

# AMC360

Academia de Management și Consultanță

„Finanțele Firmei 360°.”

## EXCEL TOOLKIT

Model de analiză a investiției + ghid pas cu pas.

EXCEL TOOLKIT · INVESTIȚII IMOBILIARE

# Investiții Imobiliare

Modelul Excel de analiză a investiției — randament, cash-flow și RIR (IRR).

**VAN**

NPV

**RIR**

IRR

**Payback**

recuperare

**CMPC**

WACC

Model Excel complet · evaluare pe mai mulți ani · acces 1 an + actualizări · amc360.ro

Miercuri - 03/06

# Pentru cine este acest modul

Oricine pune bani într-o proprietate și vrea să știe, înainte de a semna, dacă investiția merită.

**Investitori imobiliari**

**Dezvoltatori & antreprenori**

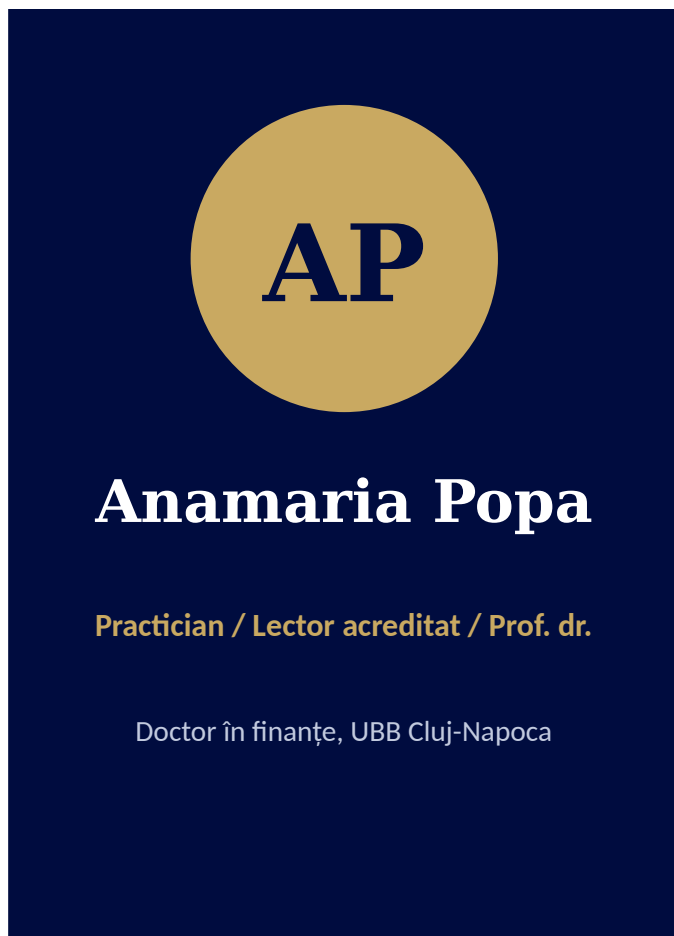
**Manageri & CFO**

**Cei care iau credit**

**Analiști & evaluatori**

**Consultanți**

*O proprietate „bună” la preț greșit e o investiție proastă. Modelul îți spune dacă prețul, chiria și finanțarea se leagă într-un randament care merită.*



AP

**Anamaria Popa**

Practician / Lector acreditat / Prof. dr.

Doctor în finanțe, UBB Cluj-Napoca

Coordonatorul programelor AMC360. Peste 20 de ani de experiență în analiză financiară, evaluare de proiecte, due diligence și consultanță în investiții.

**20+**

ani experiență

**9**

cărți publicate

**60+**

articole științifice

**2009**

doctor în finanțe

#### EXPERTIZĂ

- Evaluare de proiecte & investiții — VAN, RIR, perioadă de recuperare
- Analiză financiară, due diligence & consultanță
- Predare universitară & cercetare — doctor în finanțe, UBB Cluj-Napoca

# Ce face acest model

## 1 Adună investiția

preț, taxe, renovare, dezvoltare — tot ce bagi în proiect.

## 2 Structurează finanțarea

credite și fonduri proprii — de unde vin banii.

## 3 Proiectează fluxurile

venituri (chirie + apreciere) și cheltuieli, pe ani.

## 4 Evaluează randamentul

VAN, RIR și perioada de recuperare — merită sau nu.

# Cum se leagă foile, pas cu pas



Evaluarea (Evaluation) e foaia-cheie: adună totul în fluxul economic, îl actualizează cu rata CMPC (WACC) și scoate VAN, RIR și perioada de recuperare. O verificare internă („Check”) îți spune dacă totul se leagă.

# Investiția și finanțarea

## Investiția (Investment)

*cât bagi în proiect*

- prețul proprietății (property price)
- comisioane, taxe legale și profesionale
- taxa de transfer al proprietății
- renovare și îmbunătățiri
- dezvoltare și construcție (pe ani)

## Finanțarea (Financing)

*de unde vin banii*

- credite / împrumuturi (Loan 1, 2, 3)
- fonduri proprii (own funds)
- total finanțare = credite + capital propriu
- raportul datorie / capital propriu (gearing)

# Veniturile și cheltuielile

## Venituri (Income)

*ce încasezi*

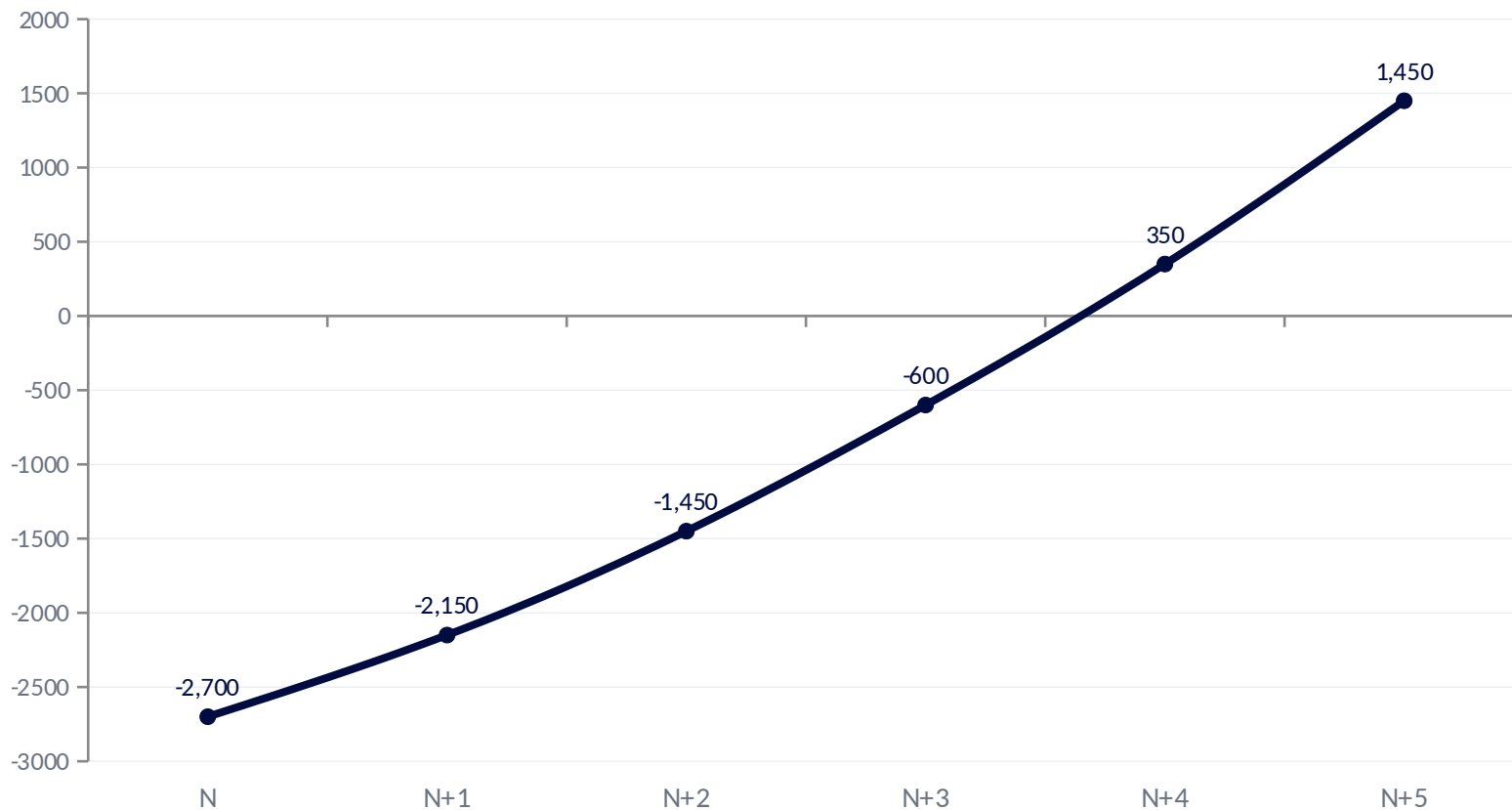
- chirie (rent) cu rată de creștere anuală
- comision de administrare, reîncasări, alte venituri
- aprecierea proprietății (appreciation) în timp
- câștigul din vânzare la final (valoare terminală)

## Cheltuieli (Expenses)

*ce te costă*

- salarii și costuri de personal
- overhead: utilități, asigurări, reparații, marketing
- dobânzi la credite (interest expenses)
- cresc anual cu o rată de inflație

# Fluxul de numerar cumulat și recuperarea



## Anul N: investiția

ieșirea inițială de numerar — ești „pe minus”.

## Recuperarea (payback)

anul în care fluxul cumulat trece de zero.

## Valoare creată

peste prag, proiectul aduce randament pozitiv.

# Cei patru indicatori care contează

## 1 VAN (NPV)

Valoarea Actualizată Netă: dacă e pozitivă, proiectul creează valoare peste prag.

## 2 RIR (IRR)

Rata Internă de Rentabilitate: randamentul anualizat al investiției.

## 3 Perioada de recuperare

Payback: în câți ani îți recuperezi banii investiți.

## 4 CMPC (WACC)

Costul Mediu Ponderat al Capitalului: pragul minim de randament cerut.

# Cum folosești modelul în 6 pași

**1** **Setezi ipotezele**  
apreciere, rată de actualizare, impozit.

**2** **Introduci investiția**  
preț, taxe, renovare, dezvoltare.

**3** **Structurezi finanțarea**  
credite și fonduri proprii.

**4** **Proiectezi veniturile și cheltuielile**  
chirie, apreciere, costuri, dobânzi.

**5** **Citești evaluarea**  
VAN, RIR și perioada de recuperare.

**6** **Decizi**  
compari RIR cu CMPC și verifici VAN.

# Termeni bilingvi: română ↔ engleză

## Investiție

*Investment*

## Finanțare

*Financing*

## Chirie

*Rent*

## Apreciere

*Appreciation*

## Flux de numerar

*Cash flow*

## Rata de actualizare

*Discount rate*

## CMPC

*WACC*

## VAN

*NPV*

## RIR

*IRR*

## Perioada de recuperare

*Payback period*

## Valoare terminală

*Terminal value*

## Randament

*Yield / Return*

# Cinci idei de reținut

1

## Prețul nu spune tot

randamentul depinde de chirie, costuri și finanțare.

2

## Două surse de câștig

chiria curentă și aprecierea în timp.

3

## Banii au valoare în timp

fluxurile se actualizează cu rata CMPC.

4

## RIR vs CMPC

investești dacă randamentul depășește pragul cerut.

5

## Payback = răbdarea

în câți ani îți recuperezi banii investiți.

# Ați văzut metoda. Dar metoda e doar începutul.

Adevărata valoare vine din discuțiile de grup — proiecte reale, dezbateri, feedback direct și confruntarea ipotezelor cu cineva dintr-un alt domeniu. Exact ce nu poți obține dintr-un fișier.

*„Unde altundeva petreci o seară dezbătând cu pasiune dacă o rată de apreciere de 3% pe an e realistă? La o petrecere sigur nu prinde. La curs, da — și pleci cu modelul.”*

---

Te așteptăm la cursurile live AMC360. · Găsești modelul complet pe [amc360.ro](https://amc360.ro)

*Finanțele Firmei 360°*

**AMC360**

Miercuri - 03/06