inchiriate, alaturi de 9% dintre cele anuntate pentru 2019.⁴

⁴ Sursa: Rapoarte ESOP



In 2019 zona Centru-Nord va domina insa detasat volumul livrarilor, cu aprox. 75% din spatiile estimate a se livra (203.126mp), in conditiile livrarii primelor proiecte din noul pol Expozitiei-Presei Libere, totalizand aprox. 80.000 mp.⁵

3.2. Cererea

Un trend major este schimbarea tipului de expunere a chiriilor in centrele comerciale. Zonele de food court si cele destinate relaxarii devin puncte de atractie. Astfel, in afara de diversificarea si marirea food court-ului, asistam si la aparitia tot mai multor spatii destinate experientelor de realitate virtuala, jocurilor de aventura de tip escape rooms. S-a remarcat o schimbare in ceea ce priveste utilizarea spatiilor de catre comercianti. Acestea isi maresc suprafata destinata unei singure unitati, in detrimentul deschiderii de noi magazine in alte centre comerciale. Spatiile sunt folosite atat pentru vanzare, cat si pentru expunere, in vederea sprijinirii componentei de comert online. Cresterea accelerata a achizitiilor online este astfel sustinuta si integrata in activitatea offline. Magazinele devin din ce in ce mai mari, functionand atat ca spatiu de vanzare, cat si ca showroom pentru sustinerea comertului online. In acest mod, componenta online si offline se sprijina reciproc in economia unui centru comercial, determinand nevoia de spatii mai mari, deci de extinderi si reamenajari. Aceasta tendinta este fireasca in era tehnologiei, a aplicatiilor mobile prin care poti beneficia de cabine virtuale de proba, in care poti face cumparaturi 24/7 si poti fi informat in timp real in legatura cu noile colectii, produse etc.⁶

În privinta spatiile comerciale stradale acestea au fost ocupate in mare parte de agentii de pariuri sportive, magazine "second-hand", farmacii, agentii bancare si supermarketuri.

În general, comercianții cu amănuntul vor căuta spatii comerciale cu suprafete mici (50 - 80 mp), cu trafic pietonal intens si vizibilitate foarte buna (intersectii, piețe alimentare etc.).

In 2019 estimam ca ne vom confrunta cu urmatoarele solicitari din partea chiriilor:

⁵ Sursa: Rapoarte ESOP

⁶ Sursa: Rapoarte CBRE Romania

- Posibilitatea de a subînchiria o parte din spații sau de a reduce suprafața închiriată;
- Perioada fara plata a chiriei pentru deschiderea activitatii (1-6 luni);
- Obținerea acordului de functionare de la asociatia de proprietari;
- Reesalonari la plata chiriei comparativ cu termenele contractuale;
- Reduceri de chirie sau chirii sezoniere în cursul anului, luând în considerare sezonalitatea / specificul activitatii comerciale desfasurate;
- Lucrari de amenajare si imbunatatire a spatiilor (schimbarea fatadelor; AC)
- Obținerea Autorizatiei de Securitate la Incendiu;
- Chiriile să fie stabilite fara orice alt fel de ajustari (BNR+2%, HICP etc);
- Posibilitatea de încetarea anticipată a contractelor de inchiriere, cu o notificare de 30 - 60 de zile.

Chiriasii devin tot mai exigenti în ceea ce privește starea facilitățile oferite de spațiul comercial precum si efectuarea de catre proprietar a unor lucrari de amenajare (schimbare fatada, zugraveli etc) aceste fiind ca o condiție pentru semnarea contractului de inchiriere.

In privinta lucrarilor la infrastructura Metrorex din Drumul Taberei a fost avansat un nou termen de finalizare pentru jumatatea anului 2019. Lucrările au dus la schimbarea semnificativa a traficului pietonal si auto din zona, iar micii afaceristi au resimtit scaderi in vanzari, fapt ce a provocat cresterea numarului de spații comerciale vacante. De asemenea, structura mixului de chiriasi din zona s-a schimbat. Strada Raul Doamnei ramane inchisa circulatiei, iar Valea lalomitei a fost deschisa traficului auto.

Referitor la piata de birouri, oferta bogata aferenta perioadei 2018-2019 va antrena cresterea tranzactiilor. Companiile mature si o mare parte dintre companiile tinere si dinamice se vor orienta cu precadere catre proiectele noi de birouri, trend caracteristic perioadelor de expansiune economica. In conditiile in care 38% dintre spatii sunt deja inchiriate, o parte dintre companii vor prefera sa securizeze contracte in proiectele ce vor fi livrate in 2019, unde optiunile de pre-inchiriere sunt in acest moment mai numeroase si mai flexibile financiar, fereastra de oportunitate ce se va mentine doar pentru o perioada limitata de timp. Segmentul IT&C, BPO si SSC va reprezenta varful de lance al pietei birourilor. Per ansamblu piata de birouri din Bucuresti a confirmat prin evolutiile din ultimii 5 ani volume de (Pre) Inchirieri si Extinderi ce variaza intre 180.000 – 230.000 mp/an.⁷

3.3. Analiza de piață pe segmente de chiriasi pe retail stradal in 2019

3.3.1. Sector bancar

Consolidarea sistemului bancar autohton în urma fuziunilor și achizițiilor și a tranzacțiilor cu portofolii a dus la reducerea numărului băncilor de pe piața locală de la 43 în anul 2008 până la 35 în 2018, precum și la re poziționări în clasamentul după cota de piață și țara de origine a capitalului majoritar.

Pe baza potentialului de piata existent , a rezultatelor financiare anterioare, bancile au continuat sa inchida anumite agentii si sucursale, sa reduca spatiul alocat acestora sau sa se mute in locatii mai bune. După un deceniu, aproximativ o treime din numărul de unități bancare a dispărut și aproape un sfert din numărul de angajați a ieșit din sistemul bancar românesc.

⁷ Sursa rapoarte ESOP

Strategiile de restructurare a rețelilor de agenții și sucursale vor continua în concordanță cu nivelul cererii de servicii bancare, tendința fiind de a avea un personal cât mai redus sau chiar fără a folosi personal pentru anumite tipuri de tranzacții.

Toate casierile fizice ale ING Bank au fost închise începând cu 29 octombrie, banca continuând strategia de dezvoltare pe zona digitală și urmărind să-și transforme sucursalele în unități de tipul self-service.

BCR a transformat, începând din ianuarie, 28 de sucursale în unități care derulează operațiunile în numerar fără casierii. Rețeaua BCR dispune în prezent de 41 de sucursale cashless, iar numărul acestora va crește la 125. "Întreaga arhitectură a noilor sucursale BCR, inclusiv conceptul de agenții cashless, a fost dezvoltată ținând cont de propunerile venite din partea clienților și în strânsă legătură cu strategia de dezvoltare a Grupului Erste. Prin migrarea completă a operațiunilor curente în numerar înspre mașinile electronice multifuncționale, se oferă o nouă experiență în cadrul agențiilor cashless.⁸ Pentru prima dată în România, BCR prin platforma digitală "George", vrea să propună un mod de a face banking mai simplu și 100% online, astfel ca din luna noiembrie va permite clienților să-și deschidă primul cont bancar fără niciun drum în banca, cu ajutorul semnăturii electronice.

Unicredit Bank a deschis un nou format de sucursala în București, unde clienții pot apela la un consultant, primesc tichete de ordine și au la dispoziție tablete. Prin lansarea acestui model de sucursala se lansează și un model de implicare a clienților în transformarea bancii. Clienții așteaptă soluții moderne pentru interacțiunea digitală cu banca, prin Mobile Banking avansat, iar pe de altă parte, clienții care vin în sucursala doresc o experiență cât mai plăcută, rapidă și ghidată personal indiferent de produsele sau serviciile pe care le folosesc.

Raiffeisen Bank a lansat un nou model de agenție bancară, remodelat, în AFI Cotroceni Mall⁹. Noua generație de agenții este prezentată drept „un concept nou de banking” care vine cu birouri deschise pentru consultanță, sală de întâlniri pentru interacțiuni private mai complexe și cu modelul de hub multifuncțional (zona de back office) care va fi utilizat de personal pentru pregătirea interacțiunilor cu clienții. Banca susține că va continua investițiile în procesul de digitalizare și simplificare și anunță că aproape jumătate dintre operațiunile care înainte se făceau în casele agențiilor băncii sunt acum efectuate în rețeaua de bancomate multifuncționale.

Prin preluarea Bancpost, Banca Transilvania a depășit BCR și a devenit cel mai mare grup bancar din România, dar și cel mai profitabil. În prezent se află în proces de integrare a operațiunilor Bancpost urmând ca preluarea să se finalizeze în primul trimestru din 2019.

Ajustarea rețelei teritoriale a băncilor va continua nu doar ca o consecință a reducerii costurilor, ci și pe fondul consolidării sectorului bancar, în urma fuziunilor și achizițiilor, precum și a tranzacțiilor cu portofolii din ultimii ani.

3.3.2. Jocurile de noroc: pariuri sportive & cazinouri

Piața pariurilor sportive a devenit suprasaturată, fiind prea mulți jucători, iar lupta acerbă pentru clienți a făcut ca aceste companii să meargă pe cote tot mai riscante, crezând că cererea este elastică potrivit specialiștilor din piață. S-a dovedit că nu au masa critică de clienți pentru a rămâne în joc. Fidelizarea

⁸ Sursa: comunicate de presă BCR

⁹ Sursa: comunicate de presă Raiffeisen Bank

consumatorilor si mentinerea increderii acestora sunt elemente cheie, care odata pierdute nu mai pot fi usor recuperate.

In ultimii ani in topul celor mai mari insolvente si-au facut loc si sapte companii din industria pariurilor sportive. Cele mai importante firme fiind: Right Betting, Advanced Gaming System SA, Noreply Mozzart SRL, Bet Café Arena SRL.

Superbet, una dintre cele mai dezvoltate agenții de la noi din țară, a transformat toate agențiile BetCafe sub propriul brand dupa ce in prealabil achiziționase toate agențiile BetCafe din țară. Acest lucru a dus la situatia in care in anumite zone la mai puțin de 70 ml sa se afle doua agentii Superbet. Superbet este una dintre cele mai importante case de pariuri din România, deținând peste 1.000 de agenții la nivel național.

Daca in anii anteriori jucatorii importanti erau rezervati in privinta extinderilor datorita schimbarilor legislative privind legea fumatului in locuri publice, obtinerea avizelor ISU privind securitatea la incendiu, dar si situatiei incerte create de recalcularea impozitelor platite de-a lungul ultimilor 7 ani, actiune de anvergura demarata de ANAF pe sectorul pariuri sportive privind taxele platite de catre operatori, odata cu rezolvarea acestor aspecte, apetitul pentru identificarea de noi locatii a revenit.

Pentru ca au fost acoperite deja cele mai bune locatii (intersectii mari, locatii de populatie cu densitate mare, trafic pietonal intens) vor fi vizate in special anumite zone neacoperite dar si alte "oportunitati", in special locatii detinute de concurenta.

Cel mai mare operator din acest domeniu de activitate ramane MaxBet, urmat de Admiral (Novomatic) si Bonus Grup (World Game).

3.3.3. Sectorul Farmaceutic

Retailul farma a ajuns la afaceri de 17 miliarde de lei la sfarsitul lui 2017, in usoara crestere cu 3 % fata de anul anterior potrivit informatiilor de la registrul Comertului. Liderul pietei este Catena, care insa nu apare in top cu datele consolidate pe o singura companie asa cum se intampla in cazurile celorlalti jucatori - Sensiblu, Dona, Helpnet si Ropharma.

Strategia de extindere a marilor retele de farmacii se vede in ponderea pe care companiile din top cinci o au in totalul de farmacii la nivel national. Daca in 2006 aproximativ 11,50% dintre farmaciile din Romania apartineau lanturilor de top, in 2017 ponderea s-a ridicat la aproape 24%. Numarul de farmacii a crescut de trei ori in perioada 2006-2017, de la 619 farmacii pana la 1.961 de unitati la sfarsitul lui 2017. In acelasi interval piata a crescut cu numai 46%, la un total de 7.850 de unitati. Piata este concentrata la varf in urma strategiei de consolidare a marilor companii din acest sector din ultimii ani. Cresterea ponderii jucatorilor din top cinci este naturala, va continua si va merge pe principiul cel mare il va prelua pe cel mic. Farmaciile independente si micile lanturi renunta din cauza competitiei acerbe, proprietarul nu are putere de negociere cu marile lanturi, e dificil sa tina un stoc rezonabil in conditiile in care intr-o intersectie sunt sapte farmacii si nu are vanzari asa mari, ramane cu stocul nevandut si produsele expira.

Sectorul farmaciilor este unul reglementat, in Romania functionand legea farmaciei, care stabileste numarul de unitati in functie de numarul de locuitori in mediul urban. Astfel, in orasele mari trebuie sa existe o farmacie la 3.500 de locuitori, astfel ca marii jucatori trebuie sa se uite la achizitii pentru a se

extinde pe piata, o strategie pe care am urmat-o de astfel in ultimii ani, cumparand bucati din business-uri intrate in insolventa (78 de farmacii cumparate de Sensiblu de la Polisano) sau farmacii independente.

Incepand de anul trecut si investitorii straini au inceput sa se uite la piata romaneasca de farmacii si in mai putin de cinci luni au fost anuntate doua tranzactii majore.

Grupul A & D Pharma, care opereaza si lanturile de farmacii Sensiblu si Punkt, a fost preluat de catre fondul ceh de investitii Penta Investments, pentru o suma cuprinse intre 350 si 400 mil. Euro. In viitorul apropiat farmaciile Punkt si Artafarm, urmand sa intre intr-un proces de rebranding sub numele Dr. Max.

Grupul german Phoenix a cumpărat lanțul de farmacii Help Net, incluzând peste 220 de unități, și compania Farmexim, al patrulea mare distribuitor farmaceutic din România, într-o tranzacție de peste 100 de milioane de euro.¹⁰

In ceea ce priveste intrarea pe piata de retail farmaceutic a celor doua grupuri internationale pe termen scurt nu vor exista schimbari semnificative, inasa pe termen lung concentrarea acestor lanturi este posibil sa afecteze piata, pentru ca o sa existe posibilitatea de creare a unui monopol.

Preturile la licente au scazut din cauza numarului foarte mare de farmacii mici, independente, care, din cauza concurentei foarte puternice, nu mai pot sa faca fata si vand. Destul de putine lanturi mai doresc sa se extinda in Bucuresti. O licenta de farmacie a scazut in Capitala pana sub 50.000 de euro, in contextul in care piata de retail farmaceutic din Bucuresti este aglomerata, iar jucatorii mari continua strategia de extindere in orasele mai mici.

Catena, Help Net, Dona si Sensiblu sunt in continuare in cautare de locatii foarte bune, avand o strategie de optimizare a fiecarei farmacii prin "rebranding", publicitate si promotii. Sunt vizate locatii cu suprafete de 70-100 mp in apropierea spitalelor si policlinicilor, cu o buna vizibilitate, dar si trafic pietonal intens. Prezinta un mare interes si achizitia altor farmacii in special micile lanturi independente.

3.3.4. Supermarketuri

În București existau la finalul anului trecut circa 8.500 de magazine care vindeau produse de larg consum, numărul lor fiind în scădere. Mai exact, în perioada 2013-2017 au tras obloanele un sfert din totalul unităților.¹¹ Capitala reprezintă peste 20% din vânzările totale de produse FMCG din țară, adică peste 4 mld. euro. Bucureștiul reprezintă circa 22% din totalul comerțului alimentar din România, deși are doar 10% din populație, diferența fiind dată de puterea de cumpărare mult mai mare care îi atrage pe comercianți aici. Circa o treime din supermarketurile, hipermarketurile și magazinele de tip "discount" din comerțul modern sunt în București, retailerii profitând de veniturile mai mari ale locuitorilor. Liderul comerțului din Capitală este incontestabil Mega Image. Cele mai multe magazine sunt deschise în sectorul 6, ce cuprinde cartierele Militari, Drumul Taberei si Crangasi. Acesta este singurul sector cu peste 100 de unitati, atat hipermarketuri si supermarketuri, cit si magazine de tip discount, de proximitate sau "cash & carry". La polul opus se afla sectorul 5, cu doar 45 de magazine. Ca număr de magazine, însă, cel mai mare oraș din țară găzduiește doar 8,3% din total.

Numărul de magazine din București a scăzut constant în ultimii ani ca urmare a dezvoltării puternice a comerțului modern care a dus la dispariția alimentarelor tradiționale.

¹⁰ Sursa: site www.profit.ro

¹¹ Conform statistici companie cercetare de piata Vektor Marktforschung

Un magazin din comerțul modern a avut anul trecut vânzări medii de circa 24 de milioane de lei, de aproape trei ori mai mici decât în 2008, ultimul an de boom economic. Declinul poate fi pus pe de-o parte din expansiunea puternică a celor zece jucători străini care a dus la creșterea concurenței. Pe de altă parte, scăderea se explică și prin faptul că retailerii au pariat în acest ultim deceniu pe magazine mai mici ca suprafață și cu vânzări pe măsură.

Pe piața din România însă, în ultimii ani, jucătorii au preferat să își diversifice portofoliu, optând fie pentru o paletă mai largă de formate, fie pentru suprafețe diferite sub același format.

Profi este în căutarea de noi locații în special pentru conceptele "Profi City", GLA necesară fiind de 250-300 mp și "Profi Loco", GLA necesară fiind de 700-900 mp. După ce a deschis primele magazine în Timișoara anul trecut, Profi a deschis și în București un nou concept de supermarket pe format mic (Profi City), cu GLA necesară fiind de 150-250 mp. Prezent în 224 localități din toate județele și municipiul București, Profi este rețeaua de retail cu cea mai mare extindere geografică din România, totalizând 800 de unități comerciale și intenționând ca până la sfârșitul anului să depășească 900 de unități.

Încă de la intrarea companiei pe piața în 2005 Kaufland a mers cu magazine ridicate pe spații în proprietate, situate fie la periferie, fie în centrul orașului. Ca noutate, Kaufland a început să caute și spații cu chirie, ceea ce confirmă adaptabilitatea companiei în strategia de extindere. În viitorul apropiat urmează să deschidă primul magazin într-un mall, la Sibiu, iar la Cluj a deschis deja primul magazin la parterul unui complex imobiliar. Kaufland vine cu această schimbare de strategie după circa 13 ani de prezență pe piața în care au rămas consecvenți direcțiile de mers inițiale. Noua strategie vine în contextul în care piața s-a schimbat odată cu comportamentul de consum. Dacă în 2008 românii preferau să meargă la hipermarket în ultimii ani însă din lipsa de timp, consumatorul a început să pună un accent tot mai mare pe proximitate, pe apropierea de casa sau de birou a magazinului. Pretul, deși a continuat să fie un factor important în procesul de achiziție, a căzut de pe primul loc.

Odată cu această schimbare mai mulți retailerii și-au adaptat strategiile pe piața locală, în frunte cu Carrefour, jucătorul numărul doi din piața de profil. Francezii au venit inițial cu hipermarketuri, iar apoi au cucerit și celelalte segmente – supermarketuri, magazine de proximitate, online și un concept mixt de discount și cash& carry.

După același model Auchan a început și el să deschidă magazine pe format mic față de cele standard de 7.000 mp. În România, decizia Auchan de a-și diversifica formatele a venit într-o perioadă în care deja alți competitori făcuseră deja acest lucru. Mai mult, supermarketurile și proximitatea castiga de câțiva ani tot mai mult teren pe piața odată cu modificarea comportamentului de consum al romanilor care merg mai degrabă la magazine pentru a cumpăra mai puțin. Pe segmentul magazinelor mici, Auchan a venit inițial cu un proiect pilot pentru a deschide unități de proximitate în interiorul stațiilor Petrom. Francezii au anunțat în toamna trecută că deschid și primul supermarket, de circa 2.300 mp, în interiorul magazinului Bucur Obor din Capitală. Acesta nu a fost deschis încă, însă între timp a achiziționat rețeaua locală OK Supermarket și a remodelat magazinele. În ceea ce privește expansiunea, Auchan pariază pe un alt segment – online-ul, o piață mică în valoare, dar pe care pariază mai mulți jucători deoarece potențialul există. Auchan a anunțat intrarea pe această piață acum mai mult timp, însă abia acum s-au făcut pași în acest sens.

Mega Image, al doilea cel mai extins lanț de supermarketuri și magazine de proximitate din România după numărul de unități după Profi, își continuă expansiunea în țară și deschide la Timișoara primul supermarket, după ce a inaugurat anul trecut primele magazine în Cluj și Constanța. Expansiunea a continuat an de an, dar și creșterea consumului și a economiei au menținut businessul Mega Image pe plus, în 2017 cifra de afaceri netă a depășit 1 mld euro, conform datelor prezentate oficial de societate.

Carrefour cauta noi oportunitati de extindere pentru conceptele "Carrefour Express", cu un GLA intre 300 - 350 mp si "Supeco" GLA intre 1.500 – 2.000 mp. În România, grupul Carrefour numără 321 de magazine dintre care 32 hipermarketuri „Carrefour“, 237 supermarketuri „Market“, 42 magazine de proximitate „Express“, 10 magazine de proximitate „Contact“, un magazin de comerț online.

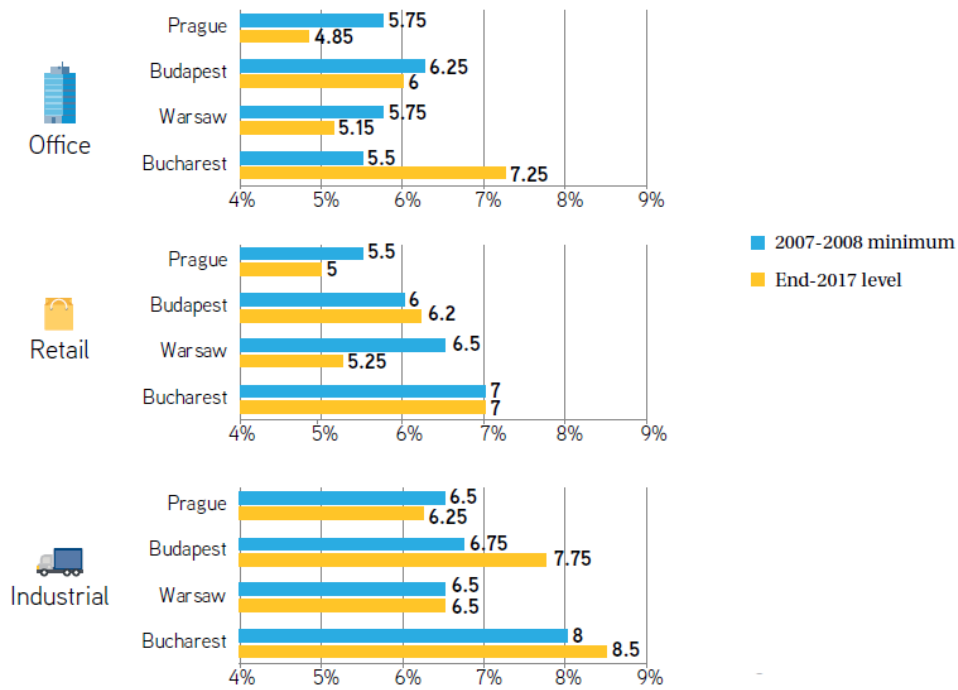
Ritm de extindere mai lent, concepte noi și schimbări în topul celor mai expansivi retaileri – așa ar putea fi descris, în câteva cuvinte, anul 2018 din punctul de vedere al evoluției lanțurilor internaționale de retail prezente pe piața locală. Din perspectiva dinamicii canalelor de vânzare, se remarcă faptul că cele mai multe proiecte au fost dezvoltate în segmentele de magazine de proximitate și supermarket.

Romanii cheltuie o cotă importanta din bugetul lunar pe produse alimentare, prin urmare estimam ca acest segment va rămâne principalul motor al pieței cu amănuntul, iar "supermarket"-urile vor continua să isi dezvolte rețelele si în 2019.

4. Nivelul Chiriilor

- Nivelul chiriilor va fi influentat în principal de:
 - Situatia economica;
 - Mediul politic;
 - Mixul de chiriasi si gradul de neocupare;
 - Vadul, suprafata, vizibilitatea, modul de compartimentare intre zona de vanzare si zona de depozitare precum si accesibilitatea spatiilor oferate;
 - Clasa de risc seismic in care sunt incadrate cladirile in care sunt amplasate spatiile comerciale;
 - Existenta autorizarii ISU;
 - Investitiile de efectuat in amenajarea spatiului inchiriat;
 - Oferta noua de spatii comerciale din zona (in special formele moderne de comert: galerii comerciale, mall-uri etc);
 - Politica de creditare;
 - Nivelul de consum si obiceiurile de consum;
 - Politica fiscala.
- La nivel micro (străzi) am putea vedea atât corecții ascendente, cat și descendente pe termen scurt, în funcție de zonă și evenimente temporare:
 - Consolidarea și izolarea termică a clădirilor;
 - Lucrări publice pe rețelele de canalizare, conducte, rețele de gaz și electricitate;
 - Lucrari la infrastructura metrorex etc.
- Forecast chirii lunare / mp in 2019:
 - 5 - 15 euro / mp locatii periferice sau izolate aflate in plan secundar sau in zone paupere;
 - 20 - 30 euro / mp pentru străzi principale și bulevarde;
 - 35 - 45 euro / mp pentru "prime locations": Victoria, Magheru, Dorobanti, Piata Unirii.

4.1. Randamente (prime yields)¹²



Director General

Mihai Ene

Director Economic

Cristina Ionita