

Perspective și Buget de venituri și cheltuieli pentru anul 2022

Indicatori macroeconomici pentru anul 2022 prezentați de Comisia Națională de Strategie și Prognoză	2
Principalii indicatori financiari și Bugetul de venituri și cheltuieli propus pentru anul 2022	4
Analiza principalelor pozitii financiare	5
Comparație între perioadele precedente și bugetul pentru 2022	6
Situația consolidată a fluxurilor de trezorerie (metoda directă)	9

Indicatori macroeconomici pentru anul 2022 prezentati de Comisia Națională de Strategie și Prognoză

Elaborarea scenariului actual privind evoluția economiei românești s-a realizat în contextul incertitudinilor și a riscurilor manifestate, cu intensități și durate diferite în timp, privind înrăutățirea situației medicale, creșterea prețurilor produselor energetice și a unor materii prime și o continuitate a deficiențelor în lanțurile de aprovizionare.

Ultimul trimestru al anului 2021 a fost marcat de suprapunerea unor tensiuni, cu efecte nefavorabile atât asupra ofertei, cât și asupra cererii, ceea ce a condus la o decelerare mai amplă a evoluției economice. Astfel, pe baza datelor publicate de INS în statisticile infra-anuale, estimăm o reducere a produsului intern brut în trimestrul IV comparativ cu trimestrul precedent, ceea ce corespunde unei decelerări semnificative a dinamicii anuale.

Pe ansamblu, creșterea economică a fost revizuită în sens descendent cu 0,8 puncte procentuale în 2021. De menționat și faptul că trecerea de la seriile provizorii la cele semidefinite pentru anul 2020 a beneficiat și de un efect statistic pozitiv asupra dinamicii reale a PIB din 2021, cu 0,3-0,4 puncte procentuale. Modificările sunt în consens cu cele mai recente estimări ale instituțiilor financiare.

	2020	2021	2022*	2023	2024	2025
Deflatorul PIB	3,8	5,4	5,8	3,8	3,1	2,9
Cursul de schimb mediu - ron/euro - %	4,8371	4,92	4,98	5,03	5,08	5,13
Numărul mediu de salariați - mii pers. - %	5.031,8 -2,6	5.104 1,4	5.205 2,0	5.355 2,9	5.480 2,3	5.595 2,1
Numărul de șomeri înregistrați (la sfârșitul anului) - mii pers. - Rata șomajului înregistrat la sfârșitul anului - %	296,1 3,4	265 3,0	258 2,9	255 2,8	247 2,6	238 2,5
Populația ocupată totală (conform AMIGO) - mii pers. - %	8.521,1 -1,8	7.840** -8,0	7.910 0,9	7.965 0,7	8.005 0,5	8.030 0,3
Număr mediu de salariați (conform AMIGO) - mii pers. - %	6.495,9 -1,2	6.560 1,0	6.685 1,9	6.840 2,3	6.955 1,7	7.060 1,5
Șomeri BIT (conform AMIGO) - mii pers. - rata șomajului BIM - %	451,8 5,0	435** 5,3	425 5,1	410 4,9	395 4,7	380 4,5
Câștigul salarial mediu brut - lei/luna. - %	5.213 7,4	5.608 7,6	6.095 8,7	6.578 7,9	7.104 8,0	7.627 7,4
Câștigul salarial mediu net lunar - lei/luna. - %	3.217 7,7	3.467 7,8	3.775 8,9	4.082 8,1	4.417 8,2	4.751 7,6
Câștigul salarial real - %	4,9	2,7	2,2	4,3	5,1	4,8

* Cadrul macroeconomic a fost ajustat în contextul majorărilor de preț pentru bunurile energetice și materiile prime, cât și în ipoteza continuării întreruperilor în lanțurile de aprovizionare, efecte care se așteaptă a se manifesta mai pregnant în primul semestru al anului.

** Începând cu anul 2021 a intrat în vigoare un nou regulament-cadru privind statisticile europene referitoare la persoane și gospodării, bazate pe datele la nivel individual colectate din eșantioane (Regulamentul (UE) 2019/1700 al Parlamentului European și al Consiliului din 10 octombrie 2019). Din acest motiv datele estimate pentru anul 2021 nu sunt comparabile cu cele publicate pentru perioadele anterioare.



Având în vedere evoluția economiei sub impactul șocului inflaționist din trimestrul IV 2021, precum și apariția valului 5 al pandemiei, cât și continuarea crizei energetice, în special în prima parte a anului 2022, s-a estimat pentru anul în curs un avans economic de 4,3%, revizuire în ușoară scădere comparativ cu prognoza de toamnă (4,6%) și un deflator de 6,1%, în creștere, corelat cu creșterea prețurilor. Acest scenariu nu a luat în considerare declanșarea unui conflict determinat de tensiunile geopolitice de la granița cu Ucraina.

	2020	2021	2022*	2023	2024	2025
PRODUSUL INTERN BRUT - mld. lei	1.055,5	1.190,3	1.317,3	1.440,1	1.560,1	1.678,6
din care , valoarea adăugată brută în: - creștere reala %	-3,9	7,0	4,6	5,3	5,0	4,5
- Industrie	-9,1	5,9	4,4	5,3	5,0	3,9
- Agricultură, silvicultură, pescuit	-16,2	20,3	3,1	3,0	2,7	2,0
- Construcții	10,0	0,2	9,0	11,2	9,2	7,5
- Servicii	-1,8	6,8	4,3	4,7	4,7	4,5
Impozite nete pe produs	-8,7	9,7	4,7	5,4	5,1	4,6
Consum final	-3,6	6,4	4,1	4,5	4,4	4,1
Consum privat	-5,2	8,0	4,5	4,9	4,8	4,5
Consum guvernamental	2	1,2	2,7	3,1	2,8	2,4
Formarea brută de capital fix	6,8	8,2	9,3	11,2	9,0	7,1
Export de bunuri și servicii	-9,7	9,4	5,4	6,0	5,5	4,7
Import de bunuri	-5,1	12,4	7,2	7,3	6,7	5,7
Export de bunuri (FOB) - milioane euro	62.173,4	73.114	79.097	85.137	91.040	96.880
- %	-9,9	17,6	8,2	7,6	6,9	6,4
Import de bunuri (CIF) - milioane euro	80.570,3	96.655	105.329	114.103	122.445	130.600
- %	-6,6	20,0	9,0	8,3	7,3	6,7
Soldul balanței comerciale - (FOB-CIF) - milioane euro	-18.396,9	-23.541	-26.232	-28.966	-31.405	-33.720
Soldul contului curent - milioane euro	-10.830	-15.218	-16.261	-16.742	-16.934	-17.140
- % în PIB	-5,0	-6,3	-6,1	-5,8	-5,5	-5,2
Indicele prețurilor de consum (IPC)						
- sfârșitul anului	2,06	7,7	4,7	3,4	2,7	2,5
- medie anuală	2,63	5,0	6,5	3,7	2,9	2,6

* Informație extrasă din *Prognoza de iarnă 2021-2025* publicată de Comisia Națională de Strategie și Prognoză



Principalii indicatori financiari și Bugetul de venituri și cheltuieli propus pentru anul 2022

<i>în RON pentru anul</i>	2021 Actual	2022 Bugetat	Variație	%
Venituri din vânzarea imobilelor rezidențiale	703.317.672	1.217.899.669	514.581.997	73%
Costul bunurilor și serviciilor vândute – imobile rezidențiale	(451.583.531)	(701.282.285)	(249.698.754)	55%
Venituri nete din proprietăți rezidențiale	251.734.141	516.617.384	264.883.243	105%
Câștiguri din investiții imobiliare	399.188.179	216.427.902	(182.760.277)	-46%
Venituri din chirii	6.544.367	71.778.670	65.234.303	997%
Venituri din servicii către chiriași	5.277.520	13.452.616	8.175.096	155%
Costuri cu servicii către chiriași	(5.277.521)	(13.452.616)	(8.175.095)	155%
Alte cheltuieli cu exploatarea imobilelor de birouri	(4.850.821)	(26.337.995)	(21.487.174)	443%
Venituri nete din închirieri	1.693.545	45.440.675	43.747.130	2583%
Cheltuieli de intermediere vânzări	(3.142.561)	(5.498.963)	(2.356.402)	75%
Cheltuieli generale de administrație	(32.387.474)	(100.770.568)	(68.383.094)	211%
Alte cheltuieli de exploatare	(10.118.954)	(12.410.854)	(2.291.900)	23%
Alte venituri din exploatare	5.688.365	3.560.586	(2.127.779)	-37%
Rezultat din activitatea de exploatare	612.655.241	663.366.162	50.710.921	8%
Venituri financiare	13.666.907	2.588.891	(11.078.016)	-81%
Cheltuieli financiare	(21.903.343)	(18.530.642)	3.372.701	-15%
Rezultat înainte de impozitare	604.418.805	647.424.411	43.005.606	7%
Impozit pe profit	(94.731.652)	(98.714.478)	(3.982.826)	4%
Rezultatul net al perioadei	509.687.153	548.709.933	39.022.780	8%



Analiza principalelor poziții financiare

Creștere **Cifrei de afaceri**¹ cu 36%, până la 1.523.119.443 RON față de 1.120.016.103 RON în anul precedent, ca urmare a creșterii veniturilor din vânzarea imobilelor rezidențiale și a veniturilor din chirii de pe segmentul comercial.

¹ Cifra de afaceri include veniturile din vânzarea imobilelor rezidențiale, veniturile din chirii, veniturile din servicii către chiriași, câștigurile din investiții imobiliare și alte venituri din exploatare.

Veniturile nete din proprietăți rezidențiale sunt prognozate să crească cu 105% până la 516.617.384 RON, ca urmare a creșterii veniturilor din vânzarea imobilelor rezidențiale cu 73% și a creșterii marjei de vânzări până la 42,4% de la 35,8%, generată de mai multe dezvoltări și apartamente care ajung în etapele finale de construcție, fapt care determină marje mai mari la vânzare. Numărul apartamentelor rezidențiale care urmează a fi vândute în 2022 este estimat la 1.032. Compania se așteaptă în 2022 la finalizarea lucrărilor de construcție pentru patru proiecte rezidențiale: One Verdi Park, One Modrogan, One Floreasca Vista și One Timpuri Noi, un total de 583 apartamente.

Veniturile nete din închirieri sunt prognozate să crească de 27 de ori (cu 2583%), până la 45.440.675 RON în 2022 de la 1.693.545 RON în 2021, datorită creșterii veniturilor din chirii până la 71.778.670 RON, generată de o rată mai mare de ocupare a spațiilor de birouri din One United Tower, începerea generării veniturilor în One Cotroceni Park Office faza 1, proiect recepționat în luna decembrie 2021 și consolidarea proprietății Bucur Obor în urma achiziției sale.

Creștere în **Rezultatul din activitatea de exploatare** cu 50.710.921 RON (8%), până la 663.366.162 RON prognozate în 2022 față de 612.655.241 RON în 2021, în principal pe partea creșterii datorită creșterii veniturilor nete din proprietăți rezidențiale și a veniturilor nete din închirieri și pe partea scăderilor generate de scăderea câștigurilor din investiții imobiliare, estimate a fi mai mici decât în anul 2021 și creșterea cheltuielilor administrative.

Rezultatul net al perioadei este estimat a crește cu 8%, totalizând 548.709.933 RON în 2022, față de 509.687.153 RON în 2021.

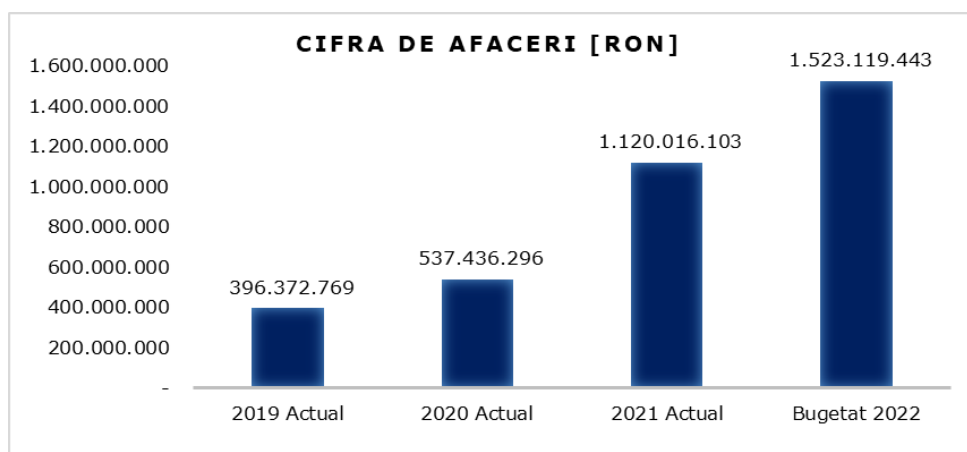
Principalele marje nete ale indicatorilor financiari sunt prezentate mai jos:

În % la finalul anului	2021 Actual	Bugetat 2022	Variație
Marja netă vânzările rezidențiale	35,8%	42,4%	6,6%
Marja netă veniturile din chirii	25,9%	63,3%	37,4%
Marja netă activitatea de exploatare	54,7%	43,6%	-11,1%
Marja netă rezultat înainte de impozit	54,0%	42,5%	-11,5%
Marja netă rezultat net al perioadei	45,5%	36,0%	-9,5%

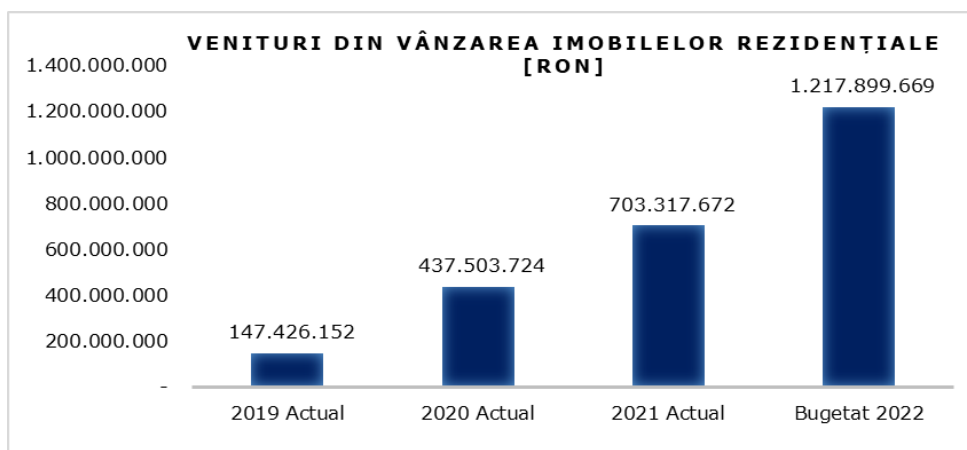


Comparație între perioadele precedente și bugetul pentru 2022

Cifra de afaceri a crescut constant, semnificativ procentual de la an la an, ajungând ca în 2021 să fie de aproximativ patru ori mai mare decât în 2019 și estimată la 1.523.119.443 RON în 2022, cu 36% mai mare decât în 2021.

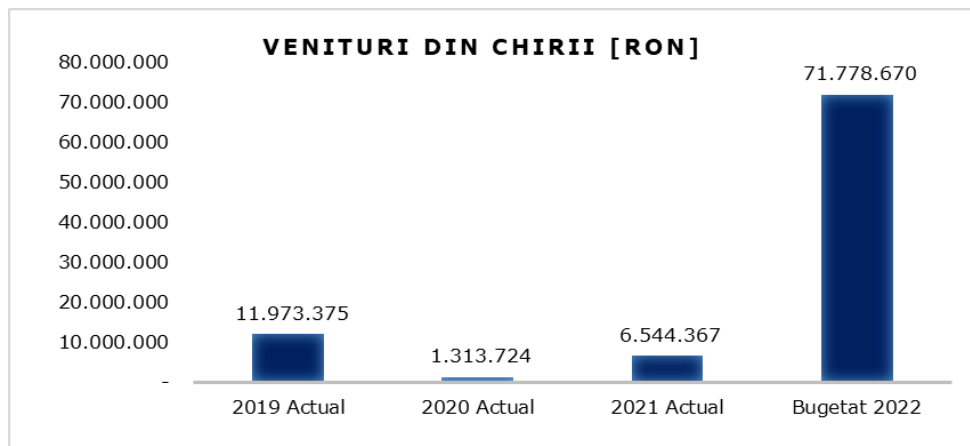


Veniturile din vânzarea imobilelor rezidențiale au crescut semnificativ pe parcursul celor trei perioade, în 2021 fiind de 703.317.672 RON, de aproape cinci ori mai mari decât în 2019. Veniturile estimate pentru anul 2022 sunt de 1.217.899.669 RON, în creștere cu 73% față de anul 2021.

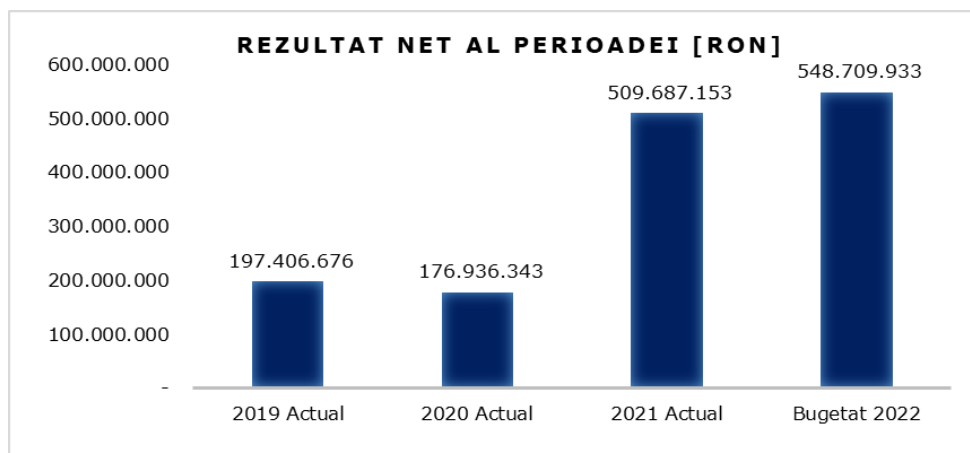




Veniturile din chirii au înregistrat variații în perioadele analizate datorită gradului diferit de dezvoltare a clădirilor de birouri și a maturității contractelor de închiriere active, începând să crească din nou în 2021 până la 6.544.367 RON, de aproximativ șase ori față de anul precedent, dar la jumătate față de 2019. În 2022 se estimează venituri de 71.778.670 RON, ceea ce reprezintă o creștere de șase ori față de 2019.



Rezultatul net al perioadei a crescut semnificativ în 2021, totalizând 509.687.153 RON, de aproximativ trei ori mai mult față de sumele înregistrate în 2019 și 2020. Se preconizează în 2022 o creștere cu 8% față de 2021, până la o valoare de 548.709.933 RON.





în RON la finalul anului	2019 Actual	2020 Actual	2021 Actual	Bugetat 2022	2021 vs 2022
Cifra de afaceri	396.372.769	537.436.296	1.120.016.103	1.523.119.443	36%
Venituri din vânzarea imobilelor rezidențiale	147.426.152	437.503.724	703.317.672	1.217.899.669	73%
Venituri din chirii	11.973.375	1.313.724	6.544.367	71.778.670	997%
Rezultat din activitatea de exploatare	252.778.611	217.325.786	612.655.241	663.366.161	8%
Rezultatul net al perioadei	197.406.676	176.936.343	509.687.153	548.709.933	8%



Situația consolidată a fluxurilor de trezorerie (metoda directă)

<i>în RON la finalul anului</i>	Bugetat 2022
Încasări din vânzări de imobile rezidențiale	1.166.966.118
Încasări din închirieri din segmentul comercial	74.214.700
Total încasări din activitățile de vânzare și închiriere	1.241.180.818
Plăți de costuri pentru dezvoltare și alte investiții	(1.162.506.607)
Plăți de comisioane pentru brokeri de închiriere	(36.852.837)
Plăți de cheltuieli administrative	(57.211.635)
Plăți de alte costuri operaționale	(107.793.550)
Plăți de costuri cu servicii către chiriași	(17.013.202)
Plăți de impozit pe profit	(64.086.013)
Total plăți din activitățile de vânzare și închiriere	(1.445.463.844)
Flux de numerar net din activități de exploatare	(204.283.026)
Încasări din trageri de împrumuturi bancare	418.620.417
Plăți de împrumuturi bancare	(92.813.490)
Încasări din venituri cu dobânzi	2.588.892
Plăți de dobânzi	(18.530.643)
Alte plăți	(90.783.671)
Flux de numerar net din activități de finanțare	219.081.505
Variația netă a numerarului și echivalentelor de numerar	14.798.479
Numerar și echivalente de numerar la începutul anului	508.347.161
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul anului	523.145.640