

*RAPORTUL CONSOLIDAT AL
CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE
PRIVIND
SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE
CONSOLIDATE ÎNTOCMITE PENTRU
EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT
LA
31 DECEMBRIE 2010*

*CAP.I. PREZENTAREA GENERALĂ A COMBINARII DE
ÎNȚEPRINDERI*

*1.1. ÎNDEPLINIREA CONDIȚIILOR LEGALE DE
FUNCTIONARE*

1.1.1. PREZENTAREA SOCIETĂȚII-MAMA

Societatea Comercială PRACTIC S.A. este persoană juridică română, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J 40/611/1991, are cod unic de înregistrare nr. 2774512, atribuit RO. Societatea are sediul social în București, str Ion Oteteleșteanu nr. 2, Sector 1 și are ca obiect principal de activitate „Închirierea și subînchirierea bunurilor proprii sau închiriate”.

Funcționează ca societate pe acțiuni conform Legii nr. 31/1990, republicată, având ca obiect principal de activitate închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate (cod CAEN 7020).

Societatea PRACTIC S.A. face parte dintr-o combinație de întreprinderi formată din următoarele societăți:

- PRACTIC S.A. - societatea-mama – societate cotate pe o piață reglementată, administrată de RASDAQ;
- Piata Obor Market & Complex Comercial S.R.L – filială (deținere directă 97,487%)
- Sugas S.A. – nu intră în consolidare (deținere directă 0,95%)

în care societatea PRACTIC S.A. este cea care întocmește și prezintă situațiile financiare consolidate și implicit raportul consolidat al Consiliului de Administrație.

1.1.2. PREZENTAREA FILIALEI CU DETINERE DIRECTA

S.C. Piata Obor Market & Complex Comercial S.R.L. (denumită în continuare „OBOR”) a fost înființată în 2006 și este o societate cu răspundere limitată care funcționează conform legislației din România în vigoare, fiind înregistrată la Oficiul Registrul Comerțului sub numărul J/40/21135/18.12.2006.

În fapt societatea a fost creată de către investitori pentru realizarea investiției Complex Comercial - Noua Piata Obor în conformitate cu contractul de parteneriat public privat încheiat cu Consiliul Local Sector 2 București în anul 2007.

Pentru realizarea obiectului de activitate, societatea a desfășurat activitățile prevăzute în contract și în legislația în vigoare pentru realizarea construcțiilor pe terenul preluat de la Administrația Pietelor Sector 2 în vederea realizării proiectului.

În anul 2010 acestea au fost în principal următoarele:

1. Lucrări de construcții pentru finalizarea primei faze a proiectului – 21500 mp de clădire și cca. 10000 mp de platforme pe terenul amplasat de-a lungul străzii Ziduri Mosi.
2. Pregătirea structurilor operative și începerea activităților de operare a Noii Piețe Obor începând cu 3 octombrie 2010.
3. Renegocierea unor condiții contractuale – în primul rând fazarea redevenței în acord cu fazarea proiectului - ale căror premise s-au modificat în urma unor evenimente legislative.

Societatea are sediul social în București, str Ion Oteteleșteanu nr. 2, Sector 1 și are ca obiect principal de activitate „Dezvoltarea (promovarea) imobiliară”.

1.2. ACTIUNI, ACTIONARI, CAPITALUL SOCIAL

S.C. PRACTIC S.A. este o companie cu capital integral privat român și străin, al cărui capital social are valoarea de 40.983.171 lei, subscris și varsat integral, fiind format la 31 decembrie 2010, data consolidării, din 593.959 acțiuni nominative a 69 lei/acțiune.

Acțiunile PRACTIC S.A. se tranzacționează pe piața de capital autohtonă din luna octombrie 1996.

Structura acționarilor, așa cum se prezenta ea la 31 decembrie 2010, este următoarea:

	<u>Nr. actiuni</u>	<u>Procent (%)</u>
Dimofte Radu	287.902	48,47 %
International Business & Trading Corporation	190.976	32,15 %
Persoane fizice	54.982	9,26 %
Persoane juridice	<u>60.099</u>	<u>10,12 %</u>
	<u>593.959</u>	<u>100,00 %</u>

1.3. CONDUCEREA SOCIETATII

Conducerea societatii a fost asigurata pe parcursul anului 2010 de un Consiliu de Administratie format din 3 membrii (un presedinte si 2 membrii). Consiliul de Administratie al Societatii a avut de-a lungul anului 2010 urmatoarea componenta:

- Ene Mihai - presedinte
- Fanaca Aftene – membru
- Danescu Elena – membru

In conformitate cu Cererea de Mentii nr 204384/23.05.2011 si nr 232698/10.06.2011 emise in baza Hotararii Adunarii Generale Ordinare din 18.04.2011 si 06.06.2011 componenta Noului Consiliu de Administratie al societatii mama-Practic SA este:

- SC Wellkept Imobiliare SRL –prin reprezentant permanent Bejenaru Mihai-Andrei-presedinte
- SC Trinity Real Estate SRL-prin reprezentant permanent Ciociu Horia Darius-membru
- Iordache Dumitra -membru

CAP.II. REZULTATELE ECONOMICO-FINANCIARE

2.1. CONDIȚII DE DESFĂȘURARE A ACTIVITĂȚII, INFORMAȚII PRIVIND SITUAȚIILE FINANCIARE

Pe fondul mentinerii unui climat economic de nesiguranta a afacerilor (blocarea sectorului imobiliar, reducerea consumului, cresterea ratei somajului), a accesului dificil la finantarea externa (credite bancare, fonduri structurale) , pe durata anului 2010 o categorie tot mai larga de chiriasi a trecut la masuri de restructurare menite sa le rentabilizeze activitatea , cu efect direct asupra veniturilor obtinute de noi din activitatea de inchiriere de spatii comerciale.

In acest context , s-au inregistrat la nivelul societatii pe parcursul anului 2010:

- Solicitari de reducere a nivelului chiriilor, intre 5 si 30% din valoarea contractuala lunara ;

- Inchideri de sucursale bancare , magazine cu profiluri diverse ;
- Renegocierea cuantumului chiriei globale pentru intregul portofoliu de spatii inchiriate de o banca sau farmacie ;
- Relocari in spatii comerciale din zone cu tarife mai mici.

In cursul anului 2010 Consiliul de Administrație s-a întrunit în ședințe regulate, cel puțin o dată pe lună, pentru analizarea și discutarea problemelor ce cad, conform Actului Constitutiv, în sarcina sa.

Principala preocupare a Consiliului de Administrație în anul 2010 a constituit-o încheierea de contracte de închiriere a spațiilor disponibile, pe termen mediu si lung, cu societati solide din punct de vedere al bonitatii financiare.

Dintre problemele care au fost discutate, analizate și aprobate în cursul anului 2010, amintim:

- ❖ încheierea de contracte de închiriere noi sau prelungirea unora care încetau în cursul anului pentru o serie dintre spațiile aflate în patrimoniul societății pe termen mediu (1-5 ani), la valori corespunzătoare cel puțin nivelului mediu al pietii sectorului 6, cu accent pe închirieri către banci comerciale, farmacii, magazine de produse electrocasnice, carmangerii și supermarketuri, administrații publice locale etc;
- ❖ analiza necesității modernizării spațiilor comerciale, precum și analiza posibilităților de menținere a acestora în bună stare, prin efectuarea de lucrări de întreținere și reparații corespunzătoare;
- ❖ analiza impactului crizei economice asupra activității clienților existenți sau potențiali ai societății, reflectată în acordarea de reduceri la valoarea lunară a chiriei din contractele în derulare, amanări la plata datoriilor către societate, rezilierea de contracte din sfera activităților intrate în colaps economic;
- ❖ analiza permanentă a eficienței activității pe baza rapoartelor prezentate de directorii executivi;
- ❖ analiza lunară a execuției prevederilor din Bugetul de Venituri și Cheltuieli ;
- ❖ revizuirea procedurii de recuperare a creanțelor care să asigure acoperirea unui grad aproape de maxim de recuperare a lichidităților (98%), precum și strategia generală pentru anul 2011 privind penalitățile de întârziere ;
- ❖ aprobarea manualului de proceduri operationale și de politici contabile aplicabile societății noastre , pentru exercitiul financiar 2010 ;
- ❖ îmbunătățirea din punct de vedere juridic și comercial a conținutului contractului de închiriere cadru, astfel încât să corespundă noilor condiții de piață și să ofere o mai mare protecție împotriva unor categorii de riscuri, cum ar fi denunțarea unilaterală a contractului de către locatar, plata diferenței de impozit în cazul investițiilor, riscul valutar etc.;

Filiala OBOR este o companie cu capital integral privat roman, al carei capital social are valoarea de 45.000.000 lei, subscris si platit integral, fiind format din 45.000 de actiuni.

	<u>Nr. actiuni</u>	<u>Procent (%)</u>
SC PRACTIC SA	43.869	97.487 %
SC COMNORD S	722	1.604 %
SC BANEASA INVESTMENTS SA	251	0.558 %
SC PROCEMA INSTITUT DE CERCETARE, PROIECTARE SI PRODUCTIE EXPERIMENTALA SA	158	0.351 %
	<u>45.000</u>	<u>100 %</u>

Obiectul principal de activitate al societatii il reprezinta activitatea imobiliara cu bunuri proprii. In fapt societatea a fost creata de catre investitori pentru realizarea investitiei Complex Comercial - Noua Piata Obor in conformitate cu contractul de parteneriat public privat incheiat cu Consiliul Local Sector 2 Bucuresti in anul 2007.

Pentru realizarea obiectului de activitate, societatea a desfasurat activitatile prevazute in contract si in legislatia in vigoare pentru realizarea constructiilor pe terenul preluat de la Administratia Pietelor Sector 2 in vederea realizarii proiectului.

In anul 2010 acestea au fost in principal urmatoarele:

1. Lucrari de constructii pentru finalizarea primei faze a proiectului – 21500 mp de cladire si cca. 10000 mp de platforme pe terenul amplasat de-alungul strazii Ziduri Mosi.
2. Pregatirea structurilor operative si inceperea activitatilor de operare a Noii Piete Obor incepand cu 3 octombrie 2010.
3. Renegocierea unor conditii contractuale – in primul rand fazarea redeventei in acord cu fazarea proiectului - ale caror premise s-au modificat in urma unor evenimente legislative.

Principala problema in anul 2010 a fost realizarea la timp si in limitele bugetului alocat a lucrarilor de constructii in conditii de calitate normale.

La data de 31.12.2010 societatea avea 6 angajati proprii.

Conducerea societatii a fost asigurata pe parcursul anului 2010 de Consiliul de Administratie si de directorul general.

2.2 EXPUNEREA COMBINARII DE INTREPRINDERI LA RISCURI

In desfășurarea activității sale, combinarea de intreprinderi se confrunta cu o serie de riscuri, cum ar fi riscul de piață, riscul de credit, riscul de lichiditate si riscul fluxului de trezorerie.

Riscul de piață cuprinde patru tipuri de riscuri:

❖ **Riscul valutar:**

- este riscul ca valoarea unui instrument financiar sa fluctueze din cauza cursului de schimb valutar;
- combinarea de intreprinderi se confrunta cu un risc valutar ridicat ca urmare a faptului ca toate contractele de închiriere încheiate sunt denuminate în valută. Pentru acoperirea acestui risc, în contractele de închiriere s-a inclus o clauza potrivit căreia valoarea lunara a chiriei este ajustata periodic cu inflația euro publicata de Comisia Europeana de Statistica „EUROSTAT”;

❖ **Riscul ratei dobânzii la valoarea justa:**

- este riscul ca valoarea unui instrument financiar sa fluctueze din cauza variațiilor ratelor de piață ale dobânzii;
- până în prezent, combinarea de intreprinderi nu a folosit instrumente financiare derivate venite sa acopere riscul ratei dobânzii la valoarea justa;

❖ **Riscul de preț:**

- este riscul ca valoarea unui instrument financiar sa fluctueze ca rezultat al schimbării prețurilor pieței, chiar daca aceste schimbări sunt cauzate de factori specifici instrumentelor individuale sau emitentul acestora sau factori care afectează toate instrumentele din piață;
- Consiliul de Administrație urmărește în permanenta evoluția eficienței contractelor încheiate si, acolo unde este cazul, ia hotărâri în vederea îmbunătățirii situației .

❖ **Riscul ciclicitatii economice**

- anul 2010 a marcat continuarea crizei întregii economii mondiale si a unei perioade de recesiune pentru cea mai mare parte din aceasta, care prin blocajul financiar generat de criza sistemului financiar-bancar si caderea pietei imobiliare a afectat societatea într-o masura foarte mare, toate proiectiile pe care s-a lucrat pana acum fiind dintr-o data inutile, iar noile predictii sunt pe termene foarte scurte de max. 1 trimestru, intrucat contextul economic mondial nu este inca stabilizat.

Riscul de credit este riscul ca una dintre partile instrumentului financiar sa nu execute obligatia asumata, cauzand celeilalte parti a pierdere financiara. Indicatorul gradului de indatorare ne arata: capitalul imprumutat reprezinta 66% din capitalurile proprii ale Societatii comparativ cu 87% aferent anului precedent. Indicatorul privind acoperirea dobanzii se situeaza in jurul valorii de 8,62 ori din profitul inaintea platii dobanzii.

Creditul bancar, în valoare de 16.178.242 euro, contractat la Banca Romanesca, a fost refinantat, conform actului aditional nr.6/15.04.2009 pe o perioada de sapte ani, fara perioada de gratie , în decursul perioadei urmand sa se achite 70% din credit, iar la finele contractului de imprumut diferenta de 30%. De altfel, în anul 2010 a fost achitata suma de 1.617.824 euro.

Riscul de lichiditate – (numit si riscul de finantare) este riscul ca o entitate sa intalneasca dificultati in procurarea fondurilor necesare pentru indeplinirea angajamentelor aferente instrumentelor financiare. Riscul de lichiditate poate rezulta din incapacitatea de a vinde repede un activ financiar la o valoare apropiata de valoarea sa justa. In acest sens, Societatea a adoptat o politica de recuperare a creantelor care a condus in anul 2010 la o viteza de rotatie a debitelor de 13 zile. Pe de alta parte, prin facilitatile obtinute prin contractele incheiate cu furnizorii, viteza de rotatie a creditelor a ajuns in anul 2010 la 11 de zile.

Riscul ratei dobanzii la fluxul de trezorerie este riscul ca fluxurile de trezorerie viitoare sa fluctueze din cauza variatiilor ratelor de piata ale dobanzii. O parte din sursele de finantare ale activitatii societatii sunt constituite din imprumuturi atrase de la banci purtatoare de dobanzi variabile. Pentru acoperirea acestui risc, Societatea are o politica de plasare a disponibilitatilor aflate in conturile curente in depozite de tip overnight sau chiar depozite pe termen scurt, in functie de atractivitatea dobanzii bonificate. Astfel, veniturile din dobanzi inregistrate in anul 2010 au fost in valoare de 510.558 lei, acoperind circa 19,52 % din cheltuielile cu dobanzile aferente aceleiasi perioade. Acest indicator a inregistrat o valoare sub anul 2009 , cand a fost de 39,15% , pe fondul realizarii de investitii financiare consistente, constand in aport la capitalul social si achizitia de obligatiuni emise de Piata Obor.

Riscul legislativ privind finalizarea proiectului Obor – Intrucat este vorba despre un proiect de parteneriat public privat realizat in baza Ordonantei 16, intre timp abrogata, exista unele dificultati care decurg din lipsa unor prevederi legislative clare privind procedurile de urmat in diferite cazuri, precum si din mobilitatea foarte mare a normelor legale aplicabile. In plus niciun proiect PPP nu a fost pana acum finalizat, asa ca nu exista suficiente precedente pentru a putea avea o orientare in solutionarea anumitor probleme care apar pe parcurs. Totodata anul acesta am avut intreaga activitate suspendata de drept, datorita unui proces intre prefectura si CLS2, ceea ce ne-a creat daune si greutati foarte mari. In acelasi timp modificarea legislatiei privind planificarea urbana si in consecinta avizarea constructiilor ne-a blocat intregul demers de autorizare.

Din pacate riscul legislativ va ramane riscul cel mai ridicat pentru realizarea proiectului pe tot parcursul acestuia, intrucat nu exista o solutie definitiva pentru acest tip de problema si evolutia cadrului legislativ este foarte greu de anticipat. Costurile de adaptare la modificarile legislative sunt destul de mari si din acest motiv am ales sa incetinim ritmul realizarii lucrarilor in functie de solutiile gasite pentru noi prevederi legale, astfel incat sa nu amanam impactul acestora asupra unor faze mai inaintate ale proiectului cand costurile de adaptare vor fi mult mai mari.

2.3 Controlul/auditul intern al societatii in anul 2010

Controlul intern al **Societatii-mama** a fost efectuat in cursul anului 2010 de catre persoane fizice angajate cu carte de munca pe perioada nedeterminata.

Prin controalele efectuate s-au urmarit urmatoarele:

- Auditul de conformitate: modul de aplicare al procedurilor, regulilor, fiselor de post, circuite informationale etc.

- Auditul de eficacitate (de performanta) - opinii nu numai cu privire la buna aplicare a regulilor, ci si cu privire la calitatea lor.
- Auditul de management - politica si strategia diferitelor compartimente in corelatie cu strategia de ansamblu a societatii.

Auditul intern/Controlul intern efectuat la nivelul **Societatii-mama** s-a concretizat prin rapoarte periodice in cursul anului 2010, prin care s-au urmarit urmatoarele:

- aprecierea exactitatii si a sinceritatii informatiilor, in special a celor contabile
- asigurarea securitatii fizice si contabile a operatiunilor
- garantarea integritatii patrimoniului
- eficacitatea sistemelor de informare
- respectarea procedurilor operationale existente la nivelul societatii.

Filiala OBOR nu dispune de un departament de audit intern/ control intern.

2.4 Strategia societății în viitor

Consiliul de Administratie al Societății-Mama își propune în viitor următoarele:

- utilizarea eficientă a activelor societății ;
- dimensionarea personalului si organizarea acestuia astfel incat sa creasca randamentul depus de fiecare angajat;
- mentinerea gradului de ocupare a spatiilor comerciale la nivelul anului 2010, in conditii de criza economica prelungita ;
- analiza actualilor si potentialilor chiriasi pe baza unei grile economice si comerciale : experienta in domeniul de activitate pentru care solicita spatiul comercial, tendinta pietei in domeniul sau de activitate, capacitatea acestuia de a-si indeplini obligatiile fiscale ;
- monitorizarea stricta a modului in care chiriasii , care au contracte incheiate in nume propriu, isi achita obligatiile catre furnizorii de utilitati, cu prioritate catre furnizorii de energie electrica ;
- masuri suplimentare de recuperare a creantelor si a eventualelor penalitati de intarziere la plata obligatiilor contractuale prin notificarea lunara a chiriasilor;
- urmarirea lunara a executiei prevederilor Bugetului de Venituri și Cheltuieli al societății precum și a cashflow-lui realizat și bugetat ;
- plasarea disponibilitatilor banesti ale societatii in investitii financiare cat mai sigure, dar si cat mai profitabile (depozite bancare in mai multe valute);
- realizarea de noi investitii imobiliare din surse proprii sau surse atrase si finalizarea achizitiilor incepute in anii anteriori de la Petrom ;
- prin achizitionarea activelor de natura cladirilor aflate in proprietatea Petrom Societatea-Mama isi propune o crestere a profitabilitatii societatii atat prin inchirierea acestora, cat si prin valorificarea acestora prin revanzare ;

Strategia in viitor a **filialei OBOR** este urmatoarea:

- Primul este pe termen scurt de 6-9 luni si se refera la valorificarea resurselor investionale deja investite sau in curs de a fi investite. Ma refer in principal la finalizarea lucrarilor de constructii in cel mai scurt timp posibil si la inchirierea si declansarea fazei operative pentru intreaga cladire.
- Al doilea este pe termen mediu de 1-3 ani si se refera la pregatirea, contractarea si declansarea fazei a doua a proiectului.

I. Obiective pe termen scurt (6-9 luni)

a. Finalizarea constructiilor

Pana la 30 iunie 2011 cladirea actuala ar trebui finalizata integral. Contractarea lucrarilor este realizata, dar este nevoie de decizii definitive privind finisarea spatiilor comerciale si a unor functiuni adiacente pentru a putea incheia toate lucrarile de pe etaje.

Termene propuse:

- i. Finalizarea etajului unu – 15 aprilie 2011 (realizat la data raportului).
- ii. Finalizarea etajului 2 - 15 iunie 2011

b. Operationalizarea constructiei

Realizarea acestui obiectiv presupune accelerarea si optimizarea procesului de inchiriere, care pana in acest moment a fost mai lent si mai putin eficient decat orice alta activitate a societatii. Astfel la deschiderea pietei in octombrie nu se realizase nimic in legatura cu etajul, desi acesta urma sa fie deschis in decembrie. La deschiderea etajului in aprilie – deci cu patru luni intarziere fata de data initiala – numai cca. 30% din spatii erau inchiriate.

In acest sens activitatea comerciala trebuie reorganizata complet in cel mai scurt timp si dinamizata prin orice mijloace activitatea de inchiriere. Totodata trebuie creata si operationalizata structura de administrare a spatiilor inchiriate pentru a putea stabili si creste veniturile odata spatiile inchiriate.

II. Obiective pe termen mediu (2-3 ani)

a) Definirea si contractarea fazei a doua

In acest sens avem un concept al arhitectului pentru faza a doua pe terenul aferent parcarii de suprafata. Aceasta propunere a obtinut certificat de urbanism si urmeaza ca pana in iunie-iulie sa se obtina avizele necesare.

b) Proiectare faza a doua

Proiectarea se poate declansa dupa obtinerea avizelor esentiale.

c) Demarare lucrari faza a doua

Cel mai tarziu in septembrie 2011 ar trebui declansate, in mod ideal, primele lucrari aferente fazei a doua pentru a putea folosi inca o serie de resurse (autorizatii si avize inca valabile, materiale aflate pe amplasment, forta de lucru angrenata la platforme etc.) din faza unu si pentru a putea influenta dezvoltarea ulterioara a intregii zone. Totodata in acest fel s-ar putea folosi potentialul de finantare externa al primei faze deja operationale pentru faza a doua.

2.5 Prezentarea bilanțului contabil consolidat la 31.12.2010 și a cifrei de afaceri nete consolidate

lei

<i>Elemente de bilant consolidat</i>	<i>An 2009</i>	<i>An 2010</i>
Imobilizari necorporale	19.758	18.767
- cheltuieli de constituire	887	-
- concesiuni, brevete, marci	18.871	18.767
- fond comercial - pozitiv	-	-
Imobilizari corporale	122.404.182	162.324.036
- terenuri si constructii	112.074.179	113.809.966
- instalatii tehnice si masini	789.029	535.001
- alte instalatii, utilaje, mobilier	162.668	581.245
- avansuri si imobilizari corporale in curs	9.378.306	47.397.824
Imobilizari financiare	15.651.478	12.881.478
Investitii detinute ca imobilizari	829.100	829.100
Alte imprumuturi	14.822.378	12.052.378
Total active imobilizate	138.075.418	175.224.281
Total active circulante, din care:	30.946.612	13.778.806
- stocuri	67.078	61.039
- creante	3.115.567	3.881.402
- investitii pe termen scurt	18.458.072	8.458.208
- casa si conturi la banci	9.305.895	1.378.157
Cheltuieli in avans	46.551	85.518
Total active	169.068.581	189.088.605
Datorii curente si pe termen lung, din care:	75.391.678	75.733.659
- sume datorate institutiilor de credit	63.335.303	57.246.658
- alte imprumuturi de la actionari	9.856.075	11.126.575
- datorii comerciale	170.956	1.803.427
- alte datorii, inclusiv fiscale	2.029.344	5.556.999
Provizioane pentru impozite	104.705	100.574
Venituri inregistrate in avans	1.328.324	1.893.897
Capital si rezerve consolidate, din care:	91.348.028	110.280.824
- capital subscris	1.484.898	40.983.171
- rezerve din reevaluare	49.815.920	53.072.797
- rezerve	12.913.081	2.625.406
- rezultatul reportat	15.736.970	(839.339)
- rezultatul exercitiului	11.397.159	15.434.858
- repartizarea profitului	-	(996.069)

Interes minoritar, din care:	895.846	1.079.651
- rezultatul exercitiului	(45.745)	(29.710)
- alte capitaluri proprii	941.591	1.109.361
Total pasive	169.068.581	189.088.605

- Imobilizarile corporale in curs in anul 2010 au crescut cu 38 milioane lei , crestere determinata de cresterea investitiilor in curs la piata Obor;
- Investitiile financiare pe termen scurt si conturile la banci (plasamente in depozite bancare) au scazut cu 18 mil lei , scadere determinata de Practic Sa ca urmare a aportului la capitalul social sau cumparare obligatiuni de la Obor;
- Total active au crescut cu 20 mil lei (12%) fata de anul 2009;
- Capitalurile proprii consolidate au crescut cu aprox 19 mil lei (20%) , crestere determinata in principal de rezultatul anului 2010 al soc mama Practic , si rezervei din reevaluare cladiri si terenuri;

La intocmirea bilantului consolidat s-a utilizat metoda integrarii globale in vederea integrarii filialei **Obor**. In urma consolidarii a rezultat un capital si o rezerva consolidata in suma de 110.280.824 lei, iar interesul minoritar in suma de 1.079.651 lei. Rezerva consolidata provine in totalitate de la **Filiala Piata Obor Market & Complex Comercial SRL**.

Principalii indicatori realizati la nivelul bilantului consolidat sunt:

Indicatori bilant consolidat	31.12.2009	31.12.2010
Indicatori de lichiditate		
-lichiditate generala	3,74	1,24
-lichiditate imediata	3,73	1,23
Indicatori de risc		
-gradul de indatorare	70%	55%
-indicatorul pentru acoperirea dobanzilor	5,45 ori	8,10 ori
Indicatori de solvabilitate		
-rata solvabilitatii	2,24	2,5
Indicatori de activitate		
-viteza de rotatie a debitelor-clienti	23 zile	11 zile
-viteza de rotatie a creditelor-furnizori	3 zile	12 zile
-viteza de rotatie a activelor imobilizate	0,21	0,18
-viteza de rotatie a activelor totale	0,17	0,16
Indicatori de profitabilitate		
-rentabilitatea capitalului angajat	0,11%	0,12%
-marja bruta din vinzari	77,19%	80,35%
-rata profitului net	39,47%	49,82%

PREZENTAREA CIFREI DE AFACERI NETE CONSOLIDATE

Cifra de afaceri neta consolidata a rezultat ca urmare a insumarii elementelor de venituri aferente societatilor incluse in consolidare dupa ce in prealabil au fost eliminate toate tranzactiile intergrup. O defalcare a cifrei de afaceri nete pe categorii de activitati ar arata astfel:

	<u>Valoare an 2009</u> (LEI)	<u>Valoare an 2010</u> (LEI)
Venituri din activitatea de inchiriere	28.756.563	30.900.226
Venituri din vanzarea marfurilor	2.289	915
Venituri din servicii executate	-	22.267
	<u>28.758.852</u>	<u>30.923.408</u>

Veniturile aferente anului 2010 provin in proportie de 97% de la **Societatea-mama** si in proportie de 3% de la filiala **Piata Obor Market & Complex Comercial S.R.L.**

CAP.III. ASIGURAREA RESURSELOR FINANCIARE,

ONORAREA OBLIGATIILOR DE PLATA.

În economia de piață, operațiunile de plăți reprezintă un circuit vital, fluxurile plăților reprezentând, de fapt, fluxul resurselor ce revin sau sunt atribuite firmei și în funcție de care depind evoluția, menținerea sau eliminarea, diminuarea sau dezvoltarea activităților sau potențialului ei.

În spiritul economiei de piață Societatea noastră și-a modelat pretențiile sale la resursele materiale, umane și de altă natură, în funcție de posibilitățile sale de a asigura echivalentul bănesc, de a stinge obligațiile față de terți prin plata în bani.

Astfel, onorarea obligațiilor față de salariați, acționari, bugetul statului, bugetul asigurărilor sociale, fonduri speciale, furnizori de servicii sau de imobilizări s-a realizat fără dificultăți, pe seama disponibilităților existente în conturile Societății, asigurându-se astfel continuitatea activității firmei.

CAP.IV. GUVERNANȚA CORPORATIVĂ

Conducerea **corporativă** este „o combinație de legi, regulamente și coduri de conduită adoptate în mod voluntar care asigură companiei posibilitatea de a atrage capitalul financiar și uman necesar activității sale și posibilitatea de a-și desfășura activitatea în mod eficient astfel încât să-și asigure existența prin generarea pe termen lung de valoare pentru acționarii săi și societate în ansamblu.

S.C. PRACTIC S.A. este o societate care funcționează pe baza principiilor conducerii corporative, și anume:

- existența unui set de relații între managementul societății, consiliul de administrație și acționarii săi;
- structura prin care se stabilesc obiectivele societății și mijloacele pentru realizarea acestor obiective și pentru monitorizarea performanțelor;
- sistemul de retribuire acordat Consiliului de Administrație și conducerii pentru a mări obiectivele care sunt în interesul societății și al acționarilor și pentru a facilita monitorizarea, încurajând astfel utilizarea resurselor într-un mod cât mai eficient.

4.1. Acționariat:

Politica cu privire la drepturile acționarilor are la bază următoarele principii, reflectate de Legea Societăților Comerciale (nr. 31/1990) și de Contractul și Statutul Societății:

- toți acționarii trebuie tratați în aceleași condiții;
- acțiunile sunt emise pe principiul o acțiune – un vot. Nimeni nu poate exercita mai multe voturi decât 50% din capitalul social, indiferent de numărul de acțiuni pe care le deține;
- toți acționarii sunt încurajați să participe la Adunările Generale Ordinare și Extraordinare, să își exercite drepturile (de a vota, de a lua cuvântul, de a adăuga puncte la ordinea de zi, de a primi informații despre activitatea curentă și viitoare a societății);
- Adunarea Generală trebuie convocată cu cel puțin 30 de zile înainte și documentele și propunerile care le vor fi prezentate acționarilor se pun la dispoziția acestora la sediul societății de la data convocării;
- Adunarea Generală se convoacă de manager sau de cenzori;
- Adunarea Generală se consideră statutar constituită atunci când sunt prezenți deținătorii sau reprezentanții a minim 60% din capitalul social și poate hotărî cu votul a cel puțin 60% din reprezentanții sau deținătorii de acțiuni, cu excepția cazului în care se modifică capitalul social, când procentul de prezență și de vot crește la 75%;
- Adunarea Generală poate hotărî cine să dețină Registrul Acționarilor și pe ce piață să se tranzacționeze acțiunile;
- Acțiunile sunt dematerializate și nominale;
- Toți acționarii au dreptul de a primi dividende;
- Creșterea capitalului social și cesionarea acțiunilor se poate realiza cu respectarea dreptului de pre-empțiune al acționarilor înregistrați la data de referință.

4.2. Management

Guvernanța corporativă a S.C. PRACTIC S.A. are la bază o structură formată din 3 niveluri :

- ❖ Adunarea Generală a Acționarilor;
- ❖ Consiliul de Administrație;
- ❖ Conducerea operativă.

Societatea este administrată în prezent de un Consiliu de Administrație, numit de Adunarea Generală a Acționarilor, pentru o perioadă de 4 ani, cu posibilitatea de a fi numit pe noi perioade de câte 4 ani, iar membrii săi pot avea și calitatea de acționari.

Consiliul de Administrație va putea efectua toate operațiunile și actele juridice necesare pentru aducerea la îndeplinire a obiectului de activitate al societății și în interesul acesteia, având dreptul ca atare să cumpere și să vândă bunuri imobile și mobile conform statului societății, indiferent de valoarea acestora dacă interesele societății o impun.

Adunarea Generală a Acționarilor desemnează din rândul membrilor Consiliului de Administrație un președinte.

Trebuie menționat că doi dintre membrii acestuia, respectiv Fanaca Aftene și Danescu Elena, au fost numiți în consiliul de administrație pentru prima dată în anul 2001, ulterior fiind reconfirmați.

La 31 decembrie 2010 componenta și experiența profesională a membrilor Consiliului de Administrație este următoarea:

- Ene Mihai- președinte, economist
- Fanaca Aftene – membru, inginer, specialist în construcții civile;
- Danescu Elena – membru, economist, expert contabil și auditor financiar;

La data semnării Situațiilor financiare anuale consolidate, care cuprind: bilanțul, contul de profit și pierdere și respectiv notele explicative la situațiile financiare anuale consolidate, conducerea operativă este asigurată de directorul general și de directorul economic.

Componenta Consiliului de Administrație la data semnării Situațiilor financiare consolidate este:

- SC Wellkept Imobiliare SRL –prin reprezentant permanent Bejenaru Mihai-Andrei-președinte
- SC Trinity Real Estate SRL-prin reprezentant permanent Ciociu Horia Darius-membru
- Iordache Dumitra -membru

Noua componentă a Consiliului s-a făcut în conformitate cu Cererea de Mențiuni nr 204384/23.05.2011 și nr 232698/10.06.2011 emise în baza Hotărârii Adunării Generale Ordinare din 18.04.2011 și 06.06.2011.

Experiența profesională a conducerii operative este următoarea:

- Mihai Ene - director general, economist;
- Ionita Cristina – director economic, economist.

Structura organizatorică a **Societății-mamă** este următoarea:

- Serviciul Contracte și Acționariat, în cadrul căruia se încheie și se urmăresc contractele de închiriere, contractele de utilități pentru toate spațiile societății și relațiile cu acționarii;
- Serviciul Administrativ, prin care se asigură întreținerea și repararea spațiilor comerciale aflate în proprietate;
- Serviciul Financiar – Contabil, unde se asigură evidența contabilă și fiscală conform Legii Contabilității, a Reglementărilor Contabile conforme cu Directivele a IV a și a VII a a Comunității Economice Europene, a Codului Fiscal și a celorlalte legi economice în vigoare;

- Serviciul Resurse Umane, în cadrul căruia se urmărește evidența angajaților din punctul de vedere al legislației muncii, precum și salarizarea acestora conform contractului colectiv de muncă, contractului individual și legislația în vigoare.

În conformitate cu Regulamentele românești în ceea ce privește piețele de capital nu există conflicte de interese nici pentru membrii Consiliului de Administrație, nici pentru conducerea operativă.

*

La întocmirea bilanțului consolidat, a contului de profit și pierdere consolidat au fost respectate regulile aprobate prin normele legale, iar datele au fost preluate din balanțele de verificare sintetice individuale ținute la zi și în conformitate cu Legea contabilității nr.82/1991, republicată, și cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice al României Nr. 1752 din 17 noiembrie 2005 pentru aprobarea reglementărilor contabile conforme cu directivele europene, cu modificările și completările ulterioare. De asemenea, au fost respectate principiile contabilității, regulile și metodele contabile prevăzute în reglementările în vigoare.

Pentru informații suplimentare, acționarilor interesați le stau la dispoziție NOTELE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE CONSOLIDATE, prezentate alăturat acestui raport și care fac parte integrantă din situațiile financiare anuale consolidate ale anului 2010.

Având în vedere cele prezentate mai sus, Consiliul de Administrație propune spre aprobare Situațiile Financiare Anuale Consolidate aferente anului 2010, în conformitate cu prevederile OMFP nr. 1752/2005 cu modificările și completările ulterioare.

PREȘEDINTELE CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE,

SC Wellkept Imobiliare SRL

Prin

Bejenaru Andrei-Mihai

