

Raportul anual

Conform Regulamentului C.N.V.M. nr. 1/2006
pentru exercitiul financiar 2011

S.C. PRACTIC S.A.

Sediul social : Bucuresti, Str. Otetelesanu nr. 2, sector 1

Numar telefon / fax: 021/315.36.56 ; 021/ 312.50.48

Numarul si data inregistrarii la Oficiul Registrul Comertului : J40/611/1991

Codul de identificare fiscala : RO 2774512

Piata reglemntata pe care se tranzactioneaza valori mobiliare emise: - RASDAQ

Capitalul social subscris si varsat: 40.983.171 lei.

Clasa, tipul, numarul si principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise :

- actiuni dematerializate
- nr. total = 593.959

1. Activitatea societatii comerciale :

1.1. a) S.C. PRACTIC S.A. are ca obiect de activitate:

- inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate
- comert intern, import-export cu amanuntul si cu ridicata, marfuri alimentare si nealimentare
- productie marfuri alimentare, carmangerie, panificatie, patiserie, cofetarie
- servicii de alimentatie publica
- recuperarea si valorificarea ambalajelor
- cumpararea si vanzarea de bunuri imobiliare
- dezvoltare imobiliara

b) S.C. PRACTIC S.A. a fost infiintata in anul 1990 prin Decizia 1071 a C.L.M.B.

c) Nu este cazul

d) Nu este cazul

e) Nu este cazul

- 1.1.1.**
- a) profit: 16.061.785 lei;
 - b) cifra de afaceri: 31.940.194 lei;
 - c) cheltuieli de exploatare: 11.425.746 lei;
 - d) disponibil in conturi curente: 5.739.390 lei.

1.1.2. a) Principala activitate o constituie inchirierea spatiilor comerciale aflate in proprietatea societatii.

b) Pentru realizarea activitatii de inchiriere , societatea a administrat un numar de 216 spatii comerciale, distribuite la 75 adrese, a caror suprafata totala utila este de 48.159,37 m.p.

In anul 2011, regimul de functionare al acestora a fost urmatorul:

- ✓ spatii comerciale care fac obiectul unor contracte de inchiriere, in numar de 199, cu o suprafata totala de 36.198,59 m.p.;

- ✓ spatii comerciale disponibile spre inchiriere in numar de 18, cu o suprafata totala de 8.947,84 m.p , din care 3.680,03 mp se afla in acest moment in stare de conservare ;
- ✓ spatii comerciale utilizate ca depozite, in numar de 2, cu o suprafata totala de 608,83 m.p.;
- ✓ spatii comerciale neinchiriable, din care 8 subsoluri, cu o suprafata de 1.546,73 m.p.;
- ✓ spatii comerciale aflate in litigiu , cu o suprafata utila de 477,66 mp;
- ✓ sediul social al societatii, cu o suprafata de 303,69 m.p.

c) Cifra de afaceri se constituie din veniturile obtinute din activitatea de inchiriere si subinchiriere.

1.1.3. Furnizorii serviciilor si materialelor consumabile utilizate de catre societatea noastra sunt societati comerciale romanesti. Produsele acestora sunt atat indigene, cat si din import.

1.1.4. Pe fondul inrautatii climatului economic (blocarea sectorului imobiliar, reducerea consumului, cresterea ratei somajului), a accesului din ce in ce mai limitat la surse de finantare externe (credite bancare, fonduri structurale), dar si ca efect al efervescentei si euforiei generale din 2008, cand multe companii s-au extins necontrolat (fara un business plan adecvat si un grad de indatorare al afacerii mare), pe durata anului 2011 s-a mentinut tendinta inregistrata in anul 2009 ca o serie de chiriasi sa implementeze masuri de restructurare menite sa le rentabilizeze activitatea , cu efect direct asupra veniturilor obtinute de noi din activitatea de inchiriere de spatii comerciale. Chiar si in aceste conditii cifra de afaceri obtinuta in anul 2011 este cu 6,71 % mai mare decat cea realizata in anul 2010.

Concurenta in domeniul spatiilor comerciale oferite spre inchiriere in sectorul 6 este relativ redusa, S.C. PRACTIC S.A. detinand spatiile care au apartinut inainte de 1990 societatii ICL Alimentara sector 6.

Paleta de chiriasi cuprinde sectoare de activitate diversa (bancar, asigurari, farmacii, supermarketuri , restaurante , jocuri de noroc), ceea ce face ca societatea sa nu-si pericliteze pozitia financiara in cazul unei potentiale prabusiri a vreunui sector economic.

1.1.5. Numarul mediu de salariati al S.C. PRACTIC S.A. in anul 2011 a fost de 62 de persoane , din care ponderea o detin angajatii cu pregatire medie.

In societate nu exista sindicat.

1.1.6. Nu este cazul

1.1.7. Nu este cazul

1.1.8 Expunerea societatii fata de riscurile de pret, de credit, de lichiditate si de cash-flow este relative redusa , asa cum rezulta din situatiile financiare si notele la situatiile financiare intocmite la 31.12.2011.

Descrierea politicilor si obiectivelor societatii privind managementul riscurilor se regaseste in raportul administratorilor pentru exercitiul financiar 2011.

1.1.9 a) Pentru perioada urmatoare se are in vedere cresterea gradului de inchiriere si adaptarea tarifului de inchiriere pe mp conditiilor economice actuale si de perspectiva.
b) Indicatorul gradului de indatorare a scazut in 2011 comparativ cu 2010 la 44,85 % fata de 66,17 %.

c) Volumul cifrei de afaceri a crescut de la 30.157.832 lei in 2010 la 31.940.194 lei in 2011.

2. Activele corporale ale societatii

2.1. Spatiile comerciale aflate in proprietatea S.C. PRACTIC S.A. deservesc cu prioritate populatia sectorului 6 si, in mica masura, sectoarele 1, 2 si 5 al Bucurestului.

Preluand patrimoniul fostei societati de stat ICL Alimentara sector 6, aceste spatii comerciale sunt amplasate in cartierele Drumul Taberei, Militari, Cringasi- Giulesti si Rahova din sectorul 6 , atat pe arterele principale la parter de bloc cat si in pietele agroalimentare, in cadrul unor complexe independente, precum si pe strazi secundare din sectorul 6.

Achizitiile de spatii comerciale , cladiri de birouri si alte active (complexe hoteliere) din anii 2001-2008 au urmarit extinderea si in alte sectoare din Capitala – 5 , 1, 2, precum si in provincie - Slanic Moldova. Aceste noi active au insemnat un aport de 14.302 mp la patrimoniul initial al societatii.

In total, spatiile comerciale au o suprafata de 48.159,37 mp.

Terenurile, libere de constructii, in suprafata de 32.939,43 mp, sunt situate in sectoarele 1 si 3 din Bucuresti si in loc. Poiana Mica Brasov;

2.2. La data de 31.12.2010 a fost efectuata ultima reevaluare a intregului patrimoniu al societatii de catre un evaluator independent.

2.3. Exista spatii comerciale aflate in litigiu insumand o suprafata utila de 477,66 mp (0,99%) din totalul patrimoniului.

3. Piata valorilor mobiliare emise de societate

3.1. Actiunile S.C. PRACTIC S.A.se tranzactioneaza din anul 2004 pe piata bursiera .

Numarul detinatorilor de actiuni emise de S.C. PRACTIC S.A. este de 587, acestia fiind actionari persoane juridice si persoane fizice .

3.2. Dividendul pe actiune a scazut in 2011 fata de anul 2010 , respectiv la 27,04 lei/ actiune fata de 28,20 lei/actiune in 2010.

Suma si plata dividendelor sunt analizate si aprobate de A.G.A. in fiecare an in sedinta de aprobare a bilantului contabil pentru exercitiul financiar anterior.

In ultimii 3 ani societatea nu a distribuit dividende actionarilor.

3.3. societatea nu are emise actiuni proprii;

3.4. nu este cazul;

3.5. nu este cazul.

4. Conducerea societatii

4.1. a) Societatea PRACTIC S.A. este condusa de un Consiliul de Administratie format din 3 membri, ales de A.G.A. pentru o perioada de 4 ani.

La 31 decembrie 2011 componenta si experienta profesionala a membrilor Consiliului de Administratie este urmatoarea:

- Wellkept Imobiliare SRL- presedinte, prin reprezentant permanent Andrei Mihai Bejenaru , avocat
- Trinity Real Estate SRL– membru , prin reprezentant permanent Darius Horia Ciocoiu, economist;
- Iordache Dumitra– membru, economist, expert contabil , auditor financiar , consultant fiscal.

La data de 06.02.2012 a avut loc Adunarea Generala a Actionarilor prin care s-a completat Consiliul de Administratie cu:

- Sinthesys SRL – membru , prin reprezentant permanent Georgios Argentopoulos , inginer;
- Mihai Ene - – membru, economist

si-a fost inlocuit reprezentantul permanent al societatii Trinity Real Estate SRL cu Elena Lavric , economist.

b) Nu este cazul;

c) Nu este cazul;

d) societatea are o persoana afiliata incepand cu exercitiul financiar 2007, S.C.Piata Obor , Market & Complex Comercial S.A., unde detine 97,487% din capitalul social.

4.2. a) Conducerea executiva a societatii este asigurata la data intocmirii raportului de :

- Ene Mihai - director general , economist , in functie pe baza de contract de management incepand cu ianuarie 2010;
- Ionita Cristina - director economic, economist, in functie din august 2003.

b) Nu este cazul

c) Nu este cazul

4.3. nu este cazul.

5. Situatia financiar contabila

Analiza bilantului

Situatiile financiare anuale au fost intocmite in conformitate cu planul de conturi general stabilit prin OMFP nr.3055/2009 coroborat cu Legea 31/1990 privind societatile comerciale republicata cu modificarile si completarile ulterioare, cu Legea contabilitati nr.82/1991 republicata si cu OUG nr.75/1999 privind activitatea de audit cu modificarile si completarile ulterioare, cu Legea 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare .

Activele corporale sunt evidentiata la valoarea rezultata din ultima reevaluare efectuata in anul 2001 conform HG 403/2000 privind reevaluarea imobilizariilor corporale, in afara de grupa 1-cladiri si terenuri , care a fost reevaluat in anul 2010 la valoarea justa de catre un evaluator autorizat independent in conformitate cu prevederile art.9 din Legea contabilitati nr.82/1991, cu modificarile si completarile ulterioare.

Regimul de amortizare utilizat este cel liniar, conform Legii 15/1994 republicata privind amortizarea capitalului imobilizat, duratele de amortizare fiind stabilite prin HG 964/1998.

Stocurile de materiale sunt inregistrate la costurile de achizitie, metoda de evaluare folosita fiind cea a costului istoric.

Creantele si datoriile sunt recunoscute in contabilitate pe baza costului istoric.

Disponibilitatile banesti exprima o moneda cu puterea de cumparare valabila la incheierea exercitiului financiar.

Indicatorii economici privind activele societatii se prezinta in dinamica astfel:

An	2009	2010	2011
Active imobilizate /Active totale	87,34%	97,92%	96,67%
Capital propriu/ active imobilizate	0,63	0,62	0,66

Din datele prezentate rezulta ca imobilizarile sunt acoperite atat din capitalul propriu, cat si din surse atrase, respective imprumuturi bancare .

De asemenea, rezulta si diversificarea portofoliului de investitii , prin cresterea ponderii investitiilor financiare in totalul activelor societatii.

Indicatorii economici privind stocurile se prezinta astfel:

An	2009	2010	2011
Stocuri/ active imobilizate	0,05%	0,03%	0,03%
Stocuri/active totale	0,04%	0,03%	0,03%

Ponderea stocurilor in corelatie cu activele imobilizate si active totale reprezinta ilustrarea faptului ca activitatea de inchiriere nu este o activitate mare consumatoare de resurse materiale.

De mentionat si faptul ca viteza de rotatie a stocurilor exprimata in zile, a scazut relativ constant in cei trei ani analizati: 5 zile(2009), 4 zile (2010), 2 zile (2011).

Indicatorii economici privind creantele :

An	2009	2010	2011
Creante /Active totale	0,69%	0,50%	0,23%
Cifra de afaceri/Active totale	0,17	0,16	0,17
Viteza de rotatie a debitelor-clienti	9	13	16
Viteza de rotatie a creditelor-furnizori	11	15	17

Ponderea creantelor in totalul activelor societatii variaza in cei trei ani analizati ca urmare a valorilor investitiilor financiare, iar durata de recuperare a acestora a cunoscut o crestere relativ importanta ca urmare a efectelor crizei economice globale , peste care nu au reusit sa treaca toti clientii din spatiile inchiriate .

Indicatorul privind durata de plata a datoriilor catre furnizori este corelat cu cel privind rotatia stocurilor ; se demonstreaza astfel ca stocurile nu mai sunt finantate de furnizori.

Valoarea raportului cifra de afaceri/active totale exprima orientarea societatii spre investitii , printre care cele financiare devin semnificative. Indicatorul de profitabilitate privind rentabilitatea capitalului angajat (constituit din capitalurile proprii si capital imprumutat pe termen mediu) s-a modificat in timp , de la 1,07 in anul 2009 la 1,33 in anul 2010 si 1,27 in anul 2011, intrucat in anul 2007 societatea a angajat un credit bancar de volum mare, reinnoit in anul 2009.

(50.666.735 lei) si din care s-au efectuat plati lunare in anul 2011.

La nivelul anului 2011 capitalurile proprii finanteaza in proportie de 71 % activele imobilizate ale societatii.

Societatea nu a inregistrat pe parcursul anilor 2009-2011 intarzieri la plata datoriilor catre bugetul de stat, local, cel al asigurarilor sociale si alte obligatii similare.

An	2009	2010	2011
Indicat.lichiditati curente	2,31	0,37	0,57
Indicat.lichiditati imediate	2,31	0,37	0,57

Contul de profit si pierderi:

lei

Denumirea indicatorului	2009	2010	2011
Cifra de afaceri neta	28.758.852	30.157.832	31.940.194
Venituri din inchirieri	28.756.563	30.156.917	31.923.426
Venituri din vanzarea marfurilor	2.289	915	120
Alte venituri din exploatare	328.991	2.379.685	649.957
Venituri exploatare totale	29.087.843	32.537.517	32.590.151
Venituri financiare	4.734.155	7.751.291	8.320.499
Venituri extraordinare	0	0	0
Venituri totale	33.821.998	40.288.808	40.910.650
Cheltuielile privind marfurile	9.914	5.131	12.437
Cheltuieli cu materiale, utilitati	589.632	247.656	177.047
Cheltuieli privind prestatii externe	3.012.891	1.918.203	1.544.459
Cheltuieli cu personalul	2.540.165	2.668.105	2.726.968
Ajustarea val.imobiliz.corp.si necorp.	2.935.265	2.829.277	3.015.799
Ajustarea val.activ.circulante	396.819	358.850	465.902
Cheltuielile cu alte impozite si taxe	885.144	952.369	745.157
Cheltuielile cu despag.,donatii,active cedate	220.260	285.789	260.084
Ajustari priv provizioanele	-4.131	-4.131	2.377.708
Cheltuieli de exploatare total	10.585.959	9.261.249	11.425.746
Cheltuieli financiare	9.140.074	11.097.132	9.896.442
Cheltuieli extraordinare	0	0	0
Cheltuieli totale	19.726.033	20.358.381	21.322.188

Rezultatul brut	14.095.965	19.930.427	19.588.462
Impozitul pe profit	2.339.160	3.179.265	3.526.677
Rezultatul net	11.756.805	16.751.162	16.061.785

Cifra de afaceri a crescut in perioada 2009 – 2011 ca urmare a cresterii gradului de ocupare a spatiilor comerciale existente in patrimoniu, precum si a inceperii exploatarei spatiilor intrate in patrimoniu in perioada 2007-2008.

Cheltuielile financiare au un volum ridicat in totalul cheltuielilor societatii ca urmare a dobanzilor achitate pentru imprumutul bancar contractat in anul 2007 si reinnoit in aprilie 2009.

Rata profitului, raportata la cifra de afaceri, a evoluat astfel:

An	2009	2010	2011
Indicator	40,88%	55,54%	50,29%

Rata profitului se mentine la un nivel ridicat in perioada analizata , ceea ce demonstreaza justetea optiunii principalilor actionari ai societatii de orientare a activitatii spre inchirierea spatiilor comerciale din patrimoniu, precum si extinderea acestui patrimoniu prin noi achizitii.

Profitul net al anului 2011 , in suma de 16.061.785 lei, a fost repartizat astfel:

- 979.423 lei pentru constituirea rezervei legale;
- 15.082.362 lei pentru distribuirea de dividende catre actionari.

In AGOA din 09.04.2012 s-a hotarat ca si din rezultatul reportat inregistrat la 31.12.2011 sa fie distribuita sub forma de dividende catre actionari suma de 4.300.000 lei.

PRESEDINTE CONSILIUL DE ADMINISTRATIE

Wellkept Imobiliare SRL,
prin reprezentant permanent
ANDREI MIHAI BEJENARU



DIRECTOR GENERAL
MIHAI ENE

DIRECTOR ECONOMIC
IONITA CRISTINA