



Buget de Venituri și Cheltuieli
2026

BUGET DE VENITURI ȘI CHELTUIELI

Analiză financiară – Cash Flow Distribuibil și Cont de Profit și Pierdere

PARTEA I – Analiză Cash Flow Distribuibil

Prezentul buget este fundamentat pe o analiză orientată către fluxurile de numerar distribuibile către acționari. Structura investițională presupune existența unui capital propriu inițial de aproximativ 4 milioane EUR și o majorare de capital de 10 milioane EUR, majorare ce are ca scop finalizarea tranzacției de achiziție a clădirii de birouri situate în Polona 68, București. Activul achiziționat beneficiază de o finanțare bancară de aproximativ 8 milioane EUR, cu o dobândă estimată la 5% anual și o rambursare anuală a principalului de aproximativ 5%.

Veniturile operaționale sunt generate din chirii și au la bază un NOI anual estimat la 2,1 milioane EUR.

Cheltuielile recurente includ costuri de asset management calculate la 1,5% din NAV, precum și costurile financiare aferente finanțării bancare.

I.A. Analiza randamentului anualizat al activului achiziționat

Înainte de prezentarea cash-flow-urilor distribuibile estimate pentru anul 2026, în această secțiune este prezentat randamentul preconizat al clădirii de birouri ce urmează a fi achiziționată. Randamentul este raportat la valoarea investiției acționarilor de 10 milioane EUR. Pe baza premiselor descrise anterior, rezultă indicatorii prezentați în tabelul aferent.

Componentă (anualizat)	Valoare EUR	Valoare RON
NOI anual stabilizat	2.100.000	10.710.000
Dobândă bancară anuală estimată	-400.000	-2.040.000
Asset management fee (1.5% × NAV 10 mil EUR)	-150.000	-765.000
Cash flow operațional anualizat	1.550.000	7.905.000
Randament stabilizat al capitalului investit	15,50%	15,50%

Trebuie menționat că acest randament este generat în condițiile în care nivelul finanțării bancare este, în prezent, sub ținta strategică a Societății, respectiv 50% din total active.

I.B Analiza cash flow-ului distribuibil către acționari

În această secțiune este prezentată o proiecție a cash flow-ului distribuibil către acționarii companiei la finalul anului 2026, având în vedere premisele descrise anterior, precum și următoarele ipoteze suplimentare:

- realizarea unui profit din vânzarea terenului aflat în portofoliu în cursul anului 2026, la o valoare minimă de tranzacționare estimată la 3 milioane EUR;
- alocarea unui buget de CAPEX destinat îmbunătățirii serviciilor oferite chiriașilor clădirii achiziționate, estimat la aproximativ 250.000 EUR în cursul anului 2026.

Componentă	Valoare EUR	Valoare RON
NOI pro-rata 8 luni	1.400.000	7.140.000
Profit din vânzarea terenului	700.000	3.570.000
Capex pentru îmbunătățiri	-250.000	-1.275.000
Dobândă bancară	-266.667	-1.360.002
Comision de administrare a activelor	-160.000	-816.000
Cash flow distribuibil înainte de rambursare principal	1.423.333	7.258.998
Randament brut distribuție	10,17%	10,17%
Rambursare principal credit bancar	-267.000	-1.361.700
Cash flow distribuibil după rambursare principal	1.156.333	5.897.298
Randament brut distribuție după rambursare principal	8,26%	8,26%

Ratele de distribuție sunt ușor diminuate de faptul că Societatea va capitaliza randamentul generat de clădirea de birouri achiziționată doar pentru o perioadă de 8 luni în anul 2026.

Prezentarea fluxurilor distribuibile, atât înainte, cât și după rambursarea principalului creditului bancar, are ca scop evidențierea capacității reale de distribuție a Societății, inclusiv într-un scenariu alternativ de finanțare de tip «bullet», în care rambursarea principalului ar fi amânată.

Indicatorii sunt prezentați înainte de impozitare, întrucât analiza urmărește capacitatea de distribuție specifică unei structuri orientate către venituri recurente de tip REIT.

Este important de menționat că distribuțiile estimate mai sus sunt calculate înainte de aplicarea unui succes fee datorat Administratorului. Acest succes fee este stabilit la un nivel de 20% din randamentul care depășește pragul, threshold, de 6% anual, raportat la capitalul investit al acționarilor. În consecință, în măsura în care randamentul distribuibil depășește acest nivel, o parte din excedent va fi alocată Administratorului conform mecanismului de incentivare, ceea ce poate determina o ajustare a distribuției nete efectiv încasate de acționari.

Prezenta analiză are ca obiect exclusiv fluxurile de numerar distribuibile și nu include perspectivele privind realizarea unor câștiguri de capital rezultate din aprecierea valorii activului net, NAV, al Societății. Eventualele creșteri de valoare generate prin compresia yield-urilor, optimizarea veniturilor din chirii sau reevaluarea activelor imobiliare ar reprezenta beneficii suplimentare pentru acționari, distincte și adiționale distribuțiilor estimate anterior.

PARTEA II – Bugetul de venituri și cheltuieli, Cont de Profit și Pierdere

Deși analiza cash-flow prezentată anterior evidențiază capacitatea Societății de a genera distribuții către acționari, rezultatul contabil poate diferi semnificativ ca urmare a tratamentului contabil aplicabil anumitor elemente. Contul de Profit și Pierdere este construit pe bază contabilă și nu include cheltuielile de capital, CAPEX, sau rambursarea principalului, însă include cheltuiala cu deprecierea activelor și impozitul pe profit aferent.

Componentă	Valoare EUR	Valoare RON
NOI pro-rata 8 luni	1.400.000	7.140.000
Profit din vânzarea terenului	700.000	3.570.000
Total venituri	2.100.000	10.710.000
Management fee	-205.000	-1.045.500
Dobândă bancară	-266.667	-1.360.002
Depreciere active	-200.000	-1.020.000
Profit brut înainte de impozitare	1.428.333	7.288.498

Impozit pe profit (16%)	-228.533	-1.165.518
Profit net estimat	1.199.800	6.118.980