

Practic SA  
31-Dec-11

SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALULUI PROPRIU CONSOLIDAT la data de 31 decembrie 2011

- LEI -

	Atribuibile Societatii-mama			Atribuibile intereselor minoritare (care nu controleaza)	Total capitaluri proprii
	Capital social	Alte elemente de capital, rezerve, rezultatul exercitiului	Total-rezerva consolidata		
<b>La 1 ianuarie 2010</b>	<b>1,484,898</b>	<b>89,863,130</b>	<b>91,348,028</b>	<b>895,846</b>	<b>92,243,874</b>
Profitul exercitiului	-	15,434,858	15,434,858	(29,710)	15,405,148
Emissiuni de actiuni(majorare cap social)	39,498,273	-	39,498,273		39,498,273
Alte capitaluri proprii	-	(36,000,335)	(36,000,335)	213,515	(35,786,820)
<b>La 31 decembrie 2010</b>	<b>40,983,171</b>	<b>69,297,653</b>	<b>110,280,824</b>	<b>1,079,651</b>	<b>111,360,475</b>
Profitul exercitiului	-	15,464,039	15,464,039	3,161	15,467,200
Alte capitaluri proprii	-	4,120	4,120	(4,120)	-
<b>La 31 decembrie 2011</b>	<b>40,983,171</b>	<b>84,765,812</b>	<b>125,748,983</b>	<b>1,078,692</b>	<b>126,827,675</b>

In anul 2010, la societatea mama Practic SA a avut loc majorarea cap social prin includerea in acesta a rezultatelor raportate din exercitiile financiare 2006-2008, a profitului exercitiului financiar 2009 si a altor rezerve ale societatii, respectiv profitul repartizat ca sursa proprie de finantare in anii 2001, 2002, 2003, 2005.

cu suma de 39.498.273 lei.

La 31.12.2010 la soc mama Practic SA a fost efectuata, de catre un evaluator independent, reevaluarea grupelor de cladiri si terenuri aflate in patrimoniul societatii, aceasta conducand la o crestere neta a valorii diferentelor din reevaluare cu suma de 3.573.455 lei.

La 31.12.2011 evolutia capitalurilor proprii la 31.12.2011 a fost influentata decat de rezultatul exercitiului anului 2011 in suma de 15.467.200 lei.

Intocmit,

Administrator,

SC Wellkept Imobiliare SRL

Ionita Cristina



prin  
Ionita Cristina  
Administrator-Mama

(1 - compartim Financiar-contabile sau personal calificat incadrat)

Data Semnarii  
18.07.2012

1-Jan-11

31-Dec-11

DENUMIRE INDICATOR  
PRACTIC S.A.  
31-Dec-11

VALOARE IN LEI VALOARE IN LEI

## SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE CONSOLIDATE

Denumirea elementului	LEI	
	1-Jan-11	31-Dec-11
	VALOARE IN LEI	VALOARE IN LEI
A	1	2
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare:</b>		
Incasari de la clienti	37,469,712	48,021,378
Plati catre furnizori si angajati	(9,342,952)	(13,821,749)
Dobanzi platite	(2,146,633)	(4,373,820)
Impozit pe profit platit	(2,449,659)	(3,419,877)
TVA platit	3,569,581	22,981
<b>Trezorerie neta din activitati de exploatare</b>	<b>27,100,049</b>	<b>26,428,914</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de investitie:</b>		
Plati pentru achizitionarea de imobilizari corporale	(37,733,368)	(14,236,137)
Plati inv fin termen scurt-depozite	(421,093,853)	(390,448,028)
Incasari inv fin termen scurt	424,025,567	389,799,565
Incasari din vanzare imob corporale	2,126,119	9,657
Dobanzi incasate	763,714	402,171
Dividende incasate	-	-
<b>Trezorerie neta din activitati de investitie</b>	<b>(31,911,821)</b>	<b>(14,472,772)</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:</b>		
Incasari din emisiunea de actiuni/obligatiuni	3,298,105	-
Incasari din imprumuturi pe termen lung	-	-
Alte incasari	932,698	1,789,607
Plata datoriiilor aferente leasing-ului financiar	-	-
Plati imprumuturi pe termen lung + efecte variatie de curs	(7,345,315)	(14,692,502)
Rambursari (plati) de obligatiuni	-	690
Dividende platite	(1,454)	-
<b>Trezorerie neta din activitati de finantare</b>	<b>(3,115,966)</b>	<b>(12,902,205)</b>
<b>Crestere neta a trezoreriei si echivalentelor de trezorerie</b>	<b>(7,927,738)</b>	<b>(946,063)</b>
<b>Trezorerie si echivalente de trezorerie la inceputul exercitiului financiar</b>	<b>9,305,895</b>	<b>1,378,157</b>
<b>Trezorerie si echivalente de trezorerie la sfarsitul exercitiului financiar</b>	<b>1,378,157</b>	<b>432,095</b>

Administrator,

Intocmit,

SC Wellkept Imobiliare SRL  
prin  
Bejenaru Andrei-Mihai

Ionita Cristina

Data Semnarii  
18.07.2012

(1 - compartim, Financiar-contabile  
sau personal calificat incadrat)



**SCHEMA COMBINARII DE INTREPRINDERI LA DATA DE 31 DECEMBRIE 2011**



Societatea **PRACTIC S.A.** este societatea-mama a combinarii de intreprinderi prezentat in schema de mai sus si prezinta situatiile financiare anuale consolidate pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2011, prin integrarea globala a tuturor elementelor din situatiile financiare individuale, cu exceptia tranzactiilor si distributiilor intergrup si a participarii societatii-mama in capitalul social al filialelor. Toate societatile din cadrul combinarii de intreprinderi utilizeaza aceleasi politici de intreprindere si aceeasi data de raportare.

Aceste situatii financiare anuale consolidate au fost intocmite in conformitate cu Ordinul Ministerului Finantelor Publice nr. 3055 din 2009 pentru aprobarea reglementarilor contabile conforme cu directivele europene cu modificarile si completarile ulterioare (denumit in continuare „OMFP 3055/2009”). In intelesul acestor reglementari, prin combinarea de intreprinderi se intelege gruparea unor entitati individuale intr-o singura entitate raportoare, determinata de obtinerea controlului de catre o societate asupra uneia sau mai multor societati” (Directiva a VII a Comunitatilor Economice Europene). Desi cele 2 societati care formeaza combinarea de intreprinderi nu depasesc impreuna, la data bilantului consolidat, limitele prevazute la pct 13, alin. (1) din Anexa nr. 2 la OMFP 3055/2009 „Reglementari contabile conforme cu Directiva a VII-a a Comunitatii Economice Europene”, totusi, societatea **PRACTIC S.A.** a fost obligata la intocmirea situatiilor financiare anuale consolidate ca urmare a faptului ca este o societate a caror actiuni sunt admise la tranzactionare pe o piata reglementata (vezi pct. 14 Anexa nr. 2 la OMFP 3055/2009 „Reglementari contabile conforme cu Directiva a VII-a a Comunitatii Economice Europene”). De asemenea OMF 1121/2006, privind aplicarea Standardelor Internationale de Raportare Financiara precizeaza ca „societatile comerciale ale caror valori mobiliare la data bilantului sunt admise la tranzactionare pe o piata reglementata si care intocmesc situatii financiare consolidate au

obligatia ca, incepand cu exercitiul financiar al anului 2007, sa aplice Standardele Internationale de Raportare Financiara.

Definitia pietei reglementate se regaseste in art. 125 din Legea nr.297/2004 privind piata de capital.

Conform raspunsului CNVM catre societatea Practic SA nr. 168/537 la adresa nr 1021/14.01.2011 „Avand in vedere ca actiunile emise de catre SC Practic SA sunt tranzactionate pe piata RASDAQ, pentru intocmirea situatiilor financiare consolidate ale societatii trebuie aplicate prevederile cuprinse in Reglementarile contabile conforme cu Directiva a VII a a CEE aprobate prin Ordinul MF 3055/2009”.

In anul 2011 societatea Practic SA a fost administrata de RASDAQ si deci nu a aplicat Standardele Internationale de Raportare Financiara la intocmirea situatiilor financiare consolidate ale anului 2011.

## NOTA 1

### PREZENTAREA SOCIETATILOR INCLUSE IN CONSOLIDARE

#### a) PREZENTAREA SOCIETATII-MAMA :

S.C. PRACTIC S.A. (denumita in continuare „Societatea-mama”) a fost infiintata in baza Legii nr. 31/1990 si a Deciziei Primariei Municipiului Bucuresti nr. 1071/09.11.1990 si este o societate pe actiuni, fiind inregistrata la Oficiul Registrul Comertului sub nr. J/40/611/19.02.1991 si avand codul unic de inregistrare 2774512, atribut RO.

Societatea are sediul social in Bucuresti, Str. Ion Otetelesanu nr. 2, Sector 1 si are ca obiect principal de activitate „Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate” (cod CAEN 6820).

Structura capitalului social al Societatii-mama a suferit mici modificari in anul 2011, comparativ cu anul 2010 astfel :

Capitalul social al **Societatii-mama**, la data de 31 decembrie 2011, data consolidarii, era de 40.983.171 lei, divizat in 593.959 de actiuni cu o valoare nominala de 69 lei fiecare si avea urmatoarea structura:

	<u>Nr. actiuni</u>	<u>Procent (%)</u>	<u>Valoare (LEI)</u>
Actionari persoane fizice	342.920	57,73%	23.661.480
Actionari persoane juridice	251.039	42,27%	17.321.691
<b>TOTAL</b>	<b>593.959</b>	<b>100,00%</b>	<b>40.983.171</b>

Capitalul social al **Societatii-mama**, la data de 31 decembrie 2010, data consolidarii, era de 40.983.171 lei, divizat in 593.959 de actiuni cu o valoare nominala de 69 lei fiecare si avea urmatoarea structura:

	<u>Nr. Actiuni</u>	<u>Procent (%)</u>	<u>Valoare (LEI)</u>
Actionari persoane fizice	342.884	57,73%	23.658.996
Actionari persoane juridice	251.075	42,27%	17.324.175
<b>TOTAL</b>	<b>593.959</b>	<b>100,00%</b>	<b>40.983.171</b>

Actiunile S.C. Practic S.A. se tranzactioneaza pe piata de capital autohtona din luna octombrie 1996.

#### b) PREZENTAREA FILIALEI:

S.C. PIATA OBOR MARKET & COMPLEX COMERCIAL S.A. (denumita in continuare „OBOR”) a fost infiintata in 2006 si este o societate cu raspundere limitata care functioneaza conform legislatiei din Romania in vigoare, fiind inregistrata la Oficiul Registrul Comertului sub numarul J/40/21135/2006 si avand codul unic de inregistrare 19989486, atribut RO.

Societatea are sediul social în București, str. Ziduri Mose nr. 4, Sector 2 și are ca obiect principal de activitate „Dezvoltarea (promovarea) imobiliară” (cod CAEN 4110).

Structura capitalului social al societății OBOR la data de 31 decembrie 2011, data consolidării, era următoarea:

	<u>Nr. parti sociale</u>	<u>Procent (%)</u>	<u>Valoare (LEI)</u>
PRACTIC S.A.	43.869	97,49%	43.869.000
COMNORD S.A.	722	1,60%	722.000
PROCEMA S.A.	158	0,35%	158.000
BANEASA INVESTMENT S.A.	251	0,56%	251.000
<b>TOTAL</b>	<b><u>45.000</u></b>	<b><u>100,00%</u></b>	<b><u>45.000.000</u></b>

Procentul de control este egal cu cel de deținere, adică 97,4867%.

Structura capitalului social al societății OBOR la data de 31 decembrie 2010, era următoarea:

	<u>Nr. parti sociale</u>	<u>Procent (%)</u>	<u>Valoare (LEI)</u>
PRACTIC S.A.	43.869	97,49%	43.869.000
COMNORD S.A.	722	1,60%	722.000
PROCEMA S.A.	158	0,35%	158.000
BANEASA INVESTMENT S.A.	251	0,56%	113.000
<b>TOTAL</b>	<b><u>45.000</u></b>	<b><u>100,00%</u></b>	<b><u>45.000.000</u></b>

Obiectul principal de activitate al societății îl reprezintă activitatea imobiliară cu bunuri proprii. În fapt societatea a fost creată de către investitori pentru realizarea investiției Complex Comercial - Noua Piața Obor în conformitate cu contractul de parteneriat public privat încheiat cu Consiliul Local Sector 2 București în anul 2007.

În data de 07.04.2011 a fost încheiat Procesul Verbal de Recepție la Terminarea Lucrarilor de Construcții Faza I (PV nr 20771). Valoarea finală a construcției este de 48.684.434,18 din care :

- Valoarea clădirii este de 45.222.890,56 lei
- Valoarea platformei exterioare este de 3.461.543,62 lei

La data de 30.12.2011, valoarea acestor imobilizări a fost majorată cu suma de 9.462.098 Lei, astfel ca la finele anului valorile de inventar ale celor două mijloace fixe se prezentau astfel :

- Valoarea clădirii este de 54.421.418,56 lei
- Valoarea platformei exterioare este de 3.725.113,62 lei.

Societatea a înregistrat în cursul anului 2011, diminuarea soldului contului 231 „Imobilizări corporale în curs de execuție” cu valoarea imobilizărilor corporale recepționate și date în folosință – 46.429.816 Lei. La data de 31.12.2011, în soldul acestui cont se regăsește imobilizări corporale în curs de execuție în suma de 69.322,80 Lei, aferente Fazei a 2-a a contractului cadru de Parteneriat Public-Privat încheiat cu Consiliul Local Sector 2.

Dreptul de proprietate asupra Complexului Obor revine Autorității Publice respectiv Consiliul Local Sector 2 prin Administrația Pietelor Sector 2 conform prevederilor Contractului Cadru de Parteneriat Public-Privat nr. 265/15.01.2007. Autoritatea publică se obligă conform aceluiași contract să transfere în maxim 30 de zile de la întocmirea Procesului Verbal de Recepție la Terminarea

Lucrarilor, pe durata contractului, respectiv 49 ani, dreptul de folosinta si dreptul exclusiv de exploatare/operare asupra Complexului Obor societatii Piata Obor Market & Complex Comercial S.A.

In scopul garantarii platii Redeventei si a respectarii obligatiilor privind functionarea Complexului Obor, precum si a proiectarii si executarii Complexului Obor, societatea are constituite la finele anului 2011 doua scrisori de garantie bancara in favoarea Administratiei Pietelor Sector 2, potrivit clauzelor din Contractul de Parteneriat Public Privat, pentru dezvoltarea infrastructurii de afaceri-Piata Obor :

- 250.000 EUR – Garantare proiectare si executare Complex Obor ;
- 90.959 EUR – Garantarea platii redeventei si a respectarii obligatiilor privind functionarea Complexului Obor.

#### c) PREZENTAREA SOCIETATII EXCLUSE DIN CONSOLIDARE:

S.C. SUGAS S.A. (denumita in continuare „SUGAS”) a fost infiintata in 1991, este o societate pe actiuni care functioneaza conform legislatiei din Romania in vigoare si are sediul social in localitatea Sfantul Gheorghe, str. Grof Miko Imre, nr. 6, judetul Covasna.

Este inregistrata la Oficiul Registru Comertului sub nr. J14/25/29.01.1991 si are codul unic de inregistrare 546364, atribut RO.

Obiectul principal de activitate al societatii este „Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate”.

Capitalul social subscris si varsat era la 31 decembrie 2011, data consolidarii, in suma de 3.228.573 lei, format din 32.285.737 actiuni, cu o valoare nominala de 0,10 lei/actiune.

La data consolidarii, societatea PRACTIC S.A. detinea un numar de 307.407 actiuni, reprezentand 0,95% din capitalul social al SUGAS S.A., in baza extrasului din Registrul Actionarilor al societatii nr. 7/06.01.2012

Avand in vedere ca detinerea si controlul din/asupra capitalului social al SUGAS S.A. este de 0,95%, conform prevederilor punctului 3 din Anexa nr. 2 la OMFP 3055/2009 „Reglementari contabile conforme cu Directiva a IV-a a Comunitatii Economice Europene”, PRACTIC S.A. nu a inclus in consolidarea intocmita la data de 31 decembrie 2011 rezultatele societatii SUGAS S.A.

Administrator,

SC Wellkept Imobiliare SRL  
prin  
Bejenaru Andrei Mihai



Intocmit,

Ionita Cristina



## NOTA 2

### PERIMETRUL CONSOLIDARII

Societatea **PRACTIC S.A.** întocmeste situațiile financiare anuale consolidate și raportul consolidat al Consiliului de Administrație întrucât **ține, direct sau indirect, majoritatea drepturilor de vot ale acționarilor în societățile incluse în consolidare.**

În tabelul 1 sunt prezentate procentajele de control și cele de deținere a capitalurilor proprii pentru societățile incluse în consolidare:

Tabel 1

Denumirea societății	Societatea care controlează	Procent de control	Metode de consolidare	Procent de deținere
Piata Obor Market & Complex Comercial SA	Societatea-mama	97,487%	Integrare globală	97,487%
Sugas S.A.	Societatea-mama	0,952%	Nu intra în consolidare	0,952%

Precizăm că **Societatea-mama** nu deține acțiuni proprii și nici una din societățile incluse în consolidare nu deține acțiuni (direct sau indirect) în capitalul social al **Societății-mama**.

Administrator,

SC Wellkept Imobiliare SRL  
prin  
Bejenaru Andrei-Mihai



6

Intocmit,

Ionita Cristina





### NOTA 3

## POLITICI DE PREZENTARE A SITUATIILOR FINANCIARE CONSOLIDATE

### Situatiile financiare consolidate

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

- PRACTIC S.A. - *societatea-mama – societate cotate pe o piață reglementată, administrată de Nasdaq;*
- Piața Obor Market & Complex Comercial S.A. – *filială (deținere directă 97,487%)*
- Sugas S.A. – *nu intră în consolidare (deținere directă 0,952%)*

În care societatea PRACTIC S.A. este cea care întocmește și prezintă **situatiile financiare consolidate**. Politicile contabile ale societății PRACTIC S.A. sunt și politicile pe care le aplică celelalte societăți din cadrul combinației de întreprinderi, excepțiile, dacă acestea există, fiind prezentate și explicate în prezentele note explicative. De asemenea, atât **Societatea-mama** cât și **filialele** au aceeași dată de raportare financiară, dată care coincide și cu data la care se întocmesc prezentele situații financiare anuale consolidate.

În vederea prezentării situațiilor financiare consolidate, societatea PRACTIC S.A. determină, la sfârșitul fiecărui exercițiu financiar:

- *perimetrul de consolidare;*
- *metoda de consolidare.*

### Perimetrul de consolidare

La 31 decembrie 2011, datorită participării directe de peste 50% a societății PRACTIC S.A. la capitalul social a unuia dintre celelalte 2 societăți din cadrul combinației de întreprinderi, **perimetrul actual de consolidare**, conform legislației românești în vigoare, este reprezentat de societatea **Piața Obor Market & Complex Comercial SA** (procent direct de deținere 97,487%).

### Metoda de consolidare

Metoda de consolidare practică de societatea PRACTIC S.A. este **integrare globală**. Situațiile financiare anuale consolidate cuprind: bilanțul consolidat, contul de profit și pierdere consolidat, situația modificării capitalului propriu consolidat, fluxul de numerar consolidat și notele explicative la situațiile financiare anuale consolidate. Aceste documente constituie un tot unitar.

Formatul bilanțului consolidat și al contului de profit și pierdere consolidat este cel prevăzut la Capitolul VIII „Formatul bilanțului consolidat și al contului de profit și pierdere consolidat” din Reglementările Contabile conforme cu Directiva a VII-a a Comunităților Europene.

## PROCEDURI DE CONSOLIDARE

Situațiile financiare anuale consolidate prezintă activele, datoriile, poziția financiară și profiturile sau pierderile societăților incluse în consolidare, ca și cum acestea ar fi o singură entitate.

### **Proceduri de consolidare a bilanțului**

Activele și datoriile societăților incluse în consolidare se încorporează în totalitate în bilanțul consolidat, prin însumarea elementelor similare, corectate cu eliminările tranzacțiilor intergrup.

#### *Fondul comercial*

Valorile contabile ale părților sociale în capitalul societăților incluse în consolidare se compensează cu proporția pe care o reprezintă în capitalul și rezervele acestor societăți la data achiziției părților sociale sau, în cazul în care achiziția a avut loc în 2 (două) sau mai multe etape, la data la care controlul asupra activelor nete sau operațiunilor societății achiziționate a fost transferat efectiv către dobânditor.

Orice diferență rezultată se prezintă ca element distinct în bilanțul consolidat, astfel:

- diferență pozitivă se prezintă ca element de activ (imobilizare necorporală) „Fond comercial pozitiv”;
- diferență negativă se prezintă ca element de pasiv (venituri înregistrate în avans) „Fond comercial negativ”.

O detaliere a modului de calcul al fondului comercial rezultat în urma consolidării este prezentată în nota 5.

### **Proceduri de consolidare a contului de profit și pierdere**

Veniturile și cheltuielile societăților incluse în consolidare se încorporează în totalitate în contul de profit și pierdere consolidat, prin însumarea elementelor similare, *corectate* cu eliminările tranzacțiilor intergrup.

#### *Interese care nu controlează*

Suma oricărui profit sau pierdere atribuibilă părților sociale în filialele incluse în consolidare, deținute de alte persoane decât societățile incluse în consolidare, sunt prezentate separat în contul de profit și pierdere consolidat, la poziția „Profitul sau pierderea exercitiului financiar aferent(a) intereselor care nu controlează”.

### **Eliminarea soldurilor și tranzacțiilor dintre societățile incluse în consolidare**

Datoriile și creanțele, precum și veniturile și cheltuielile aferente tranzacțiilor dintre societățile incluse în consolidare sunt eliminate din situațiile financiare anuale consolidate.

Dacă profiturile sau pierderile rezultate din tranzacțiile aferente între societățile incluse în consolidare sunt luate în calcul la determinarea valorii contabile a activelor, acestea se elimină din situațiile financiare anuale consolidate.

De asemenea, dividendele interne sunt eliminate în totalitate.

La fel se procedează și la obținerea fluxurilor de trezorerie consolidate, respectiv se elimină operațiunile de trezorerie efectuate între societățile incluse în consolidare în anul 2011 și respectiv 2010 pentru comparabilitate.

## Evaluarea instrumentelor financiare

**PRACTIC S.A.** a hotarat adoptarea, in intocmirea situatiilor financiare anuale consolidate, a regulilor alternative de evaluare a instrumentelor financiare, si anume, la valoarea justa, daca sunt detinute in scop speculativ sau la cost istoric, mai putin ajustarile, in vederea deprecierii valorii acestora, daca scopul detinerii lor este pana la scadenta.

Un instrument financiar reprezinta orice contract care genereaza simultan un activ financiar pentru o societate si o datorie financiara sau un element de capitaluri proprii pentru o alta societate.

Potrivit Ordinului 3055/2009, evaluarea la valoarea justa se aplica numai datoriilor care sunt:

- a) detinute ca parte a unui portofoliu de tranzactionare; sau
- b) instrumente financiare derivate.

Evaluarea la valoarea justa nu se aplica:

- a) instrumentelor financiare nederivate detinute pana la scadenta;
- b) imprumuturilor si creantelor generate de societate si nedetinute in scopul tranzactionarii; si
- c) intereselor in filiale, intreprinderi asociate si asocieri in participatie, instrumentelor de capital emise de societate, contractelor cu plata contingenta intr-o combinatie de intreprinderi, precum si altor instrumente financiare cu astfel de caracteristici speciale si care, in concordanta cu ceea ce este general acceptat, se contabilizeaza diferit fata de alte instrumente financiare.

Cand un instrument financiar isi modifica valoarea prin aducerea acesteia la valoarea justa, modificarea valorii se include in contul de profit si pierdere sau direct in capitalul propriu, intr-o rezerva de valoare justa.

Rezerva de valoare justa se ajusteaza atunci cand sumele inregistrate in aceasta nu mai sunt necesare pentru aplicarea evaluarii la valoarea justa.

## PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE

Principalele politici contabile adoptate in intocmirea acestor situatii financiare consolidate sunt prezentate mai jos.

### Informatii generale

Aceste politici contabile au fost corelate cu principalele politici de intreprindere (care cuprind si politicile privind organizarea, analiza si prelucrarea documentelor justificative, politicile de audit intern, etc.) pe care le aplica societatea **PRACTIC S.A.** De asemenea, acolo unde a fost cazul, politicile contabile au fost corelate cu legislatia fiscala din Romania, in general, si cu cea din industria de profil, in special.

Politicile contabile aplicabile la societatea **PRACTIC S.A.** au fost structurate in urmatoarele categorii generale de abordare:

- **Politici contabile generale:** referitoare la probleme de fond ale organizarii raportarii financiare, respectiv recunoastere, clasificare, evaluare, prag de semnificatie etc.;
- **Politici contabile specifice, aferente raportarii financiare:** referitoare la particularitatile aferente categoriilor specifice de active, datorii, capitaluri proprii, venituri, cheltuieli si rezultate.

De asemenea, sunt prezentate **politicile de raportare consolidata** pe care societatea **PRACTIC S.A.** le aplica.

## **POLITICI CONTABILE GENERALE**

### **Reglementari de baza**

Aceste situatii financiare au fost intocmite in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice al Romaniei Nr. 3055 din 2009 pentru aprobarea reglementarilor contabile conforme cu directivele europene ("OMFP 3055/2009"), cu modificarile si completarile ulterioare, precum si cu prevederile Legii nr. 82/1991 (Republicata) a Contabilitatii.

Elementele prezentate in situatiile financiare anuale se evalueaza in conformitate cu principiile contabile generale prevazute in prezenta sectiune, conform contabilitatii de angajamente. Astfel, efectele tranzactiilor si ale altor evenimente sunt recunoscute atunci cand tranzactiile si evenimentele se produc (si nu pe masura ce trezoreria sau echivalentul sau este incasat sau platit) si sunt inregistrate in contabilitate si raportate in situatiile financiare ale perioadelor aferente.

### **Moneda si limba de prezentare**

Contabilitatea se tine in limba romana si in moneda nationala. Contabilitatea operatiunilor efectuate in valuta se tine atat in moneda nationala, cat si in valuta. Toate cifrele sunt prezentate in termenii puterii de cumparare a LEU-lui la 31 decembrie 2011 si sunt evaluate in lei.

Pe parcursul anului financiar soldurile in valuta sunt evaluate lunar functie de cursul de schimb comunicat de Banca Nationala a Romaniei si valabil pentru ultima zi din luna.

### **Conversia tranzactiilor in moneda straina**

Tranzactiile societatii in moneda straina sunt inregistrate la cursul de schimb din data tranzactiilor; castigurile si pierderile inregistrate din decontarea unor astfel de tranzactii si din conversia activelor si datoriilor monetare exprimate in moneda straina, sunt recunoscute in contul de profit si pierdere. Soldurile creantelor, datoriilor si disponibilitatilor banesti in valuta la 31 decembrie sunt convertite evaluate in lei lunar, prin raportare la cursul de referinta al zilei publicat de Banca Nationala a Romaniei si valabil pentru ultima zi din luna, iar cheltuiala si venitul din diferente de curs sunt inregistrate corespunzator.

La 31 decembrie 2011 cursul de schimb utilizat a fost:

1 USD = 3,3393 lei;

1 EUR = 4,3197 lei.

La 31 decembrie 2010 cursul de schimb utilizat a fost:

1 USD = 3,2045 lei;

1 EUR = 4,2848 lei.

### **Utilizarea estimarilor**

Intocmirea situatiilor financiare in conformitate cu OMFP 3055/2009 cere conducerii Societatii sa faca estimari si ipoteze care afecteaza valorile raportate ale activelor si pasivelor, prezentarea activelor si datoriilor contingente la data intocmirii situatiilor financiare si cheltuielile raportate pentru respectiva perioada.

### **Conventii si principii**

Ca si reguli generale de recunoastere a elementelor din situatiile financiare consolidate, precizam ca societatea **PRACTIC S.A.** s-a prelevat de urmatoarele conventii, principii si reguli:

a) convenția **continuității activității**, potrivit căreia activitatea generală a întreprinderii se derulează pe baza continuă, fără să existe premisa (**intenția** sau **necesitatea**) întreruperii activității sau intrării în stare de faliment a întreprinderii; concret, evaluarea activelor se face la valoarea justă, determinată de cele mai multe ori pe baza valorii de piață;

b) convenția **contabilității de angajamente**, potrivit căreia efectele tranzacțiilor și ale altor evenimente sunt recunoscute (și implicit contabilizate și raportate în situațiile financiare) atunci când tranzacțiile și evenimentele se produc (și nu pe măsura ce trezoreria sau echivalentul sau este încasat sau plătit);

c) elementele prezentate în situațiile financiare consolidate se evaluează în conformitate cu următoarele principii contabile:

- **Principiul continuității activității**
- **Principiul permanentei metodelor**
- **Principiul prudenței**
- **Principiul independenței exercitiului**
- **Principiul evaluării separate a elementelor de activ și de datorii**
- **Principiul intangibilității**
- **Principiul necompensării**
- **Principiul prevalenței economicului asupra juridicului**
- **Principiul pragului de semnificație**

d) calitățile informației contabile care s-au avut în vedere la elaborarea situațiilor financiare sunt: relevanța, credibilitatea, comparabilitatea, inteligibilitatea.

Determinarea pragului de semnificație consolidat la nivelul societății-mamă PRACTIC S.A. s-a stabilit la nivelul sumei de 982.007 lei determinat astfel: 1% din cifra de afaceri consolidată ( $39.280.267 * 1\% = 392.803$  lei)

Alegerea cifrei de afaceri ca indicator pentru stabilirea pragului de semnificație s-a făcut întrucât reflectă în mod real profilul activității combinării de întreprinderi, comparabil cu anul precedent. Pragul de semnificație este o limită față de care omisiunea sau declararea eronată a informațiilor care au o mărime situată peste acesta ar putea influența deciziile economice ale utilizatorilor luate pe baza situațiilor financiare consolidate.

## POLITICI SPECIFICE

În ceea ce privește regulile de **recunoaștere și evaluare**, societatea PRACTIC S.A. se prevalează de următoarele:

➤ Recunoașterea activelor prezentate în situațiile financiare anuale este realizată în funcție de *utilitatea* (obținerea de beneficii economice viitoare din utilizare, respectiv vânzare) și, respectiv, *evaluarea credibilă a acestora*, și se evaluează, în general, pe baza principiului **costului de achiziție** sau a **costului de producție**. Excepție fac **imobilizarile corporale**, în cazul cărora s-a optat pentru aplicarea regulilor de evaluare alternative, și anume, **reevaluarea imobilizărilor corporale**.

➤ Recunoașterea pasivelor/datoriilor prezentate în situațiile financiare anuale este realizată în funcție de *posibilitatea unei ieșiri de resurse*, purtătoare de beneficii economice și, respectiv,



*evaluarea sa se poata face in mod credibil*, si se evalueaza la **valoarea lor istorica sau actualizata** a iesirilor viitoare de numerar sau de resurse, necesare decontarii datoriei.

➤ Recunoasterea si evaluarea veniturilor se realizeaza in functie de:

- *cresterea de beneficii economice*, prin cresterea determinata atunci cand sunt indeplinite cumulativ urmatoarele criterii:
  - transferul tuturor riscurilor si avantajelor aferente proprietatii bunului;
  - nu mai este detinut controlul efectiv asupra bunului vandut;
  - nu se mai poate gestiona respectivul bun.
- *evaluarea credibila*

➤ Recunoasterea cheltuielilor se realizeaza atunci cand se *estimeaza o diminuare a beneficiilor economice viitoare*, prin diminuarea de active sau cresterea de datorii, si sunt *evaluate credibil*. Societatea se prevaleaza de principiul conectarii cheltuielilor cu veniturile pe care le-au generat, in cadrul aceluasi exercitiu financiar. De asemenea, trecerea pe cheltuieli se va face si atunci cand activul nu va putea fi valorificat prin vanzare sau schimb, datorita deprecierei de valoare, deteriorarii, pierderii sau altor cauze.

## POLITICI SPECIFICE AFERENTE ACTIVELOR IMOBILIZATE

### IMOBILIZARI NECORPORALE

Evaluarea imobiliarilor necorporale se realizeaza la costul de achizitie, pentru activele care intra prin cumparare, la costul de productie, pentru activele care sunt produse de societate in regie proprie, la valoarea justa, respectiv valoarea de utilitate pentru activele care intra prin aport la capitalul social, prin donatie, prin subventie sau prin schimb cu alte active. In valoarea de intrare a imobiliarilor se (mai) capitalizeaza si cheltuielile aferente modernizarilor, imbunatatirilor si altor eforturi care imbunatatesc performantele/parametrii de utilizare ai respectivului activ. Evaluarea la bilant se realizeaza la minimul dintre valoarea contabila neta si valoarea recuperabila, iar iesirea din gestiune se realizeaza la valoarea de intrare.

#### **Concesiuni, brevete, licente, marci comerciale, drepturile si activele similare**

Concesiunile, brevetele, licentele, marcele comerciale, drepturile si activele similare reprezentand aport, achizitionate sau dobandite pe alte cai, se inregistreaza in conturile de imobilizari necorporale la valoarea de aport sau cost de achizitie, dupa caz. In aceasta situatie valoarea de aport se asimileaza valorii juste.

Concesiunile primite se reflecta ca imobilizari necorporale atunci cand contractul de concesiune stabileste o durata si o valoare determinate pentru concesiune. Amortizarea concesiunii urmeaza a fi inregistrata pe durata de folosire a acesteia, stabilita potrivit contractului. In cazul in care contractul prevede plata unei chirii si nu o valoare amortizabila se va reflecta cheltuiala reprezentand chiria, fara recunoasterea unei imobilizari necorporale.

#### **Avansuri si alte imobilizari necorporale**

In cadrul avansurilor si altor imobilizari necorporale se inregistreaza avansurile acordate furnizorilor de imobilizari necorporale, programele informatice achizitionate de la terti, pentru necesitatile proprii de utilizare, precum si alte imobilizari necorporale.

### **Programe informatice**

Costurile aferente achiziționării de licențe antivirus și certificatului digital pentru semnatura electronică sunt capitalizate și amortizate pe baza metodei liniare pe durata de 1 an de viață. Costurile de achiziție ale celorlalte software (MS Office) sunt amortizate pe baza metodei liniare de 3 ani.

### **Cheltuieli ulterioare**

Cheltuielile ulterioare efectuate cu un activ necorporal mărește costul activului doar atunci când este probabil ca aceste cheltuieli vor permite activului să genereze beneficii economice viitoare peste performanța prevăzută inițial și sunt evaluate credibil. În caz contrar, ele sunt trecute pe cheltuielile atunci când sunt efectuate.

Câștigurile sau pierderile care apar o dată cu încetarea utilizării sau ieșirea unui activ necorporal se determină ca diferență între veniturile generate de ieșirea activului și valoarea sa neamortizată, inclusiv cheltuielile ocazionate de cedarea acestuia, și sunt prezentate ca venit sau cheltuială, după caz, în contul de profit și pierdere.

### **Deprecierea imobilizărilor necorporale**

Valoarea recuperabilă a imobilizărilor necorporale este estimată în funcție de cele mai bune previziuni ale conducerii societății, informațiile disponibile pe piață și raționament profesional.

### **Evaluarea la consolidare**

Activele necorporale se prezintă în bilanțul consolidat la valoarea de intrare, mai puțin ajustările cumulate de valoare.

## **IMOBILIZARI CORPORALE**

În cazul imobilizărilor corporale, societatea **PRACTIC S.A.** a optat pentru aplicarea regulilor de evaluare alternative. Astfel, imobilizările corporale sunt înregistrate la valoarea lor justă, pe baza reevaluarilor imobilizărilor corporale, în conformitate cu reglementările legale emise în acest scop, evaluări efectuate, de regulă, de profesioniști calificați în evaluare, membri ai unui organism profesional în domeniu, recunoscut național și internațional. Metoda de reevaluare adoptată este cea bazată pe valori nete, respectiv la fiecare reevaluare amortizarea cumulată la data reevaluării este eliminată din valoarea brută a activului și valoarea netă, determinată în urma corectării cu ajustările de valoare, este recalculată la valoarea reevaluată a activului (evaluarea este făcută la valoarea de piață).

Plusul sau minusul rezultat din reevaluarea imobilizărilor corporale este reflectat în debitul sau creditul contului "Rezerve din reevaluare", după caz. Cu toate acestea majorarea constatată din reevaluare trebuie recunoscută ca venit în măsura în care aceasta compensează o scădere din reevaluarea aceluiași activ, recunoscută anterior ca o cheltuială.

În cazul în care valoarea contabilă a unui activ este diminuată ca rezultat al reevaluării, această diminuare trebuie recunoscută ca o cheltuială. Cu toate acestea o diminuare rezultată din reevaluare trebuie scăzută direct din orice surplus din reevaluare corespunzător, în măsura în care diminuarea nu depășește valoarea înregistrată anterior ca surplus din reevaluarea pentru același activ.

Ultima reevaluare a fost efectuată la 31.12.2010 pentru grupele construcții și terenuri de către un evaluator atestat conform legilor în vigoare și a avut ca scop alinierea valorilor contabile la valorile pieței.



Metoda de reevaluare adoptata a fost cea bazata pe valori nete, aducandu-se astfel terenurile si cladirile la valoarea lor justa la data bilantului. Rezultatele evaluarii au fost reflectate in contul 105 „Rezerve din reevaluare”, pe debitul sau creditul acestui cont, dupa caz, fara a fi influentat contul de profit si pierdere.

Exceptie de la aceasta regula face societatea Piata Obor Market&Complex Comercial S.A., ale carei imobilizari corporale sunt evaluate la costul de achizitie sau costul de productie ajustat cu valoarea calculata pentru a amortiza valoarea unei astfel de imobilizari, in mod sistematic, de-a lungul duratelor de utilizare economica.

Aceasta abatere de la politicile societatii-mama a fost acceptata in intocmirea situatiilor financiare anuale consolidate intrucat imobilizarile corporale detinute de societate la momentul consolidarii, au fost puse in functiune in cursul anului 2011, deci putem considera ca sunt la valoarea de piata la data consolidarii.

Societatea Piata Obor Market&Complex Comercial S.A. a inregistrat in 17.04.2011 in baza PV de receptie valoarea finala a constructiei in suma de 48.684.434 lei iar la 30.12.2011 majorarea investitiei cu 9.462.098. La data de 31.12.2011, in soldul acestui cont se regasesc imobilizari corporale in curs de executie in suma de 69.322.80 Lei, aferente Fazei a 2-a a contractului cadru de Parteneriat Public-Privat incheiat cu Consiliul Local Sector 2.

#### **Cheltuieli ulterioare**

Cheltuielile ulterioare cu imbunatatirile semnificative sunt recunoscute ca o componenta a activului in conditiile in care acestea au ca efect imbunatatirea parametrilor tehnici initiali ai acestuia si/sau conduc la obtinerea de beneficii economice viitoare, suplimentare fata de cele estimate initial. Obtinerea de beneficii se poate realiza fie direct, prin cresterea veniturilor, fie indirect, prin reducerea cheltuielilor de intretinere si functionare. Costurile de intretinere, reparatii si imbunatatirile minore sunt recunoscute drept cheltuieli in perioada in care au fost efectuate.

Cheltuielile cu dobanzile aferente imprumuturilor pentru finantarea constructiei si achizitionarii de mijloace fixe nu se capitalizeaza.

#### **Cedarea si casare**

Imobilizarile corporale care sunt casate sau retrase din functiune sunt eliminate din bilantul contabil impreuna cu amortizarea cumulata aferenta. Orice profit sau pierdere rezultata dintr-o astfel de operatiune este determinata ca diferenta intre veniturile generate de scoaterea din evidenta si valoarea neamortizata, inclusiv cheltuielile ocazionate de aceasta, fiind incluse ca venit, respectiv cheltuiala, in contul de profit si pierdere.

Castigurile si pierderile din vanzarea mijloacelor fixe sunt determinate pe baza valorii lor de vanzare si sunt luate in considerare la stabilirea profitului din exploatare.

#### **Active imobilizate de natura obiectelor de inventar**

Activele imobilizate de natura obiectelor de inventar sunt trecute pe cheltuieli in momentul trecerii in consum si nu sunt incluse in valoarea contabila a imobilizarilor.

In cazul in care valoarea contabila a unui activ este mai mare decat valoarea recuperabila estimata, valoarea sa contabila este redusa imediat la valoarea sa realizabila.

#### **Avansurile si imobilizarile corporale in curs de executie**

In cadrul avansurilor se inregistreaza avansurile platite furnizorilor de imobilizari corporale, conform facturilor primite. In cazul in care aceste avansuri au fost acordate in valuta sau decontarea acestora

se face în funcție de cursul unei valute, avansurile acordate și rămase neînchise la data bilanțului sunt supuse reevaluării.

Imobilizarile corporale în curs de execuție reprezintă investițiile neterminate efectuate în regie proprie sau în antrepriză și sunt evaluate la costul de activitate sau de producție, după caz. Ele se trec în categoria imobilizărilor finalizate după recepția, darea în folosință sau punerea în funcțiune a acestor, după caz, moment în care încep să fie și amortizate. În valoarea modernizărilor de construcții vor fi incluse toate cheltuielile directe și indirecte de producție, precum și o serie de cheltuieli generale de întreprindere, care pot fi alocate direct respectivului obiectiv.

#### **Leasing financiar**

Imobilizarile achiziționate în leasing financiar sunt capitalizate și amortizate conform duratei de viață estimată pe aceleași baze ca și imobilizarile proprii. Leasing-ul a fost clasificat ca fiind leasing financiar deoarece în termenii contractului de leasing se transferă în mare măsură toate riscurile și avantajele dreptului de proprietate asupra bunului. Activele achiziționate în leasing financiar sunt recunoscute ca active la valoarea justă la data achiziției sau la valoarea actualizată a plăților minime de leasing dacă aceasta din urmă este mai mică. Datoria corespunzătoare către locator este inclusă în bilanț ca o obligație financiară de leasing. Costul de finanțare, care reprezintă diferența dintre totalul ratelor de leasing și valoarea justă a activelor achiziționate în regim de leasing sunt alocate în bilanț de-a lungul contractului de leasing astfel încât să se obțină o rată periodică constantă a dobânzii la soldul datoriei rămase în fiecare perioadă.

#### **Amortizare**

Imobilizarile corporale și necorporale sunt amortizate prin metoda liniară sau accelerată, în conformitate cu "Reglementările contabile conforme cu Directivele Europene" aprobate prin Ordin 3055/2009, pe baza duratelor de viață utilă estimată, din momentul în care sunt puse în funcțiune, în așa fel încât costul să se diminueze până la valoarea reziduală estimată pe durata de funcționare considerată, după cum urmează:

	Ani
Clădiri și construcții speciale	40 – 60
Instalații industriale	3 – 28
Echipamente și vehicule	4 – 20
Mobilier, aparatură birotică	2 – 15

Terenurile nu se amortizează deoarece se presupune că au o durată de viață nelimitată.

Din punct de vedere fiscal, societatea **S.C. PRACTIC S.A.** s-a prevalat de prevederile art. 24 din legea nr 571/2003 privind Codul fiscal cu modificările și completările ulterioare în sensul că a dedus, la data punerii în funcțiune a mijloacelor fixe amortizabile și a brevetelor de invenții amortizabile, cheltuieli cu amortizarea reprezentând 20% din valoarea de intrare a acestora conform prevederilor legale în vigoare la acea dată.

Societatea are obligația să pastreze în patrimoniu aceste mijloace fixe pentru cel puțin o perioadă egală cu jumătate din durata lor de normală de utilizare. În caz contrar, impozitul pe profit se recalculază și se vor stabili dobânzi și penalități de întârziere de la data aplicării facilităților respective, potrivit legii.

Amortizarea imobilizărilor corporale concesionate, închiriate se calculează și se înregistrează în contabilitate de către societatea care le are în proprietate.

### **Incadrarea mijloacelor fixe nou achizitionate pe coduri de clasificare**

Incadrarea mijloacelor fixe achizitionate in codurile de clasificare conform "Catalogului privind clasificarea si duratele normale de functionare a mijloacelor fixe" aprobat prin HG 2139/2004 se va face de catre Comisia de receptie a mijloacelor fixe numita de Conducerea Societatii;

Duratele normale de functionare ale mijloacelor fixe achizitionate de catre societate vor fi stabilite de catre Comisia de receptie a acestora numita de Directorul General al societatii, prin respectarea prevederilor "Catalogului privind clasificarea si duratele normale de functionare a mijloacelor fixe" aprobat prin HG 2139/2004, respectiv se vor respecta incadrarile in duratele minime si maxime prevazute de lege. Regula generala de alocare a duratelor normale de functionare a mijloacelor fixe achizitionate este aplicarea duratelor normale minime de functionare prevazute de lege.

### **Evaluarea la consolidare**

Imobilizarile corporale se prezinta in bilantul consolidat la valoarea justa, mai putin eventualele ajustari cumulate de valoare.

## **IMOBILIZARILE FINANCIARE**

Imobilizarile financiare reprezinta participatiile pe termen lung, actiunile in societati afiliate si alte participatii si sunt evaluate la cost de achizitie sau valoarea determinata prin contractul de dobandire a acestora, mai putin ajustarile cumulate pentru pierderile de valoare.

Imobilizarile financiare pe termen scurt sunt acele investitii de natura certificatelor de participare, a obligatiunilor sau altor valori mobiliare pentru care intentia societatii cu privire la durata de detinere este de pana la un an (12 luni de la data bilantului).

Valorile mobiliare pe termen scurt admise la tranzactionare pe o piata reglementata se evalueaza la valoarea de cotație din ultima zi de tranzactionare, iar cele netranzactionate la costul istoric mai putin eventualele ajustari pentru pierderi de valoare.

La alte imprumuturi acordate se cuprind garantiile, depozitele si cautiunile depuse de societate la terti.

### **Evaluarea la consolidare**

Imobilizarile financiare se prezinta in bilantul consolidat la valoarea de intrare, mai putin ajustarile cumulate pentru pierderea de valoare, daca scopul detinerii lor este pana la scadenta si la valoarea justa, daca sunt detinute in scop speculativ (potrivit art. 127 din Ordinul 3055/2009).

In sensul prezentelor politici contabile, un instrument financiar este orice contract care genereaza simultan un activ financiar pentru o entitate si o datorie financiara sau un instrument de capitaluri proprii pentru o alta entitate.

## **POLITICI SPECIFICE AFERENTE ACTIVELOR CIRCULANTE**

### **STOCURI**

Principalele categorii de stocuri sunt materiile prime, materialele auxiliare, productia in curs de executie, produsele finite, materialele consumabile si alte materiale consumabile.

Stocurile sunt evaluate la costul de achizitie, respectiv la costul de productie.

Costul stocurilor cuprinde toate costurile aferente achizitiei si prelucrarii, precum si toate costurile suportate de societate pentru aducerea stocurilor in forma si in locul in care se gasesc.

Costul produselor finite, precum si a celor in curs de executie include materialele directe, manopera directa si alte cheltuieli directe de productie, precum si cota cheltuielilor indirecte alocate in mod rational ca fiind legata de fabricarea acestora.

#### **Organizarea de gestiune**

Organizarea gestiunii stocurilor se realizeaza dupa metoda cantitativ-valorica pentru materiile prime, materiale consumabile, produse finite si obiecte de inventar.

#### **Descarcarea de gestiune**

Metoda de descarcare din gestiune este FIFO (primul intrat-primul iesit).

#### **Evaluarea la consolidare**

Stocurile sunt prezentate in bilantul consolidat la cea mai mica valoare dintre cost si valoare realizabila neta. Acolo unde este necesar, se fac ajustari pentru depreciere (stocuri defecte/deteriorate sau cu miscare lenta). Valoarea neta realizabila este pretul de vanzare estimat care ar putea fi obtinut pe parcursul desfasurarii normale a activitatii, mai putin costurile estimate pentru finalizarea bunului si costurile estimate necesare vanzarii. De asemenea, daca in stoc se afla bunuri achizitionate de la una dintre societatile incluse in consolidare, valoarea stocului este ajustata cu eventualele venituri sau pierderi rezultate din tranzactiile de acest gen.

### **INVESTITII PE TERMEN SCURT**

Acestea includ depozitele pe termen scurt de la banci si alte participatii pe termen scurt cu lichiditate mare, precum certificatele de trezorerie.

Investitiile pe termen scurt se evalueaza la costul de achizitie, prin care se intelege pretul de cumparare, sau la valoarea stabilita potrivit contractelor. Scoaterea din evidenta este facuta prin metoda FIFO.

Pentru deprecierea investitiilor pe termen scurt, la sfarsitul exercitiului financiar, cu ocazia inventarierii, pe seama cheltuielilor se reflecta ajustarile pentru pierdere de valoare. Aceste ajustari pentru pierdere de valoare se anuleaza odata cu iesirea din societate a investitiilor pe termen scurt.

### **CREANTE**

Creantele pe termen scurt (cu scadente de pana la 12 luni) sunt evaluate la valoarea nominala, la data aparitiei lor, nemaifiind necesare actualizari periodice. Creantele pe termen lung sunt evidentiate la valoarea actualizata, functie de un curs valutar sau in functie de graficul de esalonare a incasarilor.

Penalitati de intarziere la plata a creantelor sunt tratate conform procedurii de recuperare creante aprobata de catre Consiliul de Administratie al societatii.

#### **Ajustari si provizioane pentru deprecierea creantelor**

Pentru deprecierea creantelor din conturile de clienti, decontari in cadrul grupului si debitori, cu ocazia inventarierii la sfarsitul exercitiului financiar, se reflecta ajustari pentru depreciere.

Recunoasterea unei cheltuieli asociate creantelor este comparabila cu situatia deprecierei creantelor, respectiv imposibilitatea incasarii acestora.

Societatea **PRACTIC S.A.** considera ca pentru clientii neincasati cu o vechime mai mare de 180 de zile se impune ajustarea prin depreciere. De asemenea, toate creantele a caror vechime de neincasare depaseste 180 de zile sunt creante incerte si vor fi evidentiata ca atare.

Exceptie de la regula se aplica atunci cand intre societatea noastra si clienti intervine un acord privind incasarea peste data contractuala a creantelor sau cand contractele de inchiriere s-au inchis si recuperarea creantelor se face pe cale judecatoreasca.

Nu se ajusteaza in vederea deprecierii creantele provenind de la persoanele afiliate.

Societatea **PRACTIC S.A.** duce o politica sustinuta de incasare a creantelor la timp si diminuarea riscului de neincasare. In acest sens sunt practicate politici comerciale specifice (plati in avans, calcul si facturare de penalitati de intarziere la plata conform contractului si emiterea de facturi pentru penalitati etc.), precum si trimiterea periodica de scrisori de confirmare a soldurilor neincasate. Eventualele neconcordanțe descoperite cu ocazia confirmarii soldurilor sunt clarificate si diferentele inregistrate, daca este cazul, astfel incat sa se asigure o imagine fidela a creantelor inscrise in bilantul contabil.

Societatea **Piata Obor Market&Complex Comercial S.A.** prezinta o politica de recuperare a creantelor prin procedura operationala PFIN05 „Procedura privind recuperarea creantelor”, prin emiterea de notificari la 15 zile de intarziere la plata sau inceperea demersurilor juridice de recuperare in cazul intarzierilor mai mari de 30 zile si deci inregistrarea prin depreciere a creantelor neincasate.

#### **Compensarea creantelor**

In anumite situatii specifice, creantele comerciale pot fi compensate cu datoriile comerciale, realizate cu acelasi partener, dar numai cu respectarea documentatiei si prevederilor legale, precum si a procedurilor interne in vigoare.

#### **Diferentele de curs valutar**

Diferentele de curs valutar aferente creantelor in devize la finele fiecarui exercitiu financiar sunt recunoscute ca venituri sau cheltuieli financiare ale perioadei.

#### **Recunoasterea unei pierderi din creante neincasate**

Creantele neincasate vor antrena recunoasterea unor pierderi in situatiile financiare ale anului in care sunt identificate ca atare numai daca este certa imposibilitatea de a incasa respectiva suma si numai dupa ce societatea **PRACTIC S.A.** a intreprins toate actiunile care se impun in aceste cazuri (urmarirea in justitie a respectivului rau-platnic si obtinerea unei sentinte definitive, cererea falimentului respectivului debitor, etc.).

#### **Evaluarea la consolidare**

Creantele sunt inregistrate in situatiile financiare la valoarea estimata a fi realizata, dupa ce s-au constituit ajustari pentru creante incerte (ce depasesc 180 zile de la scadenta) si dupa ce au fost eliminate soldurile dintre societatile incluse in consolidare.

### **DISPONIBILITATI BANESTI SI ECHIVALENTE DE NUMERAR**

#### **Casa si conturi la banci**

Disponibilitatile sunt evidentiata distinct si contabilizate pe fiecare tip de valuta in parte. Evidentiarea contabila a disponibilitatilor in devize si a miscarii acestora se face in lei, la cursul de schimb de la data tranzactiei.



La sfârșitul fiecărei luni, soldurile în valută sunt convertite funcție de cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României, valabil în ultima zi din luna, iar diferențele de curs valutar rezultate sunt evidențiate ca și cheltuieli sau venituri financiare ale perioadei (cont 665, respectiv cont 765).

Operațiunile în numerar se fac cu respectarea regimului documentelor justificative și a regulamentului operațiunilor de casă. Evidențierea primară se face cu ajutorul registrelor de casă specifice fiecărei valute.

#### **Situația fluxului de numerar**

Sistemul de evidență contabilă a mișcărilor din cadrul conturilor de disponibilități este apt să furnizeze informații cu privire la detalierea tuturor fluxurilor de numerar prin corespondența cu destinația (pentru plăți) sau proveniența (pentru încasări) a acestora. Ca urmare, societatea a hotărât aplicarea metodei directe în determinarea fluxului de numerar, iar forma de prezentare este în conformitate cu prevederile punctului 334 alin. (3) din Directiva a IV-a a CEE (anexa 1 la ordinul 3055/2009).

Situația fluxului de numerar include și numerarul în casierie, depozitele la vedere, alte investiții pe termen scurt cu lichiditate mare, precum și descoperirile de cont. În bilanț descoperirile de cont sunt incluse la datorii pe termen scurt (scadente sub 1 an).

Din fluxurile de numerar sunt excluse mișcările între elemente care constituie numerar sau echivalente de numerar, deoarece aceste elemente fac parte din gestiunea numerarului și nu din activitățile de exploatare, investiție și finanțare. De asemenea, la consolidare au fost eliminate acele mișcări de numerar sau echivalente de numerar care au intervenit între societățile intrate în consolidare în cursul exercitiului financiar.

#### **Deprecierea de valoare**

Deprecierea de valoare a elementelor cuprinse în categoria „echivalente de numerar” este recunoscută atunci când valoarea contabilă a acestora este mai mare decât valoarea realizabilă netă, dată de regula de valoare de piață. Deprecierea de valoare, dacă este temporară, va antrena recunoașterea unui provizion de depreciere, iar dacă este ireversibilă va antrena recunoașterea unei pierderi din activitatea de exploatare. Testarea de depreciere a activelor se face la închiderea exercitiului financiar.

Regimul fiscal al diferențelor de curs valutar se circumscrie legislației în vigoare, iar societatea S.C. PRACTIC S.A. prezintă, în cadrul situațiilor financiare anuale, un tablou de reconciliere a rezultatului fiscal cu cel contabil.

#### **Alte valori**

Alte valori (tichete și bilete de odihnă, călătorie, tratament, timbre fiscale și postale etc) vor fi scoase din evidență numai dacă este certă imposibilitatea de a mai fi utilizate. Scoaterea din evidență se va face, pe baza de referat aprobat de persoanele responsabile, cu respectarea tuturor prevederilor legale în vigoare referitoare la proceduri, formularistică, responsabilități.

#### **POLITICI SPECIFICE AFERENTE CHELTUIELILOR ÎN AVANS**

Cheltuielile efectuate în exercitiul financiar curent, dar care privesc exercitiile financiare următoare se înregistrează distinct, ca și cheltuieli înregistrate în avans și pot fi de natura chiriilor, a abonamentelor sau a altor cheltuieli efectuate anticipat. Cheltuielile înregistrate în avans se evaluează la costul de achiziție sau la valoarea stipulată prin contract.

## **POLITICI SPECIFICE AFERENTE DATORIILOR**

Datoriile sunt evaluate la valoarea nominala a sumelor de bani care vor fi platite sau la valoarea nominala a altor modalitati pentru stingerea obligatiei. Actualizarea valorii datoriilor se face in cazul datoriilor in valuta, nedecontate la finele unei luni, prin recunoasterea unor cheltuieli sau venituri din diferente de curs valutar, rezultate prin transpunerea valorii istorice la valoarea actualizata in Lei prin utilizarea cursului de schimb valabil pentru ultima zi din luna.

### **Decontarile cu personalul si contributiile aferente**

Contabilitatea decontarilor cu personalul cuprinde drepturile salariale, sporurile, adaosurile, premiile din fondul de salarii, indemnizatiile pentru concediile de odihna, precum si cele pentru incapacitate temporara de munca, platite din fondul de salarii si alte drepturi in bani si/sau in natura datorate de entitate personalului pentru munca prestata.

Contabilitatea decontarilor privind contributiile sociale cuprinde obligatiile pentru contributia la asigurari sociale, contributia la asigurari sociale de sanatate si la constituirea fondului pentru ajutorul de somaj.

Sumele datorate si neachitate personalului (concediile de odihna si alte drepturi de personal), aferente exercitiului in curs, se inregistreaza ca alte datorii in legatura cu personalul.

Societatea **PRACTIC S.A.** evalueaza si inregistreaza in fiecare luna cheltuielile de natura salariala si obligatiile de plata aferente. Toate avantajele de natura salariilor care se acorda angajatilor se evalueaza si se includ in nivelul salariului brut. Exceptia de la aceasta regula o constituie beneficiile de natura tichetelor de masa care se acorda salariatilor in limitele legal stabilite.

### **Decontari cu bugetul statului si fondurile speciale**

In cadrul decontarilor cu bugetul statului si fondurile speciale se cuprind: impozitul pe profit/venit, taxa pe valoarea adaugata, impozitul pe venituri de natura salariilor, subventiile de primit, alte impozite, taxe si varsaminte asimilate.

Impozitul pe profit/venit de plata trebuie recunoscut ca datoric in limita sumei neplatite. Daca suma platita depaseste suma datorata, surplusul trebuie recunoscut drept creanta.

Taxa pe valoarea adaugata datorata bugetului de stat se stabileste ca diferenta intre valoarea taxei exigibile aferente bunurilor livrate sau serviciilor prestate (TVA colectata) si a taxei deductibile pentru cumpararile de bunuri si servicii (TVA deductibila).

In situatia in care exista decalaje intre faptul generator de TVA si exigibilitatea acesteia, totalul TVA se inregistreaza intr-un cont distinct, denumit TVA neexigibila care, pe masura ce devine exigibila potrivit legii, se trece la TVA colectata sau TVA deductibila, dupa caz.

De asemenea, in contul de TVA neexigibila se inregistreaza si TVA deductibila sau colectata, pentru livrari de bunuri si prestari de servicii pentru care nu au sosit sau nu s-au intoemit facturile.

Diferenta de taxa, in plus sau in minus, dintre TVA colectata si TVA deductibila se inregistreaza in conturi distincte (TVA de plata sau TVA de recuperat) si se regularizeaza in conditiile legii.

Impozitul pe venituri de natura salariilor, care se inregistreaza in contabilitate, cuprinde totalul impozitelor individuale, calculate potrivit legii.

Datoriile la bugetul statului si fondurile speciale sunt calculate, evidentiata si virate conform prevederilor legale in vigoare.



### **Decontari intre entitati din cadrul grupului**

Dividendele repartizate detinătorilor de actiuni, propuse sau declarate dupa data bilantului, precum si celelalte repartizari similare efectuate din profit nu trebuie recunoscute ca datorie la data bilantului.

### **Credite bancare**

Creditele bancare atrase de societatea **PRACTIC S.A.** sunt evaluate si prezentate in bilantul consolidat la valoarea actualizata a platilor viitoare, necesare pentru decontarea datoriei. Calculul actualizarii se face fie cu ajutorul graficelor de rambursare intocmite de banca creditoare, fie cu ajutorul unei rate de actualizare considerata reprezentativa. Dobanzile aferente creditelor bancare sunt recunoscute ca si cheltuieli ale respectivelor exercitii financiare. Dobanzile sunt trecute direct pe costuri.

La sfarsitul fiecărei luni, soldurile in valuta ale datoriilor asociate creditelor bancare sunt convertite functie de cursul de schimb comunicat de Banca Nationala a Romaniei, valabil in ultima zi din luna, iar diferentele de curs valutar rezultate sunt evidentiata ca si cheltuieli sau venituri financiare ale perioadei.

Partea curenta a imprumuturilor pe termen lung este inclusa in "Datorii ce trebuie platite intr-o perioada de un an". Dobanda acumulata la data bilantului contabil este inclusa in "Sume datorate institutiilor de credit" din cadrul datoriilor curente.

### **Provizioanele**

Provizioanele nu pot depasi din punct de vedere valoric sumele care sunt necesare stingerii obligatiei curente la data bilantului.

Un provizion este o datorie cu exigibilitate sau valoare incerta.

Un provizion va fi recunoscut numai in momentul in care:

- o entitate are o obligatie curenta generata de un eveniment anterior;
- este probabil ca o iesire de resurse sa fie necesara pentru a onora obligatia respectiva; si
- poate fi realizata o estimare credibila a valorii obligatiei.

Daca aceste conditii nu sunt indeplinite, nu va fi recunoscut un provizion.

Valoarea recunoscuta ca provizion trebuie sa constituie cea mai buna estimare la data bilantului a costurilor necesare stingerii obligatiei curente

Provizioanele trebuie revizuite la data fiecarui bilant si ajustate pentru a reflecta cea mai buna estimare curenta. In cazul in care pentru stingerea unei obligatii nu mai este probabila o iesire de resurse, provizionul va fi anulat prin reluare la venituri.

Provizionul va fi utilizat numai pentru scopul pentru care a fost initial recunoscut.

Provizioanele pentru impozite se constituie pentru sumele viitoare de plată datorate bugetului de stat, in conditiile in care sumele respective nu apar reflectate ca datorie in relatia cu statul.

Provizioanele se evalueaza inaintea determinarii impozitului pe profit, tratamentul fiscal al acestora fiind cel prevazut de legislatia fiscala.

## **POLITICI SPECIFICE AFERENTE VENITURILOR IN AVANS**

Veniturile înregistrate în exercitiul curent, dar care privesc exercitiile financiare următoare se înregistrează distinct, ca și venituri înregistrate în avans și pot fi de natura chiriilor, a abonamentelor sau a altor venituri aferente perioadelor sau exercitiilor următoare. Veniturile înregistrate în avans urmează regimul de evaluare și înregistrare al datoriilor.

## **POLITICI SPECIFICE AFERENTE CAPITALURILOR PROPRII**

### **Capitalul social**

Societatea **PRACTIC S.A.** s-a înființat conform Legii nr 31/1990 republicată, cu completările și modificările ulterioare. Structura și forma capitalului, atât a societății-mamă cât și a filialelor incluse în consolidare sunt prezentate pe larg în nota 1 la prezentele situații financiare consolidate.

Majorarea capitalului social se poate face prin emisiunea de noi acțiuni, emise și subscrise la valoarea de piață sau prin emisiuni de acțiuni acordate cu titlu gratuit.

Acțiunile societății **PRACTIC S.A.** sunt cotate pe piața de capital autohtonă.

### **Situația modificării capitalurilor proprii**

Societatea **S.C. PRACTIC S.A.** elaborează și raportează un document de sinteză care reflectă variațiile capitalurilor proprii dintr-un exercitiu financiar – „Situația modificării capitalurilor proprii”.

Societatea **S.C. PRACTIC S.A.** este preocupată în permanență de a menține capitalul financiar și fizic de care dispune.

Societatea **S.C. PRACTIC S.A.** nu aplică ajustarea la inflație a capitalurilor proprii. Se efectuează însă reevaluări periodice ale activelor, precum și actualizări ale valorii datoriilor, pentru a oferi o imagine fidelă asupra activității.

### **Rezervele din reevaluare**

Plusul sau minusul rezultat din reevaluarea imobilizărilor corporale, în conformitate cu prevederile prezentelor reglementări, trebuie reflectat în debitul sau creditul contului „Rezerve din reevaluare”, după caz, cu respectarea prevederilor privind reevaluarea imobilizărilor corporale prezentate mai sus.

Diminuarea rezervelor din reevaluare poate fi efectuată numai în limita soldului creditor existent.

Nici o parte din rezerva din reevaluare nu poate fi distribuită, direct sau indirect, cu excepția cazului în care activul reevaluat a fost valorificat, situație în care surplusul din reevaluare reprezintă câștig efectiv realizat.

Societatea **PRACTIC S.A.** s-a prevalat de prevederile art. 111, alin. (3) din Reglementările contabile 3055/2009 conforme cu Directiva a IV-a a Comunității Economice Europene, potrivit căruia surplusul din reevaluare inclus în rezerva din reevaluare este capitalizat prin transferul direct în rezerve (contul 1065 „Rezerve reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare”), atunci când acest surplus reprezintă un câștig realizat. Potrivit reglementărilor contabile, câștigul se consideră realizat la scoaterea din evidență a activului pentru care s-a constituit rezerva din reevaluare. Cu toate acestea, o parte din câștig este realizat și pe măsura ce activul este folosit de entitate. În acest caz, valoarea rezervei transferate este diferența dintre amortizarea calculată pe baza valorii contabile reevaluate și valoarea amortizării calculate pe baza costului inițial al activului.

Societatea **PRACTIC S.A.** efectueaza reevaluarea imobilizarilor corporale cu suficienta regularitate astfel incat sa prezinte in situatiile financiare o imagine fidela. Ultima reevaluare a avut loc la 31.12.2010, a vizat grupele de cladiri si terenuri, si a avut ca rezultat cresterea neta a valorii rezervelor din reevaluare.

Utilizarea politicii de amortizare a diferentelor din reevaluare pe masura folosirii activelor corporale ale entitatii economice Practic SA s-a efectuat incepand cu data de 01.01.2011 in baza politicii contabile PC02 „Procedura active imobilizate 2011” si a fost aprobata de catre Consiliul de Administratie al acesteia in data de 09.02.2011.

In functie de prevederile legale in vigoare la momentul respectiv, reevaluarea imobilizarilor corporale si implicit rezerva din reevaluare aferenta acestora a fost recunoscuta din punct de vedere fiscal sau nu. Ca urmare, societatea inregistreaza si urmareste pe analitice distincte, recunoscute si nerecunoscute fiscal, atat rezervele din reevaluare cat si surplusul transferat in „Rezerve reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare”.

#### **Rezervele legale**

Rezervele legale se constituie anual din profitul entitatii, in cotele si in limitele prevazute de lege (la o rata de 5%, pana cand rezerva totala atinge 20% din capitalul social subscris si varsat), si din alte surse prevazute de lege.

Rezervele legale pot fi utilizate numai in conditiile prevazute de lege.

In anul 2011, ca urmare a majorarii capitalului social in anul 2010 si a neatingerii limitei maxime prevazuta de lege, a fost calculata o crestere a rezervei legale in limita a 5% din profitul impozabil, respectiv cu suma de 981.248 lei.

#### **Alte rezerve**

Alte rezerve neprevazute de lege sau de statut pot fi constituite facultativ, pe seama profitului net pentru acoperirea pierderilor contabile sau in alte scopuri, potrivit hotararii adunarii generale a actionarilor sau asociatiilor, cu respectarea prevederilor legale.

#### **Rezultat reportat**

Profitul contabil ramas dupa repartizarea cotei de rezerva legala realizata, in limita a 20 % din capitalul social se preia in cadrul rezultatului reportat la inceputul exercitiului financiar urmatoare celui pentru care se intocmesc situatiile financiare anuale, de unde urmeaza a fi repartizat pe celelalte destinatii legale.

Evidentierea in contabilitate a destinatiilor profitului contabil se efectueaza in anul urmatoare dupa Adunarea Generala a Actionarilor (AGA) care aproba repartizarea profitului, prin inregistrarea sumelor reprezentand dividende cuvenite actionarilor sau asociatilor, rezerve si alte destinatii, potrivit legii. AGA poate lasa profitul obtinut in cadrul exercitiului financiar in “Rezultatul reportat”, nerepartizand astfel profitul obtinut. Asupra inregistrarilor efectuate cu privire la repartizarea profitului nu se poate reveni.

#### **Repartizarea profitului si acoperirea pierderilor**

Adunarea Generala a Actionarilor a societatii **PRACTIC S.A.** se va intruni dupa inchiderea exercitiului financiar, dar nu mai tarziu de data de raportare a situatiilor financiare, pentru a examina, aproba/cere modificarea situatiilor financiare elaborate. Cu aceasta ocazie se vor decide si destinatiile profitului net/modalitatile de acoperirea pierderilor aferente. Distribuirea dividendelor,

precum și toate celelalte destinații de repartizare a profitului net se vor opera contabil în exercitiul financiar în care Adunarea Generală a Acționarilor decide această acțiune, fiind considerate evenimente ulterioare datei bilanțului, care nu impun ajustări contabile pentru exercitiul financiar încheiat.

## **POLITICI AFERENTE VENITURILOR, CHELTUIELILOR ȘI REZULTATELOR**

### **Recunoașterea veniturilor**

Recunoașterea veniturilor se realizează în funcție de următoarele criterii:

- creșterea de beneficii economice viitoare, prin creșteri de active sau reduceri de datorii, creștere determinată atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele criterii:
  - transferul tuturor riscurilor și avantajelor aferente proprietății bunului;
  - nu mai este detinut controlul efectiv asupra bunului vândut;
  - nu se mai poate gestiona respectivul bun;
- evaluare credibilă.

Vanzările care exclud TVA, accizele, alte taxe asupra vanzarilor și discounturile sunt recunoscute când livrarea bunurilor și prestarea serviciilor au avut loc iar transferul riscurilor și a beneficiilor este realizat.

Veniturile din vanzări de bunuri se înregistrează în momentul predării-bunurilor către cumpărători, al livrării lor pe baza facturii sau în alte condiții prevăzute în contract, care atestă transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor respective, către clienți.

Veniturile din prestări de servicii se înregistrează în contabilitate pe măsura efectuării acestora.

Veniturile din dobânzi, redevențe și dividende se recunosc astfel:

- a) dobânzile se recunosc periodic, în mod proporțional, pe măsura generării venitului respectiv, pe baza contabilității de angajamente;
- b) redevențele se recunosc pe baza contabilității de angajamente, conform contractului;
- c) dividendele se recunosc atunci când este stabilit dreptul acționarului de a le încasa.

Diminuarea sau anularea provizioanelor constituite, respectiv a ajustărilor pentru depreciere sau pierdere de valoare reflectate se efectuează prin înregistrarea la venituri în cazul în care nu se mai justifică menținerea acestora, are loc realizarea riscului sau cheltuiala devine exigibilă.

### **Recunoașterea cheltuielilor**

Recunoașterea cheltuielilor se realizează în funcție de următoarele criterii:

- diminuarea de beneficii economice viitoare, prin diminuări de active sau creșteri de datorii, care are ca efect micșorarea capitalurilor proprii ale societății, consecință care nu se referă la retrageri sau distribuiri către fondatorii societății, și
- evaluarea sa fie credibilă.

Pentru a evalua corect cheltuielile, acestea sunt asociate cu valoarea activelor care se diminuează corespunzător sau cu valoarea datoriilor care apar odată cu aceste cheltuieli. Prin urmare, o corectă evaluare a activelor la intrarea lor în gestiune și ulterior la ajustarea valorii acestora, datorită unor cauze diverse, respectiv evaluarea corectă a datoriilor are drept consecință evaluarea credibilă a cheltuielilor asociate.

Un aspect esențial asociat cheltuielilor este momentul recunoașterii acestora. Se va utiliza aici raționamentul profesional care va avea la bază contabilitatea de angajamente, precum și principiul conectării cheltuielilor cu veniturile care au fost generate în respectiva perioadă de timp.

Cheltuielile din exploatare vor fi aferente activității curente a societății. Cheltuielile aferente ieșirilor din stoc sunt determinate conform metodei stabilite pentru evaluarea stocului, respectiv metoda FIFO.

Cheltuielile legate de salarii și colaboratori vor fi înregistrate în baza statelor de plată și a documentelor asociate.

Cheltuielile aferente lucrărilor executate și serviciilor prestate de terți vor fi înregistrate pe baza facturilor sau documentelor justificative, în perioada asociată evenimentului generator.

Cheltuielile cu amortizarea vor fi înregistrate în fiecare lună a utilizării respectivelor active, pe baza planurilor de amortizare a imobilităților.

Cheltuielile aferente subvențiilor, sponsorizărilor și donațiilor acordate vor fi recunoscute în perioada în care activele cu care s-a realizat subvenția/sponsorizarea/donația ies din gestiune. Aceste cheltuieli sunt efectuate în limitele prevăzute de legislația în vigoare privind deductibilitatea acestora la calculul impozitului pe profit.

#### **Elementele extraordinare**

Elementele extraordinare sunt veniturile sau cheltuielile rezultate din evenimente sau tranzacții care sunt clar diferite de activitățile curente și care, prin urmare, nu se așteaptă să se repete într-un mod frecvent sau regulat, de exemplu exproprieri sau dezastre naturale.

#### **Rezultatul contabil – rezultatul fiscal**

La sfârșitul fiecărei perioade (lună, etc.) soldurile conturilor de venituri și cheltuieli sunt preluate de către contul de profit și pierdere. Rezultatul brut contabil se ajustează cu cheltuielile nedeductibile fiscal, cu cele deductibile fiscal, precum și cu veniturile neimpozabile, pentru determinarea rezultatului fiscal. Facilitățile fiscale de care societatea **PRACTIC S.A.** a beneficiat sunt evaluate și înregistrate conform prevederilor legale și statutare în vigoare în perioada de raportare.

#### **Impozitarea**

Societatea înregistrează impozitul pe profit curent pe baza profitului net din situațiile financiare, conform legii nr 571/2003 privind Codul fiscal cu completările și modificările ulterioare.

Cota de impozitare în anul 2011 și respectiv în anul 2010 a fost de 16%. Pierderea fiscală anuală realizată începând cu anul 2009, stabilită prin declarația de impozit pe profit, se recuperează din profiturile ulterioare în următorii 7 ani consecutivi.

#### **Profitul sau pierderea exercitiului financiar aferent(a) Societății-mamă**

Partea combinării de întreprinderi din profitul sau pierderea exercitiului financiar rezultată în urma consolidării este prezentată în contul de profit și pierdere consolidat, ca și bilanțul consolidat separat, la elementul „Profitul sau pierderea exercitiului financiar aferent(a) societății-mamă”.

#### **Profitul sau pierderea exercitiului financiar aferent(a) intereselor care nu controlează**

Suma oricărui profit sau pierdere atribuibilă acțiunilor în filialele incluse în consolidare, deținute de alte persoane decât societățile incluse în consolidare, se prezintă separat în contul de profit și



pierdere consolidat, si in bilantul consolidat, la elementul „Profitul sau pierderea exercitiului financiar aferent(a) intereselor minoritare”.

In cazul inregistrarii unei pierderi, interesele care nu controleaza nu raspund decat pana la concurenta participarii lor in capitalul social al filialei care a inregistrat pierdere. Orice pierdere inregistrata peste acest nivel va fi suportata de catre **Societatea-mama**.

## **POLITICI CONTABILE AFERENTE UNOR CAZURI SPECIFICE**

### **Active contingente**

Activele contingente sunt generate, de obicei, de evenimente neplanificate sau neasteptate, care pot sa genereze intrari de beneficii economice in societate. Activele contingente nu sunt recunoscute in situatiile financiare, deoarece nu sunt certe, iar recunoasterea lor ar putea determina un venit care sa nu se realizeze niciodata.

Activele contingente sunt evaluate continuu pentru a asigura reflectarea corespunzatoare in situatiile financiare a modificarilor survenite. Astfel, daca intrarea de beneficii economice devine certa, activul si venitul corespunzator vor fi recunoscute in situatiile financiare aferente perioadei in care au survenit modificarile. In caz contrar, el va continua sa fie prezentat ca un activ contingent.

### **Datorii contingente**

O datorie contingenta este:

a) o obligatie potentiala, aparuta ca urmare a unor evenimente trecute, anterior datei bilantului si a carei existenta va fi confirmata numai de aparitia sau neaparitia unui sau mai multor evenimente viitoare incerte, care nu pot fi in totalitate sub controlul entitatii;

sau

b) o obligatie curenta aparuta ca urmare a unor evenimente trecute, anterior datei bilantului, dar care nu este recunoscuta deoarece fie nu este sigur ca vor fi necesare iesiri de resurse pentru stingerea acestei datorii, fie valoarea datoriei nu poate fi evaluata suficient de credibil.

Datoriile contingente sunt evaluate continuu pentru a determina daca a devenit probabila o iesire de resurse care incorporeaza beneficiile economice. Daca se considera ca este necesara iesirea de resurse, generata de un element considerat anterior datorie contingenta, se va recunoaste, dupa caz, o datorie sau un provizion in situatiile financiare aferente perioadei in care a intervenit modificarea incadrarii evenimentului.

### **Evenimente ulterioare datei bilantului/consolidarii**

Evenimentele ulterioare datei bilantului/consolidarii sunt acele evenimente, favorabile sau nefavorabile, care au loc intre data bilantului/consolidarii si data la care situatiile financiare anuale sunt autorizate spre publicare.

Evenimentele ulterioare care furnizeaza informatii suplimentare fata de cele existente la data bilantului/consolidarii, in legatura cu bilantul contabil al societatii sau cu implicatii negative asupra continuitatii activitatii si care conduc la necesitatea inregistrarii in contabilitate a unor venituri sau cheltuieli, pentru prezentarea unei imagini fidele sunt reflectate in situatiile financiare.

Evenimentele ulterioare care nu determina ajustari dar sunt materiale, prezentarea acestora fiind necesara pentru utilizatorii de informatii, sunt detaliate in notele la situatiile financiare anuale consolidate.

### **Erori fundamentale**

Erorile fundamentale sunt acele erori descoperite în perioada curentă, care au un asemenea efect semnificativ asupra situațiilor financiare aferente uneia sau mai multor perioade precedente încât acele situații financiare nu mai pot fi considerate a fi credibile la data emiterii lor.

Erorile contabile descoperite (greseli matematice, greseli de aplicare a politicilor contabile, ignorări sau interpretări gresite a evenimentelor și fraudelor) se corectează prin ajustarea soldului de deschidere al rezultatului reportat, asigurându-se comparabilitatea situațiilor financiare prezentate.

Efectul corectiei erorilor fundamentale care are incidență asupra impozitelor și taxelor datorate și plătite va genera recalcularea impozitelor afectate și a sumelor de plată sau de recuperat rezultate.

În cazul corectării de erori care generează o pierdere contabilă reportată, aceasta va fi acoperită înainte de efectuarea oricărei repartizări a profitului.

### **Modificarea politicilor contabile**

Modificarea politicilor contabile se va face doar dacă este cerută de lege sau are ca rezultat informații mai relevante sau mai credibile referitoare la operațiunile societății.

În cazul modificării politicilor contabile, pentru ca utilizatorii să poată aprecia dacă noua politică a fost aleasă în mod adecvat, efectul modificării asupra rezultatelor raportate ale perioadei și tendința reală a rezultatelor activității societății vor fi prezentate corespunzător.

### **Cheltuieli de mediu**

Costurile suportate pentru a rezolva probleme legate de mediu sunt trecute pe cheltuieli în exercitiul financiar în care apar.

### **Pensii și alte beneficii după pensionare**

În cursul normal al activității, societatea face plăți statului român în contul angajaților săi. Toți angajații societății sunt incluși în sistemul de pensii de stat. Costul acestor plăți se înregistrează în contul de profit și pierderi odată cu înregistrarea salariilor.

Societatea nu operează nici un alt plan de pensii sau beneficii după pensionare și deci nu are nici un alt fel de obligații referitoare la pensii. Mai mult, Societatea nu este obligată să ofere beneficii suplimentare angajaților.

### **Parti afiliate și alte parti legate**

În conformitate cu OMF 3055/2010, o entitate este afiliată unei societăți dacă se află sub controlul acelei societăți.

Controlul există atunci când societatea - mamă îndeplinește unul din următoarele criterii:

- a) deține majoritatea drepturilor de vot asupra unei societăți;
- b) este acționar sau asociat al unei societăți iar majoritatea membrilor organelor de administrație, conducere și de supraveghere ale societății în cauză, care au îndeplinit aceste funcții în cursul exercitiului financiar, în cursul exercitiului financiar precedent și până în momentul întocmirii situațiilor financiare anuale, au fost numiți doar ca rezultat al exercitării drepturilor sale de vot;



- c) este actionar sau asociat al societatii si detine singura controlul asupra majoritatii drepturilor de vot ale [actionarilor sau asociatilor], ca urmare a unui acord incheiat cu alti actionari sau asociati;
- d) este actionar sau asociat al unei societati si are dreptul de a exercita o influenta dominanta asupra acelei societati, in temeiul unui contract incheiat cu entitatea in cauza sau al unei clauze din actul constitutiv sau statut, daca legislatia aplicabila societatii permite astfel de contracte sau clauze;
- e) Societatea-mama detine puterea de a exercita sau exercita efectiv, o influenta dominanta sau control asupra Societatii;
- f) este actionar sau asociat al societatii si are dreptul de a numi sau revoca majoritatea membrilor organelor de administratie, de conducere si de supraveghere ale Societatii;
- g) Societatea-mama si entitatea afiliata sunt conduse pe o baza unificata de catre Societatea-mama.

O entitate este „legata” de o alta entitate daca:

- a) direct sau indirect, prin una sau mai multe entitati:
  - controleaza sau este controlata de cealalta entitate ori se afla sub controlul comun al celeilalte entitati (aceasta include societatile-mama, filialele sau filialele membre);
  - are un interes in respectiva entitate, care ii ofera influenta semnificativa asupra acesteia; sau
  - detine controlul comun asupra celeilalte entitati;
- b) reprezinta o entitate asociata a celeilalte entitati;
- c) reprezinta o asociere in participatie in care cealalta entitate este asociat;
- d) reprezinta un membru al personalului-cheie din conducere al entitatii sau al societatii-mama a acesteia;
- e) reprezinta un membru apropiat al familiei persoanei mentionate la lit. a) sau d);
- f) reprezinta o entitate care este controlata, controlata in comun sau influentata semnificativ ori pentru care puterea semnificativa de vot intr-o asemenea entitate este data, direct sau indirect, de orice persoana mentionata la lit. d) sau e); sau
- g) entitatea reprezinta un plan de beneficii postangajare pentru beneficiul angajatilor celeilalte entitati sau sau pentru angajatii oricarei entitati legata de o asemenea societate.

Administrator,

SC Wellkept Imobiliare SRL  
prin  
Bejenaru Andrei-Mihai

Intocmit,

Ionita Cristina



# NOTA 4

## ACTIVE IMOBILIZATE CONSOLIDATE

Activele imobilizate consolidate sunt prezentate in tabelul de mai jos:

Denumirea elementului de imobilizare	Valoare bruta				Ajustari de valoare (amortizari si ajustari pentru depreciere sau pierdere de valoare)				Valoare neta	
	Sold la 1-Jan-11	Cresteri	Cedari, transferuri si alte reduceri	Sold la 31-Dec-11	Sold la 1-Jan-11	Ajustari inregistrate in cursul exercitiului financiar	Reduceri sau reluari	Sold la 1-Jan-11	Sold la 1-Jan-11	Sold la 1-Jan-11
<b>IMOBILIZARI NECORPORALE</b>										
Cheltuieli de constituire	2,658	-	-	2,658	2,658	-	-	2,658	-	-
Concesiuni, brevete, licente, marmi comerciale, drepturi si active similare, alte imobilizari necorporale, etc.	19,009	7,695	3,975	22,729	10,288	6,491	3,975	12,804	8,721	9,925
Avansuri si imobilizari necorporale in curs de executie	13,278	844	6,685	7,437	3,232	4,475	4,457	3,250	10,045	4,187
<b>TOTAL IMOBILIZARI NECORPORALE</b>	<b>34,945</b>	<b>8,539</b>	<b>10,660</b>	<b>32,824</b>	<b>16,178</b>	<b>10,966</b>	<b>8,432</b>	<b>18,712</b>	<b>18,767</b>	<b>14,112</b>
<b>IMOBILIZARI CORPORALE</b>										
Terenuri si constructii	113,809,966	58,146,532	160,275	171,796,223	-	3,504,345	9,112	3,495,233	113,809,966	168,300,990
Instalatii tehnice si masini	1,785,928	65,450	49,016	1,802,362	1,250,927	149,671	45,798	1,354,800	535,001	447,562
Alte instalatii, utilaje si mobilier	725,481	150,447	38,206	837,722	144,236	212,156	36,414	319,978	581,245	517,744
Avansuri si imobilizari corporale in curs de executie	47,397,824	12,160,216	59,092,759	465,281	-	-	-	-	47,397,824	465,281
<b>TOTAL IMOBILIZARI CORPORALE</b>	<b>163,719,199</b>	<b>70,522,645</b>	<b>59,340,256</b>	<b>174,901,588</b>	<b>1,395,163</b>	<b>3,866,172</b>	<b>91,324</b>	<b>5,170,011</b>	<b>162,324,036</b>	<b>169,731,577</b>
<b>IMOBILIZARI FINANCIARE</b>										
Actiuni detinute la entitati afiliate neincluse in consolidare	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alte imprumuturi	12,052,378	1,494	1,220,000	10,833,872	-	-	-	-	12,052,378	10,833,872
Interese de participare detinute la societati neincluse in consolidare	829,100	-	-	829,100	-	-	-	-	829,100	829,100
<b>TOTAL IMOBILIZARI FINANCIARE</b>	<b>12,881,478</b>	<b>1,494</b>	<b>1,220,000</b>	<b>11,662,972</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12,881,478</b>	<b>11,662,972</b>
<b>TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE</b>	<b>176,635,622</b>	<b>70,532,678</b>	<b>60,570,916</b>	<b>186,597,384</b>	<b>1,411,341</b>	<b>3,877,138</b>	<b>99,756</b>	<b>5,188,723</b>	<b>175,224,281</b>	<b>181,408,661</b>

Activele imobilizate nete consolidate au inregistrat in anul 2011 o crestere de 6.184.380 lei, respectiv 3,5% fata de anul 2010. Cresterea de valoare este, in general, urmare a receptionarii cladirii si platformei exterioare a filialei Piata Obor, valoarea acestora la 31.12.2011 fiind de 58.146.532 Lei. Imobilizarile financiare detinute de catre combinarea de intreprinderi, asa cum sunt ele prezentate in bilantul consolidat la 31.12.2011, sunt reprezentate, de actiunile detinute la entitatea afiliata exclusa din consolidare, **Sugas Covasna**., a carui valoare bruta este de 829.100 lei.

„Alte imprumuturi” reprezinta in principal contracte de promisiune-cumparare cladiri in suma de 10.832.178 Lei, precum si dobanzi aferente obligatiunilor emise de filiala **Piata Obor** in suma de 1.694 lei.

Suma prezentata la pozitia „Alte imprumuturi” reprezinta preponderent sume achitate pentru proprietati pe care existau litigii la momentul achizitiei, litigii care estimam ca se vor inchide favorabil pentru noi. Din acest motiv nu consideram necesar sa constituim provizioane.

Scaderea de valoare a „Alte imprumuturi” de la 12.052.378 lei la 10.833.872 este determinata de rascumpararea de catre Practic obligatiunilor GrandPlaza in suma de 1.220.000 lei si platilor-fond reparatii in suma de 1.494 lei catre Asociatii de proprietari.

Cresterea valorii grupei „cladiri si terenuri „ fata de 20120 cu suma de 58.146.532 lei se compune din:

- punerea in functiune si receptia cladirii si platformei exterioare Piata Obor in suma de 48.684.434 lei;
- majorarea valorii cladirii Piata Obor la 30.12.2011 cu suma de 9.462.098 lei;

Scaderea valorii brute „cladiri si terenuri” in anul 2011 cu suma de 160.275 lei se compune din:

- scoaterea din patrimoniu a 2 terenuri cota indiviza Practic SA , urmare unei hotarari judecatoresti in suma de 23.021 lei;
- scoaterea din patrimoniu a 2 cladiri Practic SA , urmare unei hotarari judecatoresti in suma de 137.253 lei;

Cresterea in grupa „Alte instalatii, utilaje si mobilier” cu suma de 150.447 lei reprezinta achizitii de natura :tarabe, mochietia, casieri blindata , urmare punerii in functiune a Pietei Obor;

Reducerea din grupa „Alte instalatii, utilaje si mobilier” cu suma de 38.206 lei reprezinta in principal iesiri de mobilier Practic sa in suma de 35.056 lei astfel: vanzari 7.370 lei si casari in suma de 27.686 lei;

Miscarile in cadrul elementului „Avansuri si imobilizari corporale in curs „ se explica astfel:

- cresterea in suma de 11.844.889 lei lucrari noi Piata Obor;
- crestere avansuri Practic SA cu 315.327 lei –Puz-uri obtinere terenuri in urma reclasificarii acestora din 4092-„Avansuri pt prestari servicii”, si descresterea acestora cu 37.920 urmare prescrierii sumei achitate 2006-2008 pentru achizitionare terenuri din provincie;
- descresterea cu suma de 58.274.704 , urmare receptiei in luna aprilie 2011 a Piata Obor;
- descrestere avansuri Piata Obor cu suma de 780.135 lei aferente investitiei Piata Obor;

In cursul anului 2011 nu au existat modificari in ceea ce priveste imobilizarile financiare detinute de combinarea de intreprinderi.

Administrator,

SC Wellkept Imobiliare SRL  
prin  
Bejenaru Andrei-Mihail



Intocmit,

Ionita Cristina



## NOTA 5

### INSTRUMENTELE FINANCIARE CONSOLIDATE

#### a) CREANTE

	<u>Sold la data de 31 decembrie 2011</u> (LEI)	<u>Sold la data de 31 decembrie 2010</u> (LEI)
TVA de recuperat	-	2.794.495
Creante comerciale	1.594.563	1.410.931
Creante imobilizate	1.487.056	82.634
Debitori diversi	82.610	122.076
Alte creante	36.245	77.739
Dobanzi de incasat	18.863	4.133
Avansuri incasate	3.621	169.847
Ajustari de valoare creante comerciale	(1.144.693)	(780.453)
Ajustari de valoare debitori diversi	(31.210)	-
<b>Total</b>	<b><u>2.047.055</u></b>	<b><u>3.881.402</u></b>

Sumele inregistrate in soldul contului de Creante Imobilizate la data de 31.12.2011 reprezinta contravaloarea scrisorilor de garantie bancare, ale **Societatii filiala**, emise in favoarea Administratiei Pietelor Sector 2, potrivit clauzelor din Contractul de Parteneriat Public-Privat, pentru dezvoltarea infrastructurii de afaceri – Piata Obor.

Creantele comerciale in suma de 449.870 lei sunt rezultatul desfasurarii, in conditii normale, a activitatii curente a **Societatii-mama** (in suma totala 362.608 lei) si **Societatii-filiala** (suma totala 87.262 lei).

Creantele societatilor Practic si Piata Obor sunt creante al caror termen de exigibilitate sunt mai mici de un an in intregime atat pentru anul 2010 cat si 2011.

#### b) CASA SI CONTURI LA BANCII

	<u>Sold la data de 31 decembrie 2011</u> (LEI)	<u>Sold la data de 31 decembrie 2010</u> (LEI)
Conturi la banci in lei	356.588	292.898
Conturi la banci in valuta	69.251	1.079.854
Casa in lei	6.067	5.213
Alte Valori	189	192
<b>Total</b>	<b><u>432.095</u></b>	<b><u>1.378.157</u></b>

### c) INVESTITII FINANCIARE PE TERMEN SCURT

Combinarea de întreprinderi avea constituite, la data de 31.12.2011, depozite la termen (în lei și valută), considerate în prezentele situații financiare anuale consolidate drept „Investiții financiare pe termen scurt”, repartizate astfel:

	<u>Sold la data de 31 decembrie 2011 (LEI)</u>	<u>Sold la data de 31 decembrie 2010 (LEI)</u>
Practic	5.347.841	2.519.865
Piața Obor	<u>2.067.490</u>	<u>5.938.343</u>
<b>Total</b>	<b><u>7.415.331</u></b>	<b><u>8.458.208</u></b>

### d) DATORII

	<u>Sold la data de 31 decembrie 2011 (LEI)</u>	<u>Sold la data de 31 decembrie 2010 (LEI)</u>
Sume datorate la bănci	50.727.280	57.246.659
Garantii reținute	4.696.251	4.149.823
Împrumuturi de la acționari	1.336.053	11.126.575
Datorii comerciale	1.170.721	1.803.426
Impozit pe profit datorat	902.381	792.781
Datorii curente legate de personal	255.699	277.894
Taxa pe Valoarea Adăugată	384.279	182.605
Alte datorii către bugetul statului	357.102	18.253
Dividende de plată	-	128.443
Creditori diverși	<u>315</u>	<u>7.200</u>
<b>Total</b>	<b><u>59.830.081</u></b>	<b><u>75.733.659</u></b>

Sumele datorate la bănci în valoare de 50.727.280 lei (respectiv 11.729.226 EUR-Principal și 14.016 EUR-Dobanda de plată) reprezintă sume datorate de către **Societatea-mama** în baza contractului de împrumut încheiat cu Banca Românească pentru finanțarea a 85% din investițiile în activele achiziționate de la Petrom S.A. La 15.04.2009 s-a semnat actul adițional nr.6 la contractul inițial privind modificarea unor condiții inițiale: termenul de rambursare devenind 15.04.2016, în care 70% din valoarea creditului se va rambursa pe perioada menționată, iar 30% la data scadenței de 15.04.2016.

Tot în vederea realizării acelorasi investiții, **Societatea-mama** a contractat două împrumuturi de la acționarul International Business & Trading Corporation Ltd. rambursabile integral, împreună cu dobanda aferentă, la scadența în valoare totală de 1.336.053 lei (respectiv 400.100 USD-Dobanda de plată).

rambursat integral. In cazul imprumutului in USD, Societatea-mama a rambursat, pana la data de 31.12.2011, intreaga valoare a imprumutului contractat de 2.422.572 USD, precum si o dobanda de 357.143 USD. Pana la data bilantului consolidat societatea a rambursat integral si restul de dobanda aferenta creditului in valoare de 400.099 USD.

Aproximativ 37 % din garantii (**respectiv 1.733.484 lei**) sunt retinute in baza contractelor de inchiriere incheiate cu clientii si reprezinta in general echivalentul unei rate lunara de chirie incasata de **Societatea-mama (respectiv 1.145.908 Lei)** si **Societatea-filiala Obor (respectiv 587.576 Lei)**. Filiala are retinute garantii de buna executie, conform contractelor de prestari servicii aferente lucrarilor de structura, si lucrarilor de deviere a retelelor de apa/canal si electricitate realizate pentru investitia Dezvoltarea Infrastructurii Comerciale-Noua Piata Obor in suma totala de **2.962.765 lei**.

In categoria „Datorii comerciale” in valoare totala de 1.170.721 lei sunt incluse datoriile **Societatii-mama** in suma de 161.259 lei si datoriile filialei **Piata Obor Market & Complex Comercial S.A.** in suma de 1.009.462 lei.

Taxa pe valoarea adaugata contine TVA de plata conform decont de TVA pentru luna Decembrie 2011 prezentat de **Societatea-mama**, in suma de 381.525 Lei si prezentat de Societatea-Filiala, in suma de 2.754 Lei.

Din punct de vedere al exigibilitatii, datoriile combinarii de intreprinderi se incadreaza, in general, la sub 1 an, exceptie facand doar Sumele datorate societatilor bancare , imprumuturi actionari si garantii retinute a caror exibilitate este prezentata in tabelul de mai jos:

	<b>Sold la data de 31 decembrie 2011 (LEI)</b>	<b>Sold la data de 31 decembrie 2010 (LEI)</b>
Sume datorate societatilor bancare, (Practic) din care:	50.727.280	57.246.659
- sub 1 an	7.049.060	6.989.274
- între 1 – 5 ani	43.678.220	50.257.385
- peste 5 ani	-	-
Imprumuturi actionari, din care: (Practic)	1.336.053	11.126.575
- sub 1 an	-	-
- între 1 – 5 ani	1.336.053	11.126.575
- peste 5 ani	-	-
Garantii retinute, din care: (Practic&Obor)	4.696.251	4.149.823
- sub 1 an	2.520.697	912.678
- între 1 – 5 ani	2.053.542	3.237.145
- peste 5 ani	122.012	-

Administrator,

SC Wellkept Imobiliare SRL  
prin  
Bejenaru Andrei-Mihai



Intocmit,

Ionita Cristina





## NOTA 6

### FONDUL COMERCIAL

Fondul comercial a fost determinat ca diferența între valorile contabile ale participațiilor deținute în capital social al societăților incluse în consolidare și proporția deținută în capitalul și rezervele acestor societăți, pe baza valorilor contabile identificabile la data achiziției acțiunilor. În cazul în care achiziția a avut loc în două sau mai multe etape, calculul fondului comercial s-a făcut la data la care societatea-mamă a preluat controlul asupra activelor nete sau operațiunilor societății achiziționate.

**PRACTIC S.A.** a participat încă din anul 2006 la înființarea societății **Piata Obor Market & Complex Comercial S.A.**

În anul 2006, societatea nou înființată nu a desfășurat nici un fel de activitate. Odată cu începerea activității, în cursul anului 2007, capitalul social al societății a fost majorat substanțial, de la 100.000 lei la 5.430.000 lei, prin aport direct, în numerar. În cursul anului 2008, capitalul social al societății a fost din nou majorat, prin aport direct, în numerar, acesta ajungând la valoarea de 6.630.000 Lei. În cursul anului 2009, capitalul social al societății a fost din nou majorat, prin aport direct, în numerar, acesta ajungând, la data de 31 decembrie 2009, la valoarea de 7.807.000 Lei. În anul 2010, capitalul social al societății a fost majorat, prin aport direct, în numerar, acesta ajungând, la data de 31 decembrie 2010, la valoarea totală de 43.869.000 Lei.

La data de 31 decembrie 2011, data consolidării, **PRACTIC S.A.** deținea 97,487% din capitalul social al filialei **Piata Obor Market & Complex Comercial S.A.** și tot atâtea procente din drepturile de control.

Având în vedere faptul că întreaga participare a fost dobândită prin aport direct la capitalul social, **fondul comercial generat la consolidare este egal cu 0 (zero).**

Administrator,

SC Wellkept Imobiliare SRL  
prin  
Bejenaru Andrei-Mihai



Intocmit,

Ionita Cristina

# NOTA 7

## CAPITALURI PROPRII CONSOLIDATE AFERENTE SOCIETATII-MAMA

	Capitaluri proprii individuale (ajustate)				Rezerva consolidata				Capitaluri proprii consolidate ale Societatii-mama	
	ale Societatii-mama		ale Societatii-mama		ale Societatii-mama		ale Societatii-mama		ale Societatii-mama	
	1-Jan-11	Cresteri	Reduceri	31-Dec-11	1-Jan-11	Cresteri	Reduceri	31-Dec-11	1-Jan-11	31-Dec-11
CAPITAL SI REZERVE										
CAPITAL SI SUBCRIS	40,983,171	-	-	40,983,171	-	-	-	-	40,983,171	40,983,171
Capital subscris varsat	40,983,171	-	-	40,983,171	-	-	-	-	40,983,171	40,983,171
REZERVE DIN REVALUARE	53,072,797	-	10,067,525	43,005,272					53,072,797	43,005,272
REZERVE	2,625,406	11,115,277	68,328	13,672,355					2,625,406	13,672,355
Rezerve legale	1,293,048	979,423	-	2,272,471					1,293,048	2,272,471
Rezerve reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare	976,717	10,135,854	68,328	11,044,243					976,717	11,044,243
Alte rezerve	355,641	-	-	355,641					355,641	355,641
TOTAL CAPITAL SI REZERVE	96,681,374	11,115,277	10,135,853	97,660,798	-	-	-	-	96,681,374	97,660,798
PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTATA		15,755,093		15,755,093	(839,339)	(1,312,185)		(2,151,524)	(839,339)	13,603,569
PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR aferent(a) societatii-mama	16,587,240	40,573,954	41,819,770	15,341,424					15,434,858	15,464,038
Repartizare profit	(996,069)	(979,423)	(996,069)	(979,423)					(996,069)	(979,423)
CAPITALURI PROPRII - TOTAL	112,272,545	66,464,901	50,959,554	127,777,892	(1,991,721)	(37,188)	-	(2,028,909)	110,280,824	125,748,983

Capitalul social al societății mama Practic SA. în anul 2011 a rămas același ca și la finalul anului 2010 și anume 40.983.171 lei, valoare nominală a unei acțiuni rămânând la valoarea de 69 lei/acțiune în 2011.

Scaderea de 10.067.525 Lei a „Rezervelor din reevaluare” în cursul anului 2011 – soldul contului ajungând la valoarea de 43.005.272 Lei - este rezultatul capitalizării prin transfer direct la rezerve a surplusului din reevaluare inclus în rezerva din reevaluare, pe măsura amortizării, în suma totală de 9.920.008 Lei, precum și a înregistrării la rezerve a surplusului din diferențe din reevaluare pentru clădirile și terenurile ieșite din patrimoniu în an, în suma totală de 147.518 Lei.

Rezervele sunt constituite în proporție de 17% din rezerva legală constituită de către **Societatea-mama**, ca urmare a majorării capitalului social al acesteia în cursul anului 2010, iar 2% din alte rezerve constituite de-a lungul timpului la nivelul **Societății-mama**. Rezervele reprezentând surplusul realizat din rezervele din reevaluare reprezintă acele diferențe din reevaluare aferente mijloacelor fixe ieșite din patrimoniu și a utilizării surplusului din rezerve din reevaluare pe măsura amortizării acestuia.

La data de 31 decembrie 2011 rezerva legală nu este integral constituită, urmare a majorării capitalului social al Societății-mama în anul 2010, aceasta urmând a se constitui pe măsura obținerii de profit în perioadele următoare.

La **filiala Obor** nu a fost cazul constituirii rezervei legale datorită faptului că, de la constituire și până la data prezentelor situații financiare anuale consolidate, societatea a înregistrat doar pierdere.

Pierdere reportată în suma de 2.206.993 lei reprezintă pierderea **filialei Obor** din perioada 2007-2011.

Rezultatul consolidat al exercitiului este un profit în suma de 15.464.039 lei format din profitul **Societății-mama** în valoare de 15.341.424 lei care, în urma ședinței AGA din 9 aprilie 2012, a fost folosit pentru constituirea rezervei legale (până la nivelul de 20% din capitalul social) – în suma de 979.423 Lei, restul sumei urmând a fi repartizat ca și dividende. Rezultatul consolidat a fost ajustat cu partea aferentă **Societății-mama** din profitul înregistrat de **filiala OBOR** în exercitiul curent, care s-a ridicat la 122.615 lei.

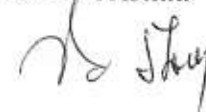
Administrator,

SC Wellkept Imobiliare SRL  
prin  
Bejenaru Andrei-Mihai



Intocmit,

Ionita Cristina



## NOTA 8

### INTERESE CARE NU CONTROLEAZA

Structura de capital a societății **Piata Obor Market & Complex Comercial S.A.** prezentată la 31 decembrie 2011 a fost următoarea:

	Procent deținere
	(%)
PRACTIC S.A.	97,487
Interese minoritare	<u>2,513</u>
	<u>100,000</u>

Interesul care nu controlează a fost calculat prin aplicarea procentului minoritar de deținere asupra capitalurilor proprii ale societății **Piata Obor Market & Complex Comercial S.A.** conform bilanțului individual prezentat la 31 decembrie 2011 și se prezintă astfel:

	Interese minoritare-an 2010 (LEI)	Interese minoritare-an 2011 (LEI)	Variație (%)
Total capitaluri proprii, din care:	1.079.651	1.078.692	(0,09%)
Rezultatul exercitiului	(29.710)	3.161	(110,64%)
Alte capitaluri proprii	1.109.361	1.075.531	(3,05%)

Administrator,

SC Wellkept Imobiliare SRL

prin

Bejenaru Andrei-Mihail



Intocmit,

Ionita Cristina

## NOTA 9

### 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 2010</u> (LEI)	<u>Valoare an 2011</u> (LEI)
Venituri din activitatea de inchiriere	30.900.226	38.884.211
Venituri din vanzarea marfurilor	915	120
Venituri din servicii executate	<u>22.267</u>	<u>395.936</u>
	<b><u>30.923.408</u></b>	<b><u>39.280.267</u></b>

Veniturile aferente anului 2011 provin in proportie de 81% de la Societatea-mama si in proportie de 19% de la filiala Piata Obor Market & Complex Comercial S.A.

Cifra de afaceri consolidata an 2011 in suma de 39.280.267 lei a crescut cu 23,05% fata de anul 2010 care a fost in suma de 31.923.408 lei.

In structura cifrei de afaceri s-au inregistrat cresteri de 26% a veniturilor din activitatea de inchiriere si respectiv de 1678% a veniturilor din serviciile executate (mentenanta si intretinerea spatiilor comune comune si venituri din taxa de rezervare a punctelor de vanzare a produselor agroalimentare);

Din punct de vedere geografic, cifra de afaceri a fost realizata exclusiv in baza inchirierilor din Romania (in Bucuresti), atat in anul 2011, cat si in anul 2010.

Veniturile din chirii realizate in anul 2011 in suma de 38.884.211 lei in structura lor, precum si indicatorii corespunzatori de suprafete utile, suprafete inchiriate, tarif mediu lei si euro/mp inchiriat, se prezinta astfel:

An 2011	Birouri	Spatii comerciale	Spatii piata Obor	Alte venituri chirii	Total
Venituri chirii total	3.785.994	29.565.308	4.693.770	839.139	38.884.211
Practie	3.785.994	28.110.793			31.896.787
Piata Obor	-	1.454.515	4.693.770	839.139	6.987.424
	Mp anual	Mp anual	Buc-tarabe anual		
Suprafata utila total	156.540	438.607	5.729		
Practie	156.540	420.832			
Piata Obor		17.775	5.729		
Suprafata inchiriată total	61.422	388.691	5.555		
Practie	61.422	388.691	5.555		
Piata Obor		10.896	5.555		
Grad ocupare					
Practie	39%	90%			
Piata Obor		61%	97%		



Tarif mediu inchiriat	Lei/mp	Lei/mp	Lei/buc/zi taraba		
Practie	62	74			
Piata Obor		133	28		
Tarif mediu inchiriat	Euro/mp	Euro/mp	Euro/buc/zi taraba		
Practie	15	18			
Piata Obor		31	7		

Comparativ cu anul 2011 situatia la 2010 a fost urmatoarea:

An 2010	Birouri	Spatii comerciale	Spatii piata Obor	Alte venituri chirii	Total
Venituri chirii total	3.609.999	26.460.898	829.329		30.900.226
Practie	3.609.999	26.460.898			30.070.897
Piata Obor	-		829.328	-	829.328
	Mp anual	Mp anual	Buc-tarabe anual		
Suprafata utila total	155.288	420.832	1.140		
Practie	155.288	420.832			
Piata Obor			1.140		
Suprafata inchiriat total	55.995	381.813	1.107		
Practie	55.995	381.813	1.107		
Piata Obor					
Grad ocupare					
Practie	36%	91%			
Piata Obor			97%		
Tarif mediu inchiriat	Lei/mp	Lei/mp	Lei/buc/zi taraba		
Practie	64	69			
Piata Obor		133	25		
Tarif mediu inchiriat	Euro/mp	Euro/mp	Euro/buc/zi taraba		
Practie	15	16			
Piata Obor			6		

La aceasta situatie au participat mai multi factori, intre care : continuarea crizei financiare, situatia macroeconomica, preturile in continua crestere la utilitati, fluctuatii semnificative ale cursului de schimb.

Administrator,

SC Wellkept Imobiliare SRL  
prin  
Bejenaru Andrei-Mihai



Intocmit,

Ionita Cristina

## NOTA 10

### INFORMATII PRIVIND SALARIATII COMBINARII DE INTREPRINDERI SI MEMBRII ORGANELOR DE ADMINISTRATIE, CONDUCERE SI DE SUPRAVEGHERE ALE SOCIETATII-MAMA SI ALE FILIALEI

Combinarea de întreprinderi a avut în cursul anului 2011 un număr mediu de 84 de salariați, 62 de persoane provenind de la **Societatea-mama** și 22 persoane provenind de la **Filiala inclusă în consolidare** care pot fi încadrați pe categorii astfel:

Denumirea categoriei	Nr. Pers.	Soc. mama	Filiala
Personal TESA	54	32	22
Personal auxiliar	27	27	-
Personal operativ	3	3	-
	<b>84</b>	<b>62</b>	<b>22</b>

În exercitiul financiar încheiat la data de 31 Decembrie 2011, cheltuielile salariale aferente angajaților Societății-Mama și, respectiv Filialei-incluse în consolidare, au fost următoarele :

	<u>SOCIETATEA-MAMA</u> (SUME ÎN LEI)	<u>FILIALA</u> (SUME ÎN LEI)
Fondul total de salarii	2.008.731	1.336.289
Cheltuieli cu asigurările sociale	602.012	307.874
Cheltuieli cu tichetele de masă	<u>116.225</u>	<u>-</u>
	<b><u>2.726.968</u></b>	<b><u>1.644.163</u></b>

Suma totală a indemnizațiilor membrilor Consiliului de Administrație (persoane fizice) și respectiv ale Directorului General acordate de **Societatea-mama** a fost de 140.399 lei.

În ceea ce privește societatea **Piata Obor Market & Complex Comercial S.A.** suma totală aferentă indemnizațiilor membrilor Consiliului de Administrație (persoane fizice) și respectiv a remunerației directorului general, în anul 2011 a fost în suma totală de 685.776 lei.

Societățile nu aveau la 31 decembrie 2011 niciun fel de obligații contractuale cu privire la plata pensiilor către foști membri ai organelor de administrație, conducere și de supraveghere.

**Situația comparativă în anul 2010 a fost următoarea:**

Denumirea categoriei	Nr. Pers.	Soc. mama	Filiala
Personal TESA	36	30	6
Personal auxiliar	25	25	-
Personal operativ	3	3	-
	<b>64</b>	<b>58</b>	<b>6</b>

In exercitiul financiar incheiat la data de 31 Decembrie 2010, cheltuielile salariale aferente angajatilor Societatii-Mama si, respectiv Filialei-incluse in consolidare, au fost urmatoarele :

	<u>SOCITATEA-MAMA</u> (SUME IN LEI)	<u>FILIALA</u> (SUME IN LEI)
Fondul total de salarii	2.012.586	849.437
Cheltuieli cu asigurarile sociale	543.380	230.432
Cheltuieli cu tichetele de masa	<u>112.140</u>	<u>-</u>
	<u>2.668.106</u>	<u>1.079.869</u>

Suma totala a indemnizatiilor membrilor Consiliului de Administratie (persoane fizice) si respectiv ale Directorului General acordate de **Societatea-mama** in anul 2010 a fost de 160.708 lei.

In ceea ce priveste societatea **Piata Obor Market & Complex Comercial S.A.** suma totala aferenta indemnizatiilor membrilor Consiliului de Administratie (persoane fizice) si respectiv a remuneratei directorului general, in anul 2010 a fost in suma totala de 797.521 lei.

Societatile nu aveau la 31 decembrie 2010 niciun fel de obligatii contractuale cu privire la plata pensiilor catre fosti membrii ai organelor de administratie, conducere si de supraveghere, si nu s-au acordat avansuri sau credite directorilor sau membrilor Organelor de Administratie, Conducere si de supraveghere .

Administrator,

SC Wellkept Imobiliare SRL  
prin  
Bejenaru Andrei-Mihail



Intocmit,

Ionita Cristina

## NOTA 11

### PROVIZIOANE PENTRU RISCURI SI CHELTUIELI

LEI

Denumirea provizionului	Sold la 1 ianuarie 2011	Transferuri "		Sold la 31 decembrie 2011
		in cont	din cont	
0	1	2	3	4=1+2-3
Provizioane pentru impozite amânate	100,574	-	4,131	96,443
Provizioane pentru litigii	-	2,378,956	-	2,378,956
Alte provizioane(concedii de odihna neefectuate)		36,497		36,497
<b>TOTAL</b>	<b>100,574</b>	<b>2,415,453</b>	<b>4,131</b>	<b>2,511,896</b>

La 31.12.2011 Combinarea de întreprinderi a previzionat contravaloarea concediilor de odihna cuvenite și neefectuate de către salariați în anul 2011, respectiv în suma de 36.497 lei pentru Practic SA.

Transferul din contul de provizioane, în valoare de 4.131 lei este rezultatul recalculării valorii provizionului pentru impozite amânate la 31.12.2011. Acest provizion a apărut ca urmare a faptului că societatea Practic a aplicat facilitatea fiscală prevăzută de art. 24 din Legea nr 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Transferul în contul de provizioane pentru litigii, în valoare de 2.345.342 lei, este determinat de litigiile în curs pentru proprietăți imobiliare, existente în societatea Practic, pe de o parte și de litigiul în curs Piața Obor în suma de 33.614 lei cu DITL sector 2-impozit pe teren.

Administrator,

SC Wellkept Imobiliare SRL  
prin  
Bejenaru Andrei-Mihail



Intocmit,

Ionita Cristina

## NOTA 12

### ANALIZA REZULTATULUI DIN EXPLOATARE

LEI

Denumirea indicatorului	Exercitiul financiar	
	Precedent	Curent
0	1	2
1. Cifra de afaceri neta	30,923,408	39,280,267
2. Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate (3+4+5)	6,160,799	10,993,141
3. Cheltuielile activitatii de baza	6,160,799	10,993,141
4. Cheltuielile activitatilor auxiliare	-	-
5. Cheltuielile indirecte de productie	-	-
6. Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete (1-2)	24,762,609	28,287,126
7. Cheltuielile de desfacere	-	-
8. Cheltuieli generale de administratie	5,499,920	7,874,334
9. Alte venituri din exploatare	2,529,443	1,019,526
10. Rezultatul din exploatare (6-7-8+9+10)	21,792,132	21,432,318

Capacitatea conducerii societatii de a se adapta noilor conditii economice (criza prelungita, tendinta de schimbare a modului de a face afaceri) a permis mentinerea si chiar usoara cresterea cifrei de afaceri in anul 2011 comparativ cu anul 2010 crestere determinata de punerea in functiune a investitiei Piata Obor, cu suma de 6.518.248 lei.

In anul 2011 comparativ cu anul 2010 la alte venituri din exploatare Practic a inregistrat valori mai mici de penalitati pentru chiriasii care in conformitate cu clauzele contractuale, nu au respectat termenele de plata a facturilor de chirii ca urmare a respectarii mai bune de catre acestia a termenelor contractuale.

Cheltuielile generale de administratie au crescut semnificativ ca urmare a constituirii de provizioane pentru litigii majore in care este angrenata soc.Practic precum si de provizioane pentru creante devenite incerte prin prisma informatiilor detinute de societate dupa inchiderea ex. Financiar, respectiv intrarea in insolventa a lantului de magazine Mic.ro (422.042 lei).

Administrator,

SC Wellkept Imobiliare SRL  
prin

Bejenaru Andrei-Mihai



Intocmit,

Ionita Cristina





## NOTA 13

### ALTE CHELTUIELI EXPLOATARE

În tabelul de mai jos sunt prezentate alte cheltuieli de exploatare după natura acestora:

LEI

Descriere	Exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2010	Exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2011
Cheltuieli cu întreținerea și reparațiile	187,714	279,703
Cheltuieli cu redevențele, locațiile de gestiune și chiriile	176,999	1,608,062
Cheltuieli cu primele de asigurare	130,672	156,601
Cheltuieli cu studii cercetări	9,917	22,710
Cheltuieli privind comisioanele și onorariile	186,837	62,523
Cheltuieli de protocol, reclama și publicitate	223,540	210,538
Cheltuieli cu transportul de bunuri și personal	10,194	17,065
Cheltuieli cu deplasări, detașări și transferări		225
Cheltuieli postale și taxe de telecomunicații	64,274	59,713
Cheltuieli cu serviciile bancare și asimilate	173,879	169,671
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	1,911,025	2,839,694
Cheltuieli cu alte impozite și taxe	958,242	1,203,205
Alte cheltuieli (despagubiri, donații și activele cedate)	294,814	275,651
<b>Total cheltuieli</b>	<b>4,328,107</b>	<b>6,905,360</b>
<b>TOTAL ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE</b>	<b>4,328,107</b>	<b>6,905,360</b>

Administrator,

SC Wellkept Imobiliare SRL  
prin  
Bejenaru Andrei-Mihail



Intocmit,

Ionita Cristina

# NOTA 14

## REPARTIZAREA PROFITULUI ANULUI CURENT SI A PROFITULUI NEREPARTIZAT DIN ANII PRECEDENTI (din situatiile financiare individuale)

Destinatia	12/31/2010	12/31/2011
Rezultatul reportat de repartizat la inceputul ex. financiar		15,755,093
Profit net de repartizat:	16,751,162	16,061,785
Rezultatul reportat nerepartizat ani precedenti (partial)	0	4,300,000
Total de repartizat	16,751,162	20,361,785
- rezerva legala	996,069	979,423
- acoperirea pierderii contabile reportate		
- dividende		19,382,362
- alte repartizari (alte rezerve)		
Profit nerepartizat:	15,755,093	11,455,093

In AGA din 09.04.2012 a societatii Practic SA s-au hotarat urmatoarele:

- constituirea rezervei legale in suma de 979.423 lei
- distribuirea de dividende in suma de 19.382.362 lei din rezultatul curent al anului 2011 si partial din profitul nerepartizat din anii precedenti

Societatea Piata Obor a realizat in anul 2011 pierdere in suma de 594.585 lei :

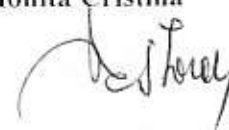
Administrator,

SC Wellkept Imobiliare SRL  
prin  
Bejenaru Andrei-Mihai



Intocmit,

Ionita Cristina



## NOTA 15

### AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE CREANTE

Ajustari de valoare pt creante comerciale	Sold la	Sold la
	31-Dec-10	31-Dec-11
Ajustari de valoare pentru creante comerciale(cont 411)		
Sold la 01.01.2011	430,708	780,453
Cresteri in cursul exercitiului financiar	358,857	579,852
Scaderi in cursul exercitiului financiar	9,112	215,612
Sold la 31.12.2011	780,453	1,144,693
Ajustari de valoare pt debitori diversi(cont 461)		
Sold la 01.01.2011	0	-
Cresteri in cursul exercitiului financiar	0	31,210
Scaderi in cursul exercitiului financiar	0	-
Sold la 31.12.2012	0	31,210

Creantele societatii Practic se compun preponderent din facturi de chirii emise in baza contractelor de inchiriere si a caror vechime este sub 90 de zile pentru clientii curenti. Pentru cele cu o vechime mai mare de 180 de zile s-au constituit provizioane.

Pentru contractele de inchiriere, societatea Practic solicita locatarilor garantii la nivelul unei chirii lunare, rambursabile la finele contractului, daca acesta nu a incalcat niciuna din prevederile contractuale.

Administrator,

SC Wellkept Imobiliare SRE

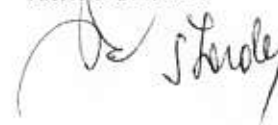
prin

Bejenaru Andrei-Mihai



Intocmit,

Ionita Cristina



## NOTA 16

### INDICATORI ECONOMICO-FINANCIARI ai situatiilor financiare consolidate

		An 2011	An 2010	
<b>1. Indicatorii de lichiditate:</b>				
a) Indicatorii de lichiditate =	Active curente	9,942,533	0.79	1.24
	Datorii curente	12,616,176		
Ofera garantia acoperirii datoriilor curente din activele curente				
b) Indicatorii lichidității imediate =	Active curente - Stocuri	9,894,481	0.78	1.23
	Datorii curente	12,616,176		
Exprima capacitatea intreprinderii de a-si rambursa instantaneu datoriile pe termen scurt din disponibilul existent				
<b>2. Indicatori de risc:</b>				
a) Indicatorul gradului de indatorare	Capitalul imprumutat	55,362,986	43.65%	55.08%
	Capital propriu	126,827,675		
unde:				
- capital imprumutat = credite peste 1 an				
Permite sa se judece puterea Societatii de a-si rambursa datoriile pe termen lung si mediu prin sumele generate de autofinantare				
b) Indicatorul privind acoperirea dobanzilor	Profit inaintea platii dobanzii si impozitului pe profit	21,616,608	8.24	ori
	Cheltuieli cu dobanda	2,622,730		8.10 ori
Determina de cate ori Societatea poate achita cheltuiala cu dobanda .				
Cu cat valoarea indicatorului este mai mare cu atat pozitia persoanei juridice este mai buna.				
<b>3.Indicatori de solvabilitate (arată gradul în care unitatea poate face față datoriilor totale)</b>				
a) Rata solvabilității =		191,406,827	3.20	2.50
		59,830,081		
optim o rată > 1,5	Active total			
	Datorii totale			

#### 4. Indicatorii de activitate

Viteza de rotatie a debitelor -clienti	$\frac{\text{Sold mediu clienti} * 365 \text{ zile}}{\text{Cifra de afaceri}}$	$\frac{515,289,845}{39,280,267}$	13	zile	11	zile
Viteza de rotatie a creditelor-furnizori	$\frac{\text{Sold mediu furnizori} * 365 \text{ zile}}{\text{cifra de afaceri}}$	$\frac{434,683,063}{39,280,267}$	11	zile	12	zile
Viteza de rotatie a activelor imobilizate	$\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active imobilizate}}$	$\frac{39,280,267}{181,408,661}$	0.22		0.18	
Evalueaza eficacitatea activelor totale prin analiza cifrei de afaceri						
Viteza de rotatie a activelor totale	$\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Total active}}$	$\frac{39,280,267}{191,406,827}$	0.21		0.16	

#### 5. Indicatori de profitabilitate

	$\frac{\text{Profit inaintea platii dobanzii si impozitului pe profit}}{\text{Capitalul angajat}}$					
a) Rentabilitatea capitalului angajat		$\frac{21,616,608}{182,190,661}$	0.12%		0.12%	
b) Marja bruta din vanzari	$\frac{\text{Profitul brut din vanzari}}{\text{Cifra de afaceri}}$	$\frac{28,305,982}{39,280,267}$	72.06%		80.35%	
c) Rata profitului net	$\frac{\text{Profit net}}{\text{Cifra de afaceri}}$	$\frac{15,467,201}{39,280,267}$	39.38%		49.82%	

Administrator,

SC Wellkept Imobiliare SRL  
prin  
Bejenaru Andrei-Mihai



Intocmit,

Ionita Cristina



## NOTA 17

### ALTE INFORMATII

#### *a) Active si datorii contingente*

Pentru garantarea creditului bancar mentionat la nota 4, **Societatea-mama** a constituit garantii imobiliare prin punerea de ipotecă asupra imobilelor si terenurilor achizitionate de la Petrom, respectiv: imobilele din Bucuresti str. Biserica Amzei nr. 21-23, str. Toamnei nr. 103, str. Grigore Alexandrescu nr. 4 A, terenurile din Bucuresti str. Biserica Amzei nr. 23 A, bdul Primaverii nr. 1, terenul din localitatea Poiana Mica-Brasov, complexul turistic „Racovita”, din localitatea Slanic Moldova, precum si imobilele din sectorul 6 Bucuresti situate in str. Drumul Taberei nr. 82, Bd. Ghencea nr. 38 (parter) si respectiv Bd. Iuliu Maniu nr. 160 (bl. I, parter).

In conformitate cu prevederile contractuale, societatile care inchiriaza spatii ale **PRACTIC S.A.** spre exploatare au obligatia de a constitui garantii financiare. Acestea pot fi depuse numerar sau sub forma diverselor instrumente financiare, inclusiv scrisori de garantie bancara, cecuri si bilete la ordin.

La data de 31 decembrie 2011 existau in evidentele extracontabile ale **Societatii-mama** urmatoarele scrisori de garantie bancara:

- Piraeus Bank, valabila pana la data de 03.01.2017 , in valoare de 7.497 euro, nr. L/G 0055/13.11.2006 ;
- Alpha Bank, valabila pana la data de 02.06.2018, in valoare de 35.400 euro, nr. S 817/03.06.2008 ;
- Help Net, valabila pana la data de 31.12.2012, in valoare de 3.451 euro, nr. 08/CD 348/PLG/17.11.2011 ;
- Orange, valabila pana la data de 01.03.2012, in valoare de 7.140 euro, nr. G1-11/1026/22.11.2011 ;
- Raiffeisen Bank, pt spatiul din str. Gr. Alexandrescu, nr.4, sector 1, valabila pana la data de 15.02.2014, in valoare de 20.230 euro, nr. G1/21151/10.03.2009 ;
- Right Betting, pt spatiul din Bd. Prelungirea Ghencea 32, sector 6, in valoare de 5.925,14 lei, valabila pana la 13.01.2013, nr. 10/CD 4767/ PLG /29.12.2010 ;
- Mega Imagine, pt spatiul din Bd. Uverturii 83, sector 6, in valoare de 85.413,73 lei , valabila pana la 16.03.2012 , G10/2340/15.06.2010 ;
- Mega Imagine, pt spatiul din Bd. Ceahlau nr. 20, in valoare de 59.714,39 lei, valabila pana la 22.04.2012, nr. G1 - 11/1830/ 22.04.2011 ;
- Mega Imagine, pt spatiul din Bd. 1 Mai nr. 15, bl. C 3 , parter, in valoare de 25.363,85 lei, valabila pana la 27.06.2012, nr. G1- 11/2785/29.06.2011 ;
- Gulliver, pt spatiul din str. Barca 14, sector 5, in valoare de 4.526 euro, valabila pana la 30.09.2012 , nr 84000-02-0006104/30.09.2010 ;
- Gulliver, pt spatiul din Dr. Taberei 90-92, sector 6, in valoare de 6.651 euro, valabila pana la 30.09.2012, nr. 84000-02-0006079/30.09.2010 ;
- Gulliver, pt spatiul din str. Raul Doamnei 3, sector 6, in valoare de 3.959 euro, valabila pana la 30.09.2012 , nr. 84000-02-0006097/30.09.2010 ;
- Gulliver, pt spatiul din str. Valea Lunga 7, bl. 140, sector 6, in valoare de 4.216 euro, valabila pana la 30.09.2012 , nr. 84000-02-0006088/30.09.2010 ;
- Casadi, pt spatiul din str. George Calboreanu 1, sector 6, in valoare de 9.210 lei, valabila pana la 26.01.2014, nr. 738/26.01.2012 ;

- Petcenter Retail RO SRL din Dr. Taberei nr. 82, bl. C 16, in valoare de 4.712 euro, nr. 365, valabila pana la 20.04.2012.

Pe langa acestea exista in evidentele extracontabile ale **Societatii-mama** urmatoarele cecuri si bilete la ordin:

- Max Bet, bilet la ordin in valoare de 43.146 lei;
- KLS International, cec in valoare de 15.649,88 lei;
- Domo Retail, cec in valoare de 44.125 lei.

Aceste efecte comerciale se inscriu in prevederile cap. 6 – Clauze speciale din contractele de inchiriere referitoare la garantiile ce se solicita locatarilor. Ele au valoarea unei chirii lunare, se actualizeaza semestrial, in functie de evolutia cursului valutar al monedei euro in raport cu leul si se folosesc in cazurile in care chirasul se afla in imposibilitatea de a-si achita chiria, utilitatile sau penalitatile calculate de locator. La finele contractului de inchiriere acestea se restituie locatarului, daca nu s-au inregistrat evenimente de natura celor prezentate mai sus.

La 31 decembrie 2011 nu existau si alte active sau datorii contingente care sa nu fi fost incluse in situatiile financiare anuale consolidate sau nu fi fost prezentate in aceste note explicative.

#### *b) Tranzactii cu partile legate*

In sensul prezentelor situatii financiare anuale consolidate, urmatoarele societati sunt considerate a fi parti legate:

- International Business & Trading Corporation Ltd. – actionar al **Societatii-mama**
- PROCEMA S.A. – actionar al filialei **Obor**.

La 31 decembrie 2011 soldurile cu partile legate au fost urmatoarele :

- ❖ Dividende achitate in plus actionariilor **Societatii-mama**:

Denumirea actionar	Sold la 31.12.2010 (LEI)	Sold la 31.12.2011 (LEI)
International Business & Trading Corporation Ltd.	70.459	-

- ❖ Sume datorate ca urmare a imprumuturi contractate de **Societatea-mama** de la actionari sai:

Denumirea actionar	Sold la 31.12.2010 (LEI)	Sold la 31.12.2010 (CCY)	Sold la 31.12.2011 (LEI)	Sold la 31.12.2011 (CCY)
International Business & Trading Corporation Ltd.				
- sold imprumut contractat in USD	7.763.132	2.422.572	-	-
- sold dobanda aferenta (USD)	2.029.119	633.209	1.336.053	400.100
<b>Total in USD</b>	<b>9.792.251</b>	<b>3.055.781</b>	<b>1.336.053</b>	<b>400.100</b>
- sold imprumut contractat in EUR	-	-	-	-

- sold dobanda aferenta (EUR)	<u>1.334.323</u>	<u>311.409</u>	=	=
<b>Total in EUR</b>	<b><u>1.334.323</u></b>	<b><u>311.409</u></b>	<b>=</b>	<b>=</b>

In cursul anului 2011 tranzactiile realizate cu partile legate au fost urmatoarele:

- ❖ Cheltuieli cu dobanzile inregistrate de **Societatea-mama** in baza imprumuturilor contractate de la actionari :

Denumirea actionar	Sold la 31.12.2010 (LEI)	Sold la 31.12.2010 (CCY)	Sold la 31.12.2011 (LEI)	Sold la 31.12.2011 (CCY)
International Business & Trading Corporation Ltd.				
- dobanda aferenta imprumut in USD	<u>471.685</u>	147.373	<u>370.347</u>	124.033
	<b><u>471.685</u></b>	<b><u>147.373</u></b>	<b><u>370.347</u></b>	<b><u>124.033</u></b>

#### c) *Auditul financiar al situatiilor financiare consolidate la 31 decembrie 2011*

Situatiile financiare consolidate ale exercitiului financiar 2011 sunt auditate de catre firma de audit financiar Ernst & Young Assurance Services S.R.L., in baza contractului de prestari servicii din 5 decembrie 2011, in valoare de 5.500 EUR fara TVA, din care 1.000 EUR fara TVA pentru auditul situatiilor financiare consolidate, obiectul contractului – audit statutar al situatiilor financiare individuale la 31.12.2011 si al situatiilor financiare consolidate incheiate la 31.12.2011.

Precizam ca situatiile financiare individuale aferente exercitiului financiar 31 decembrie 2011 ale societatilor aflate in perimetrul consolidarii au fost auditate de acelasi auditor, ca si bilantul consolidat, si anume **Piata Obor Market & Complex Comercial S.A.** (cu exceptia societatii neincluse in consolidare **Sugas S.A.**).

#### d) *Evenimente ulterioare datei bilantului*

In ceea ce priveste evenimentele ulterioare aferente **Societatii-mama** dupa data bilantului mentionam urmatoarele :

- La data de 06.02.2012 a avut loc **Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor**, prin care au fost numiti 2 (doi) noi membrii in Consiliul de Administratie al Societatii-mama, respectiv S.C. Synthesis S.R.L., prin reprezentant permanent Argenteopoulos Georgios si d-l Mihai Enc, directorul general al societatii, cu puteri depline, mandatul lor expirand la 31.12.2014. Astfel incepand cu aceasta data, noua componenta a Consiliului de Administratie al societatii-mama Practic este urmatoarea :
  1. S.C. Wellkept Imobiliare SRL – prin reprezentant permanent Bejenaru Andrei-Mihai – Presedinte ;
  2. S.C. Trinity Real Estate SRL – prin reprezentant permanent Lavric Elena – Membru ;
  3. Iordache Dumitra – Membru ;
  4. S.C. Synthesis SRL – prin reprezentant permanent Argenteopoulos Georgios – Membru ;
  5. Enc Mihai – Membru ;
- Totodata, S.C. Synthesis S.R.L. a fost numita responsabil pentru stabilirea strategiei societatii, organizarea si conducerea activitatii si a subsidiarelor sale ;

- La data de 06.02.2012 au avut loc si **Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor**, prin care au fost modificate:
  - art. 9 din Statutul si Contractul Societatii in sensul includerii modificarii componentei Consiliului de Administratie de la 3 la 5 membrii si nominalizarea noilor membrii, mentionati mai sus;
  - art. 16.1 din Statutul si Contractul Societatii in sensul numirii unui nou auditor financiar, respectiv S.C. ERNST & YOUNG ASSURANCE S.R.L.
- La data de 09.04.2012 a avut loc Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor prin care s-au aprobat situatiile financiare ale anului 2011, raportul administratorilor si descarcarea de gestiune a acestora, bugetul de venituri si cheltuieli 2012, precum si constituirea rezervei legale in suma de 979.423 lei si distribuirea de dividende in suma de 19.382.362 lei;

In ceea ce priveste evenimentele ulterioare aferente **Filialei Piata Obor Market&Complex S.A.** dupa data bilantului mentionam urmatoarele :

- La data de 30.04.2012 a avut loc Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor prin care s-au aprobat situatiile financiare ale anului 2011, raportul administratorilor si descarcarea de gestiune a acestora, bugetul de venituri si cheltuieli pentru anul 2012;
- Tot la data de 30.04.2012 a avut loc Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor , prin care a fost revocat din functia de administrator D-ul Lucian Hoanca si se aproba numirea in functia de administrator D-ul Ovidiu-Iuliu Marian.
- In data de 20.03.2012 Consiliul de Administratie a decis completarea obiectului de activitate cu cod CAEN 3700 Colectarea si epurarea apelor uzate;
- In data de 30.04.2012 a avut loc Consiliul de Administratie , prin care s-a aprobat numirea in functia de director general al D-lui Lucian Hoanca si incheierea unui contract de management pe o perioada de un an incepand cu 01.05.2012;

## **Taxare**

Toate sumele datorate Statului pentru taxe si impozite au fost platite sau inregistrate la data bilantului. Sistemul fiscal din Romania este in curs de consolidare si armonizare cu legislatia europeana, putand exista interpretari diferite ale autoritatilor in legatura cu legislatia fiscala, care pot da nastere la impozite, taxe si penalitati suplimentare. In cazul in care autoritatile statului descopera incalcare ale prevederilor legale din Romania, acestea pot determina dupa caz: confiscarea sumelor in cauza, impunerea obligatiilor fiscale suplimentare, aplicarea unor amenzi, aplicarea unor majorari de intarziere (aplicate la sumele de plata efectiv ramase). Prin urmare, sanctiunile fiscale rezultate din incalcare ale prevederilor legale pot ajunge la sume importante de platit catre Stat.

Combinarea de intreprinderi considera ca si-a achitat la timp si in totalitate toate taxele, impozitele, penalitatile si dobanzile penalizatoare, in masura in care este cazul.

## **Pretul de transfer**

In conformitate cu legislatia fiscala relevanta, evaluarea fiscala a unei tranzactii realizate cu partile afiliate are la baza conceptul de pret de piata aferent respectivei tranzactii. In baza acestui concept, preturile de transfer trebuie sa fie ajustate astfel incat sa reflecte preturile de piata care ar fi fost stabilite intre entitati intre care nu exista o relatie de afiliere si care actioneaza independent, pe baza „conditiilor normale de piata”.

Este probabil ca verificari ale preturilor de transfer sa fie realizate in viitor de catre autoritatile fiscale, pentru a determina daca respectivele preturi respecta principiul „conditiilor normale de piata” si ca baza impozabila a contribuabilului roman nu este distorsionata.

#### e) Criza financiara

Prezenta criza financiara internationala a inceput in anul 2007, s-a adancit semnificativ in a doua parte a anului 2008 si a continuat in anii 2010 si 2011. Turbulentele semnificative aparute la nivelul pietei globale de credit au avut un efect semnificativ asupra entitatilor ce activeaza in diverse industrii, creand o criza generalizata de lichiditate si solvabilitate la nivelul pietelor financiar bancare.

Alte efecte semnificative ale crizei sunt cresterea costurilor de finantare, reducerea pietei creditarii si a consumului, o volatilitate semnificativa a pietelor de capital si a ratelor de schimb, etc. Falimentele au afectat sectorul financiar bancar, anumite State contribuind la re-capitalizarea unor asemenea entitati in scopul salvarii acestora de la faliment. Capacitatea de creditare s-a redus semnificativ ca si disponibilitatea de a credita, astfel incat cea mai mare parte a sectorului non-bancar la nivel mondial se confrunta cu incetinirea cresterii sau cu o severa recesiune economica.

In prezent sunt imposibil de estimat efectele acestei crizei financiare. Conducerile societatilor implicate in consolidare au adresat situatia curenta din piata si considera ca s-au luat masurile necesare pentru continuarea activitatii societatiilor lor.

Administrator,

SC Wellkept Imobiliare SRL  
prin  
Bejenaru Andrei-Mihai



Intocmit,

Ionita Cristina

