

# Previziuni buget PRACTIC SA 2016

## 1. Macroeconomie

In conformitate cu Comisia Nationala de Prognoza din Romania in 2016:

- *Previziunea pentru PIB poate fi stabilita la 4.1%*
- *Rata de somaj la sfarsitul anului 2016 in jur de 4.8%;*
- *Rata de schimb valutar 1 euro = 4.44 RON*

<http://www.cnp.ro/ro/prognoze>

- **Evolutia salariului minim pe economie 2013 - 2016**

| Year                 | 2013 |            |            | 2014       |            | 2015       |            | 2016       |            |
|----------------------|------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Period within a year | Jan  | Jan – June | July – Dec | Jan – June | July – Dec | Jan – June | July – Dec | Jan – June | July – Dec |
| Minimum wage (RON)   | 700  | 750        | 800        | 850        | 900        | 975        | 1050       | 1100       | 1200       |

- **Utilitati** – aceleasi preturi pentru gaz, electricitate si apa
- **Legislatia fiscala**
  - 1.3% impozit pe cladirile din Bucuresti
  - Impozit pe constructii speciale va fi de 1% in 2016
  - Se va plati impozit pentru toate categoriile de terenuri detinute de societate (ocupate sau libere de constructii)
- **TVA-ul** in 2016 va ajunge la 20%

## 2. Estimari economice

### 2.1 Oferta

- Stocul existent de spatii comerciale stradale este localizat in mare parte la parterul blocurilor de apartamente, amplasate de-a lungul strazilor si bulevardelor principale din Bucuresti.
- Media suprafetelor magazinelor este in jurul a 120 – 400 mp, dar „trend”-ul observat in ultimii ani a fost ca locatiile sa fie impartite in spatii mai mici, pentru a maximiza veniturile si pentru a satisface cererea chirasilor (50-120 mp/magazin).
- Conform estimarilor noastre stocul total de spatii comerciale stradale in Bucuresti este in prezent de aproximativ 1.000.000 mp iar in cursul anului 2016 acesta va suferi mici modificari prin intrarea in circuitul comercial de spatii comerciale din Centrul Vechi (spatii care au fost consolidate sau care nu mai fac obiectul unor dispute in instante) precum si magazinele comerciale de strada de la parterul unor noi cladiri de birouri de clasa „A”.
- Totusi, pentru o analiza corecta vom lua in considerare si stocul modern de retail, insemnand spatiul total de locatii comerciale, moderne, aparute dupa anul 1999 (centre comerciale, parcuri de retail, galerii comerciale, „mall”-uri etc.) ce reprezinta o competitie indirecta pentru magazinele conventionale de pe stradal. Multi din chirasii de anvergura (vanzari articole electronice si electrocasnice, moda, haine sport, companii IT & de telefonie mobila, etc.) au migrat in ultimii 10 ani de la marile artere in mall-uri si galeriile comerciale. Datorita acestui fapt, numarul spatiilor vacante a crescut, vanzarile chirasilor au scazut si implicit si nivelul chiriiilor a fost afectat.

In 2015 stocul de retail modern din Bucuresti este de 1.000.000 mp, cuprinzand 12 centre comerciale, 7 parcuri retail si 7 galerii comerciale. Centrele comerciale reprezinta 60% in timp ce parcurile de retail si galeriile comerciale reprezinta 25% si 15% din stocul total de retail. In comparatie cu stocul de retail modern din afara Bucurestiului, acolo unde majoritatea spatiului a fost furnizat intre 2006 - 2008, in Bucuresti mai mult de 50% din stocul total de retail – aproximativ 55% - a fost furnizat intre 2008 – 2010.



Source: DTZ Echinox

- Doua proiecte au fost finalizate si alti 93.000 mp au fost adaugati la GLA din Bucuresti in timpul anului 2015:

- **Mega Mall (NEPI)** – total GLA 72 000 mp (sector 2)

- **AuchanTricodava (Immochan)** – total GLA 21 000 mp (sector 6)

- Inaugurarea celui de-al cincilea mall din tara Park Lake Plaza, ce ar fi putut fi inaugurat in timpul primului trimestru, continuarea proiectului Veranda din zona pietii Obor si prelungirea Parcului Retail Colosseum si a Mall Promenada fiind toate programate pentru 2016).

- **Park Lake Plaza (Sonae Sierra)** – total GLA 69 000 mp (sector 3)

- SC Practic SA detine spatii comerciale de strada localizate in principal in sectorul 5 si 6 din Bucuresti si niciunul din aceste proiecte nu afecteaza in mod direct chiriassii companiei SC Practic SA.

## 5<sup>TH</sup> DISTRICT MODERN RETAIL STOCK

### MODERN RETAIL DEVELOPMENTS

|  | Name                | Address                                | GLA sq. m | Shop units | Parking | Year of Opening | Owner                    |
|--|---------------------|--|-----------|------------|---------|-----------------|--------------------------|
| 1  | Vulcan Value Center | 88<br>Scriitor Mihail<br>Sebastian St. | 27,000    | 50         | 900     | 2014            | NEPI                     |
| <i>Major tenants: Carrefour, C&amp;A, H&amp;M, Takko, New Yorker, Hervis, Domo, Noriel, JYSK</i> |                     |  |           |            |         |                 |                          |
| 2  | Liberty Center      | 151-171<br>Progresului St.             | 26,000    | 120        | 600     | 2008            | Greek Bank<br>Consortium |
| <i>Major tenants: Billa, Adidas, Deichmann, CCC, Hervis, Kenvello, Leonardo, Altex</i>           |                     |  |           |            |         |                 |                          |
| 3  | Cora Alexandriei    | 152 Alexandriei St.                    | 14,000    | 40         | 980     | 2012            | Cora                     |
| <i>Major tenants: Cora, Altex</i>  |                     |  |           |            |         |                 |                          |

Source: DTZ Edinax



## 6<sup>TH</sup> DISTRICT MODERN RETAIL STOCK

### MODERN RETAIL DEVELOPMENTS

|   | Name                 | Address                        | GLA sq. m | Shop units | Parking | Year of Opening | Owner                 |
|---|----------------------|--------------------------------|-----------|------------|---------|-----------------|-----------------------|
| 1   | AFI Palace Cotroceni | 4 Vasile Milea Blvd.           | 76,000    | 250        | 2,500   | 2009            | AFI Group             |
| Major tenants: Auchan, Inditex, H&M, Sephora, C&A, New Yorker, Intersport, Cinema City, IMAX                                  |                      |                                |           |            |         |                 |                       |
| 2   | Militari Retail Park | 546-560 Iuliu Maniu Blvd.      | 51,500    | 100        | 2,500   | 2009            | Atrium European RE    |
| Major tenants: Auchan, Decathlon, C&A, Imaginarium, New Yorker, Humanic, Hervis, Leonardo, Deichmann, Media Galaxy, Praktiker |                      |                                |           |            |         |                 |                       |
| 3   | Plaza Romania        | 26 Timisoara Blvd.             | 48,000    | 150        | 2,000   | 2004            | Anchor Group          |
| Major tenants: Mega Image, World Class, Inditex, H&M, Mango, Adidas, Nike, Sephora  |                      |                                |           |            |         |                 |                       |
| 4   | Cora Lujerului       | 19 Iuliu Maniu Blvd.           | 23,500    | 45         | 1,700   | 2005/2008       | Cora                  |
| Major tenants: Cora,  |                      |                                |           |            |         |                 |                       |
| 5   | Auchan Tricodava     | 25 Brasov St.                  | 21,000    | N/A        | 2,000   | 2015            | Immochan              |
| Major tenants: Auchan   |                      |                                |           |            |         |                 |                       |
| 6   | Carrefour Orhideea   | 210-210B Splaiul Independentei | 17,000    | 50         | 1,400   | 2003            | Catinvest & Carrefour |
| Major tenants: Carrefour, Kenvelo, Lee Cooper, Deichmann, Talika, Time Out, Flanco  |                      |                                |           |            |         |                 |                       |
| 7   | Fashion House Outlet | A1 Highway Entrance            | 14,000    | 60         | 2,700   | 2008            | Liebrecht & Wood      |
| Major tenants: Puma, Otter, Stefanel, Lee Cooper, Adidas, Franco Peruzzi  |                      |                                |           |            |         |                 |                       |

Source: DTZ Realms



- Pentru a ramane competitivi cu celelalte mall-uri, Anchor Grup a inceput lucrarile de renovare pentru Bucuresti Mall si pentru Plaza Romania, ce vor fi finalizate la sfarsitul anului. In al doilea trimestru din 2016 Anchor Grup intentioneaza de asemenea sa finalizeze transformarea suprafetei de 10.000 mp din Plaza Romania in spatii de birouri. Plaza Romania va detine o zona de retail de 39.000 mp si o zona suplimentara de 10.000 mp ca zona de birouri. Unirea Shopping Center aproape a finalizat planurile de dezvoltare a unei galerii comerciale ce va lega centrul comercial direct cu statia de metrou. Galeria comerciala se asteapta sa fie avantajata de traficul ridicat al zonei, estimat la peste 200.000 de oameni/zi.

## 2.2 Cererea

- In 2015 majoritatea magazinelor de lux au fost ocupate de „supermarket”-uri, sucursale de banci, farmacii, operatori de jocuri de noroc.
- In zona Drumul Taberei lucrarile de constructii la linia M5 de metro vor continua pentru inca 1 – 2 ani. Lucrarile au modificat fluxurile de trafic in zona, afacerile suferind scaderi severe in numarul de vizitatori si in vanzari (cu 15-20% mai putin in ultimul an) si au cauzat o crestere a spatiilor comerciale vacante. De asemenea „mixul”-ul de chiriasi din zona a inceput sa se schimbe.

- In general, retailerii vor cauta spatii comerciale cu suprafete mici (40-80 mp), foarte vizibile si cu trafic bun de trecatori (drumuri laterale, pietele de legume si fructe, locatii ale pietelor de legume si fructe, etc.).
- Chiriasii vor continua sa solicite:
  - *Perioade prelungite de gratie;*
  - *Reduceri de chirie sau chirii diferite in timpul anului, luand in considerare perioadele de extrasezon*
  - *Chirii variabile - procent din cifra de afacere;*
  - *Esalonarea sau amanarea platilor;*
  - *Posibilitatea de a sub-inchiria o parte din spatiu sau de a reduce suprafata inchiriată;*
  - *Chiriile sa fie in RON si fixe;*
  - *Optiunea de reziliere anticipata a contractelor de inchiriere cu preaviz de 60-90 de zile*
- Chiriasii devin din ce in ce mai exigenti cu privire la starea/conditia si facilitatile spatiului de inchiriat cand semneaza un nou acord de inchiriere. Chiriasii vor solicita proprietarilor sa presteze / execute operatiuni de amenajare drept conditie pentru semnarea contractului de inchiriere.
- Scaderea vanzarilor va avea un impact asupra capacitatii de plata a chiriasilor si implicit vor fi probleme in colectarea chiriile.

### **3. Analiza de piata pe segmente de chiriasi cu privire la retail-ul de lux in 2016**

#### **3.1 Sectorul bancar**

- Bancile vor continua sa isi urmareasca strategiile de relocare, in cautarea unor conditii financiare mai bune si vor continua sa puna presiune pe renegocierea chiriilor la portofoliile de spatii in paralel cu reducerea suprafetelor inchiriate.
- Raiffeisen, BRD, BCR, BT si ING vor ramane „core business”-ul Practic SA pe segmentul bancar.
- Inceputul anului va marca finalizarea procesului de integrare Volksbank in Banca Transilvania, urmarind alinierea modelelor de tranzactionare si migrarea clientilor ce a avut loc anul acesta.
- Actionarii grupurilor financiare grecesti, prezente pe piata locala vor continua sa ofere spre vanzare sau au vandut deja parti din afacerile lor locale, precum pachetele de imprumuturi neperformante ale diviziilor non-bancare. Aceste actiuni ar putea fi interpretate ca un prim pas pentru retragerea completa din Romania si pentru inchiderea operatiunilor locale.
- Banca Romaneasca, Piraeus Bank, Bancpost si Alpha Bank detin o cota de piata de aproximativ 12% din bunurile sectorului bancar.
- Doar Piraeus Bank, un jucator de dimensiune medie al sistemului bancare, negociaza in prezent vanzarea sucursalei sale locale catre fondul american J.C. Flowers.
- Banca Romaneasca nu a trezit interesul niciunui investitor.
- In prezent nu exista informatii pe piata sugerand o posibila vanzare integrala a Bancpost sau Alpha Bank.
- Rata de solventa a bancilor cu capital grecesc a fost de 17,6% (martie 2015), rata semnificativ mai mare decat limita minima de 8% reglementata la nivel european.

- BCR intentioneaza sa deschida 10 unitati, 4 sau 5 din acestea fiind deschise in Bucuresti. Centrele comerciale sunt in special tintite, dupa ce o agentia a fost deschisa in Baneasa Shopping City la sfarsitul anului. BCR de asemenea planifica sa realizeze restructurarea si reorganizarea unitatilor din Bucuresti si chiar considera mutarea in noi birouri astfel incat sa preia operatiunile bancare care au loc in 11 locatii.
- La sfarsitul anului OTP va finaliza preluarea Millenium Bank, moment in care va detine o cota de aproximativ 2% din activele sistemului bancare. Nu este prognozata deschiderea unor noi agentii in viitorul apropiat.
- Sistemul bancar din Romania se va intoarce la profit cu un castig din rata de capital propriu (ROE) de 2,7% pentru 2015 si 3,9% pentru 2016, dar la un nivel mai scazut decat in majoritatea tarilor din Europa Centrala unde media ROE este estimata la 8.1% - 8.7% in 2015-2016 conform unui studiu asupra pietii bancare din Romania intreprins de compania de consultanta Deloitte.

### **3.2 Sectorul pariuri sportive & operatori de „slot-machine”**

- Acest segment, unul dintre motoarele de crestere a chiriilor in ani trecuti, isi va incetini procesul de extindere, deoarece s-au acaparat deja cele mai interesante locatii (colturi de strada, arete principale, locatii cu trafic intens de pietoni)
- Cel mai mare jucator ramane MaxBet, desi campionul anului 2015 a fost Bonus (Game World) care a inregistrat o dezvoltare rapida in scurt timp, ocupand cele mai bune zone comerciale in apropierea principalelor intersectii aglomerate, dar si Metropolis, Admiral (Novomatic) sau Manhattan Casino ar trebui luate in considerare.
- „Stelele” acestui segment vor ramane si in 2016 companiile de pariuri sportive, in ciuda faptului ca pariurile on-line au devenit din ce in ce mai populare. In acest sens, Fortuna, Bet Arena Cafe, Super Bet, Stanley Bet, Casa Pariurilor deja au anuntat ca vor continua sa isi extinda reseaua in 2016.

### **3.3 Sector farmaceutic**

- Scaderea la nivel administrativ a preturilor de medicamente, cresterea constanta a taxei pe medicamentele compensate si lipsa transparentei modului in care se administreaza, ar putea cauza o explozie a pietei farmaceutice din Romania.
- Piata locala de farmaceutice poate pierde o treime din farmacii in timpul urmatorului an, deoarece scaderea preturilor medicamentelor impusa de catre guvern nu va aduce bani in plus la buget si pacientii trebuie sa cheltuiasca mai mult pentru tratamente deoarece medicamentele ieftine au devenit neprofitabile pentru producatori si ar putea disparea – acesta este scenariul pe care reprezentantii lanturilor de farmacii, producatorilor si distribuitorilor de medicamente il prezinta pentru dezvoltarea pietii in Romania. Scaderea preturilor la medicamente impusa in 2015, pe baza unui ordin ce ar fi trebuit sa intre in vigoare in 2009, a fost „cireasa de pe tort” pentru industria de medicamente acolo unde jucatorii deja platesc 25% din cifra lor de afaceri ca taxa pentru medicamentele compensate. Unii dintre jucatori din zona de distributie si dintre reprezentantii lanturilor de farmacii au suferit scaderi de 17% din veniturile lor datorita preturilor scazute pentru medicamente.

- Lanturile mari de farmacii (Sensiblu, Catena, Helpnet) si-au exprimat intentia de a se extinde prin deschiderea de noi unitati, dar doar daca vor gasi locatii atragatoare (60-80 mp), trafic bun si vizibilitate, apropiere de spitale, numar mic de competitori in zona.
- Sensiblu si Helpnet au cumparat licentele de la Gedeon Richter si Centrofarm. Ei doresc sa se extinda in principal prin brandurile lor ieftine „Punkt” si „Convenabil”.
- Operatorul privat de servicii medicale, Regina Maria a fost preluat de catre cea mai mare firma cu capital propriu din Europa Centrala si de Est si Turcia, astfel devenind principalul operator de servicii medicale. Acest lucru va conduce la cresterea dinamicii in acest sector.
- Helpnet va continua sa se extinda cu peste 200 de farmacii. Continua deschiderea de farmacii conform brandului „low cost”- Convenabil – fie prin deschiderea de noi unitati, fie prin transformarea unora din farmaciile Helpnet.
- Un sfert din farmaciile din Bucuresti apartine companiilor Sensiblu si Belladonna, in timp ce Catena, liderul in retail-ul farmaceutic la nivel national, care detine o cota de piata de peste 10%, ocupa locul trei.
- Bucuresti genereaza 30% din cifra de afaceri a activitatii locale de retail farmaceutic, sector 2 detinand cel mai mare numar de farmacii, in timp ce numarul cel mai scazut de retaileri in domeniul farmaceutic poate fi gasit in sectorul 5.

### 3.4 Supermarket-urile

- Criza economica a incurajat o predilectie crescuta pentru consumul de alimente. Cu o cota curenta in jur de 35,0% din bugetul lunar de consum cheltuit pe articole alimentare, acest segment va ramane principalul motor al pietii de retail. In consecinta, „supermarket”-urile vor continua sa isi extinda retelele in 2016.
- La sfarsitul anului segmentul de „hypermarket”-uri din sectoarele 6 si 5 a fost dupa cum urmeaza: 4 Auchan; 2 Cora; 3 Carrefour; segmentul de „supermarket”-uri include 3 Billa; 12 Profi; 4 Kaufland; 2 Penny Market; 1 Selgros si 11 Lidl. Mega Image detine 94 de magazine distribuite dupa cum urmeaza 34 Mega Image Market si 60 Shop&Go. Supra-aglomerarea cu „hypermarket”-uri si „supermarket”-uri poate duce la sufocarea micilor comercianti in urmatoorii ani.
- Spatiile comerciale, tintite sunt localizate in mod ideal in zone aglomerate cu trafic intens de pietoni si proximitate pietre de fructe si legume (Militari, Rahova, Crangasi, DrumulTaberei)
- Pe format mic, Mega Image va accelera extinderea in Bucuresti prin franciza “Shop& Go” si mai nou Metro cu franciza “La do ipasi”. „Retailer”-ul Metro intentioneaza sa isi tripleze numarul de magazine in franciza “La doi pasi” in urmatoorii cinci ani.
- Mega Image este cel mai mare retailer din Bucuresti si detine aproximativ 80% din totalul de 430 de magazine. Fiecare din ceilalti jucatori internationale detine un numar maxim de 20-30 de unitati. Cota de piata a Mega Image in Bucuresti este de 23-24%.
- Distribuitorul Royal Dutch Ahold NV va prelua Grupul belgian Delhaize, proprietarul Mega Image, o fuziune pe baza de schimb de actiuni in valoare de 9,32 miliarde de euro, ce va permite actionarilor Ahold sa detina 61% din compania rezultand din tranzactie. Se asteapta ca tranzactia sa fie finalizata la mijlocului lui 2016, in functie de aprobarea autoritatilor de reglementare.

- Profi (conceptele “ProfiCity” dezvoltat pe o suprafata de 250 – 300 mp si “Profi Mall” pe o suprafata de 700 – 900 mp) doreste noi locatii. Profi intentioneaza sa detina un numar de 500 de unitati la sfarsitul lui 2016.
- Carrefour (conceptele “Carrefour Express” 300 -350 mp si “Supeco” 1500 – 2000 mp) planifica sa isi extinda retea. Finalizarea preluarii „supermarket”-urilor Billa de la Grupul german Rewe printr-o tranzactie in valoare de aproape 100 milioane euro.

### 3.5 Fashion

- Retailerii de imbracaminte si incaltaminte care erau obisnuiti sa tinteasca exclusiv centre comerciale, analizeaza acum solutiile pentru magazine de lux. Din pacate, exista doar cateva optiune fiabile pentru extinderea lor: Bulevardul Magheru, Calea Victoriei si zona Dorobanti. In acest sens, noile intrari pot actiona ca o ancora pentru aceste zone.
- In zona Dorobanti, majoritatea retailerilor au tintit locatii pe strada Beller, acolo unde spatiile comerciale vacante sunt putine.
- De asemenea se asteapta deschiderea unuia din cele mai mari magazine H & M in Romania, cu o suprafata de 2.700 mp in centrul comercial Park Lake.
- Exista un numar de retaileri internationali care si-au exprimat interesul de a intra pe piata locala candva in viitor, atat direct cat si prin franciza. Majoritatea companiilor care inca analizeaza Romania sunt retailerii de articole pentru copii, articole sportive, de imbracaminte si francize, printre care Pierre Cardin, Forever 21, Armani Exchange; dar si Collins – un brand turcesc de imbracaminte.
- Desi lucrarile de modernizare din Calea Victoriei tintind marirea zonei de pietoni si schimbarea acesteia in bulevard de promenada au fost finalizate, acest lucru nu a condus la o transformare majora. Activitatea de inchiriere a ramas la fel de scazuta.
- Pentru locatiile aflate in zone secundare putem dezvolta concepte de genul „Toate articolele la pretul de x lei”.

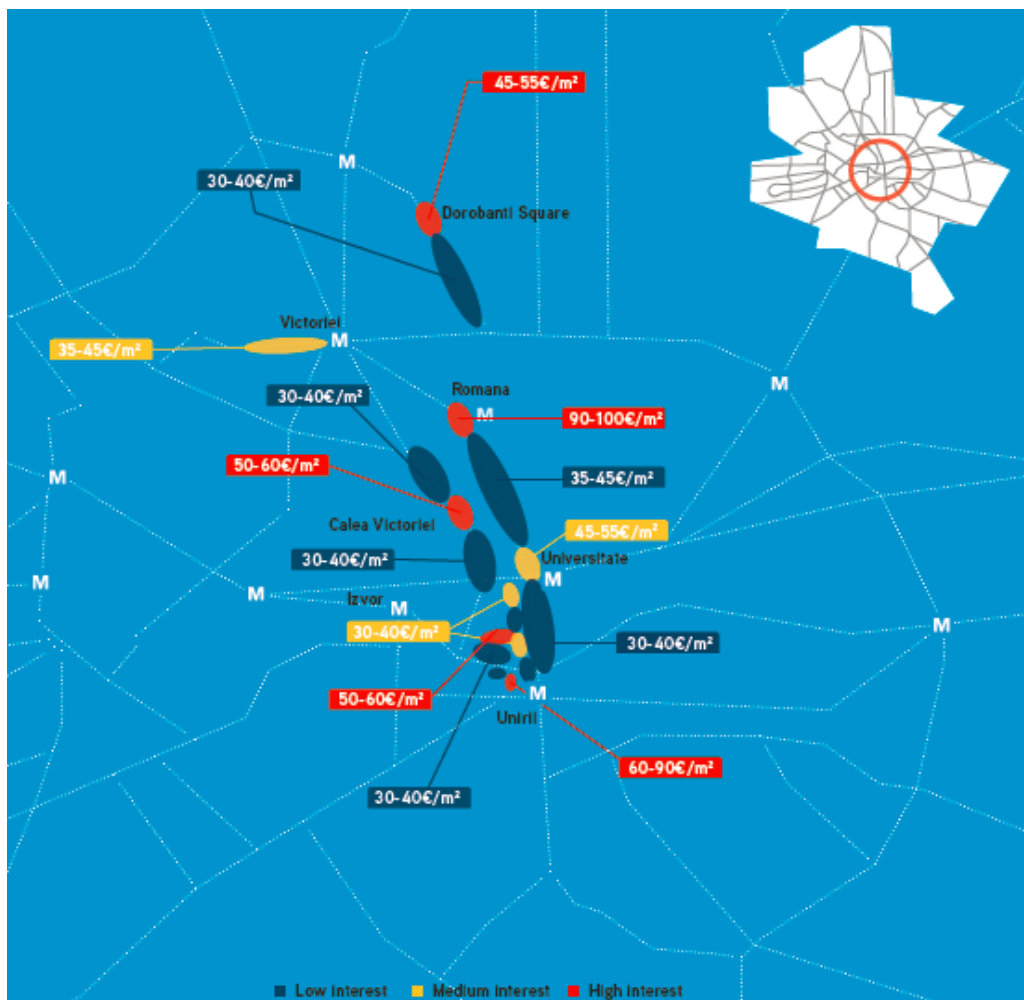
### 3.6 Sectorul F&B: baruri, taverne, restaurante, fast-food

- In 2016 zonele de interes pentru acest tip de afacere vor ramane Centrul Vechi (cladiri consolidate si renovate fara probleme juridice), zona Soselei Nordului, Bulevardul Barbu Vacarescu (zona mall Promenada) si Piata Dorobanti.
- Pentru industria de fast-food, lanturile mari internationale (Pizza Hut, KFC, Subway etc.) si cele regionale (“DristorKebab”, “La mama”, “La Placinte”) inca sunt in cautare de locatii cu suprafete de 250-350 mp cu parcare, terasa, acces prin usa din spate.
- Locatiile izolate, sarace ar putea fi de asemenea o optiune pentru Practic, ce pot fi transformate in baruri mici de cartier si taverne conduse de locali cu cunostinte mai bune cu privire la zona si clienti.
- Exista un numar mare de retaileri internationali care si-au exprimat interesul de a intra pe piata locala candva in viitor, atat direct, cat si prin franciza, lantul de cafenele Rittaza fiind unul dintre acestia.



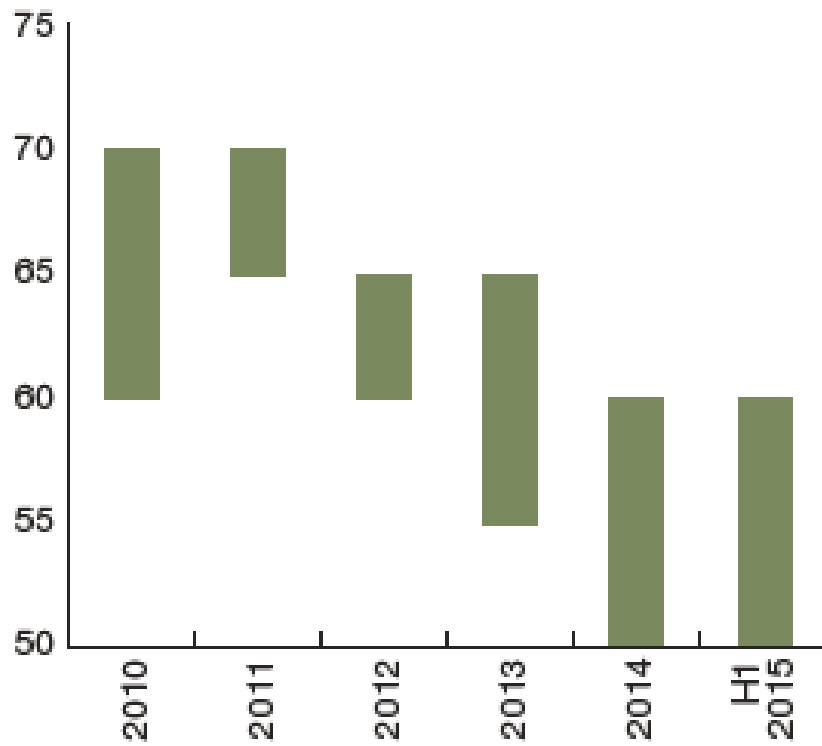
#### 4. Niveluri chirii

- Previțiune nivelului de chirie lunara/mp 2016:
  - 5 – 15 euro / mp pentru locatii periferice sau izolate;
  - 20 – 35 euro /mp pentru spatiile comerciale situate pe strazile principale si arterele principale
  - 40 – 50 euro / mp pentru locatii centrale: Victoria, Magheru, Dorobanti, Piata Unirii, Centrul Vechi.
- La nivel micro (nivelul strazilor) putem observa atat corectii temporare, ascendente si descendente, in functie de zona si evenimentele temporare:
  - Consolidarea si izolarea termica a cladirilor;
  - Lucrarile publice la rețelele de canalizare, conducte, rețelele de gaz si electricitate
  - Lucrari pentru metro etc.
- Nivel chirii prime locations in Bucuresti conform raporte Colliers International & The Advisers / Knight Frank:



## High street prime rents evolution (€/sq m/month)

---



Source: Knight Frank