

J40/611/1991
CIF: RO2774512
Cod CAEN: 6820
Capital social subscris si varsat: - 40.983.171 lei
Banca : BANCA ROMANEASCA
Cod IBAN : RO74 BRMA 0500 0508 1340 0000

PRACTIC S.A.

Str. Biserica Amzei, Nr. 21-23, Corp C3, et.1 si 2, Sector 1, Bucuresti,
ROMANIA, Cod 010392
Tel: 021-313.48.22, Fax: 021-316.78.15, www.practicsa.ro
Operator de date cu caracter personal inregistrat sub nr.35327

HOTARARILE ADUNARII GENERALE ORDINARE A ACTIONARILOR S.C. PRACTIC S.A. din data de 09.04.2020

Acționarii **PRACTIC S.A.**, societate pe acțiuni înființată și funcționând conform legilor din România, cu sediul social în strada Biserica Amzei nr.21-23, corp C3, et.1 și 2, Sector 1, București, având capital social 40.983.171 RON, înmatriculată în Registrul Comerțului sub nr. J40/611/1991, cod unic de înregistrare 2774512 ("**Societatea**"), s-au întrunit, la data de 09.04.2020, ora 10:00 în Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor la sala de ședințe situată în Str.Biserica Amzei nr.21-23, Corp C3, et.2, Sector 1, București, cu îndeplinirea formalităților cerute de lege pentru convocarea unei astfel de Adunări, conform Articolului 117 din Legea nr.31/1990 privind societățile comerciale și Articolului 9.4 din Actul constitutiv al Societății, prin convocatorul publicat în Monitorul Oficial al României partea a IV-a nr. 918 din data de 09.03.2020 și în cotidianul România Liberă din data de 09.03.2020.

Urmare votului exercitat prin corespondenta, Acționarii, detinand 92,6541% din capitalul social al Societății la data de referință 24.03.2020, au adoptat următoarele hotărâri:

HOTARAREA Nr. 1

Actionarii iau act de raportul întocmit de către Consiliul de Administrație al Societății pentru exercitiul financiar al anului 2019 și aprobă descarcarea de gestiune a membrilor Consiliului de Administrație pentru anul 2019 în baza acestui raport.

Hotărârea 1 a fost adoptată cu 550.327 voturi „*pentru*”, reprezentând 92,6541% din capitalul social al Societății, 0 voturi „*impotriva*”, și 0 abțineri.

HOTARAREA Nr. 2

Actionarii aprobă situațiile financiare anuale pentru exercitiul financiar al anului 2019 compuse din: bilanț, cont de profit și pierderi, situația fluxurilor de numerar, situația modificării capitalurilor proprii și notele explicative la situațiile financiare, pe baza raportului Consiliului de Administrație al Societății și a raportului auditorului financiar.

Hotărârea 2 a fost adoptată cu 550.327 voturi „*pentru*”, reprezentând 92,6541% din capitalul social al Societății, 0 voturi „*impotriva*”, și 0 abțineri.

HOTARAREA Nr. 3

Actionarii aprobă repartizarea rezultatului curent și reportat înregistrat la data de 31.12.2019, în suma de 52.046.239 lei, după cum urmează:

- i) suma de 22.211 lei - constituire alte rezerve legale pentru profitul reinvestit;
- ii) suma de 17.700.000 lei – dividende financiar 2019, pentru care valoarea dividendului brut per acțiune este de 29,8000 lei;
- iii) suma de 34.324.028 lei - profit nerepartizat.

J40/611/1991
CIF: RO2774512
Cod CAEN: 6820
Capital social subscris si varsat: - 40.983.171 lei
Banca : BANCA ROMANEASCA
Cod IBAN : RO74 BRMA 0500 0508 1340 0000

PRACTIC S.A.

Str. Biserica Amzel, Nr. 21-23, Corp C3, et.1 si 2, Sector 1,
Bucuresti,, ROMANIA, Cod 010392
Tel: 021-313.48.22, Fax: 021-316.78.15, www.practicsa.ro
Operator de date cu caracter personal inregistrat sub nr.35327

Hotararea 3 a fost adoptata cu 550.327 voturi „*pentru*”, reprezentand 92,6541% din capitalul social al Societatii, 0 voturi „*impotriva*”, si 0 abtineri.

HOTARAREA Nr. 4

Actionarii aproba mentinerea remuneratiei administratorilor Societatii, persoane fizice, pentru exercitiul financiar al anului 2020, la nivelul remuneratiei stabilite pentru anul anterior, cu exceptia perioadei in care sunt implementate masuri de gestionare a crizei generate de pandemia cu Covid 19 si in care, remuneratia administratorilor va fi diminuată cu acelasi procent in care sunt diminuate si drepturile angajatilor Societatii.

Hotararea 4 a fost adoptata cu 478.878 voturi „*pentru*”, reprezentand 80,6248% din capitalul social al Societatii, 0 voturi „*impotriva*”, si 0 abtineri.

Un actionar reprezentand 12,0293% din capitalul social al Societatii, si-a exprimat votul pentru mentinerea remuneratiei administratorilor Societatii, persoane fizice, pentru exercitiul financiar al anului 2020, la nivelul remuneratiei stabilite pentru anul anterior.

HOTARAREA Nr. 5

Actionarii aproba rapoartele privind reevaluarea bunurilor imobile ale Societății (clădiri, construcții speciale și terenuri) la data de 31.12.2019.

Hotararea 5 a fost adoptata cu 550.327 voturi „*pentru*”, reprezentand 92,6541% din capitalul social al Societatii, 0 voturi „*impotriva*”, si 0 abtineri.

HOTARAREA Nr. 6

Actionarii aproba alipirea imobilelor situate în București, Str. Biserica Amzei nr. 21-23 și Str. Biserica Amzei nr. 23A, sector 1, identificate cu numărul cadastral 210462, respectiv 227140.

Hotararea 6 a fost adoptata cu 550.327 voturi „*pentru*”, reprezentand 92,6541% din capitalul social al Societatii, 0 voturi „*impotriva*”, si 0 abtineri.

HOTARAREA Nr. 7

Actionarii aproba lotizarea imobilului situat în Poiana Brașov, Str. Poiana Soarelui nr. 3, Județul Brașov, identificat cu numărul cadastral 100658.

Hotararea 7 a fost adoptata cu 550.327 voturi „*pentru*”, reprezentand 92,6541% din capitalul social al Societatii, 0 voturi „*impotriva*”, si 0 abtineri.

HOTARAREA Nr. 8

Actionarii aproba inregistrarea pe venituri a sumei aflata in evidenta contabila a societatii la data prezentei Adunari Generale Ordinare a Actionarilor reprezentand dividende repartizate

J40/611/1991
CIF: RO2774512
Cod CAEN: 6820
Capital social subscris si varsat: - 40.983.171 lei
Banca : BANCA ROMANEASCA
Cod IBAN : RO74 BRMA 0500 0508 1340 0000

PRACTIC S.A.

Str. Biserica Amzei, Nr. 21-23, Corp C3, et.1 si 2, Sector 1, Bucuresti,
ROMANIA, Cod 010392
Tel: 021-313.48.22, Fax: 021-316.78.15, www.practicsa.ro
Operator de date cu caracter personal inregistrat sub nr.35327

prin hotararea Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor din data de 28.03.2014 si nesolicitate de catre actionari.

Hotararea 8 a fost adoptata cu 550.327 voturi „*pentru*”, reprezentand 92,6541% din capitalul social al Societatii, 0 voturi „*impotriva*”, si 0 abtineri.

HOTARAREA Nr. 9

Actionarii aproba data de 30.04.2020 ca data de inregistrare pentru identificarea actionarilor asupra carora se vor rasfrange efectele hotararilor Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor in conformitate cu legislatia in vigoare privind piata de capital si a datei de 29.04.2020 ca “ex date”.

Hotararea 9 a fost adoptata cu 550.327 voturi „*pentru*”, reprezentand 92,6541% din capitalul social al Societatii, 0 voturi „*impotriva*”, si 0 abtineri.

HOTARAREA Nr. 10

Actionarii stabilesc data de 20.05.2020 ca data de plata a dividendelor.

Hotararea 10 a fost adoptata cu 550.327 voturi „*pentru*”, reprezentand 92,6541% din capitalul social al Societatii, 0 voturi „*impotriva*”, si 0 abtineri.

HOTARAREA Nr. 11

Actionarii imputernicesc pe Dl. Mihai Ene, Presedinte al Consiliului de Administratie si Director General al Societatii, sa indeplineasca oricare si/sau toate formalitatile necesare in fata Registrului Comertului, Monitorului Oficial si/sau oricaror altor autoritati publice si/sau private, sa notifice si/sau sa inregistreze orice decizie sau hotarare adoptata in cursul Adunarii si sa semneze pe seama si pentru Actionari si/sau pentru Societate orice documente necesare potrivit legilor aplicabile in vederea indeplinirii in mod valabil a hotararilor adoptate in Adunare.

Hotararea 11 a fost adoptata cu 550.327 voturi „*pentru*”, reprezentand 92,6541% din capitalul social al Societatii, 0 voturi „*impotriva*”, si 0 abtineri.

Aceste Hotarari au fost redactate si semnate astazi, 09.04.2020, in 5 (cinci) exemplare originale.

PRESEDINTE AGOA

Mihai ENE



SECRETAR TEHNIC AGOA

Aurelian PIRNUS

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către Acționarii,
PRACTIC S.A.

Opinie

- Am auditat situațiile financiare ale Societății PRACTIC S.A. („Societatea”), cu sediul social București, Str. Biserica Amzei nr.21-23, corp C, et.1 și 2, sector 1, identificată prin codul unic de înregistrare fiscală RO2774512, care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2019 și contul de profit și pierdere, situația modificărilor capitalurilor proprii și situația fluxurilor de trezorerie aferente exercițiului încheiat la această dată, precum și un sumar al politicilor contabile semnificative și notele explicative.
- Situațiile financiare la 31 decembrie 2019 se identifică astfel:
 - Activ net / Total capitaluri proprii: 429.039.694 Lei
 - Profitul net al exercițiului financiar: 24.308.860 Lei
- În opinia noastră, situațiile financiare anexate prezintă fidel, sub toate aspectele poziția financiară a Societății la data de 31 decembrie 2019, și la performanța sa financiară și fluxurile sale de trezorerie aferente exercițiului încheiat la data respectivă, în conformitate Ordinului Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare.

Baza pentru opinie

- Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit (“ISA”) și Legea nr. 162/2017 („Legea”). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea “Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare” din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (codul IESBA), conform cerințelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, inclusiv Legea, și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

Aspectele cheie de audit

- Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, în baza raționamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanță pentru auditul situațiilor financiare din perioada curentă. Aceste aspecte au fost abordate în contextul auditului situațiilor financiare în ansamblu și în formarea opiniei noastre asupra acestora și nu oferim o opinie separată cu privire la aceste aspecte. Potrivit notei 3 din situațiile financiare, investițiile imobiliare ale Societății au o valoare de 400.378.254 RON la 31 decembrie 2019, reprezentând o parte semnificativă din totalul bilanțului contabil.

Societatea evaluează investițiile imobiliare la valoarea lor justă, pe baza reevaluarilor, în conformitate cu reglementările legale emise în acest scop, evaluări efectuate, de regula, de profesioniști calificați în evaluare, membri ai unui organism profesional în domeniu, recunoscut național și internațional.

Datorită importanței estimărilor și raționamentelor pe care le implică o evaluare în acest domeniu și valoarea semnificativă a investițiilor imobiliare, considerăm că evaluarea investițiilor imobiliare constituie un aspect cheie de audit.

Procedurile noastre cu privire la evaluarea de către conducere a investițiilor imobiliare au inclus:

- o verificarea ultimului raport de reevaluare înregistrat de Societate, respectiv raportul de reevaluare de la 31 decembrie 2019 prin implicarea specialiștilor noștri precum și transpunerea în contabilitate a rezultatului reevaluării.

Am concluzionat ca evaluarea investițiilor imobiliare este adecvata la data bilanțului.

Alte informații – Raportul administratorilor

6. Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea altor informații. Acele alte informații cuprind Raportul administratorilor, dar nu cuprind situațiile financiare și raportul auditorului cu privire la acestea.

Opinia noastră cu privire la situațiile financiare nu acoperă și aceste alte informații și cu excepția cazului în care se menționează explicit în raportul nostru, nu exprimăm nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

În legătură cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2019, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt semnificativ inconsecvente cu situațiile financiare, sau cu cunoștințele pe care noi le-am obținut în timpul auditului, sau dacă ele par a fi denaturate semnificativ.

În ceea ce privește Raportul administratorilor, am citit și raportăm dacă acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare, punctele 489-492.

În baza exclusiv a activităților care trebuie desfășurate în cursul auditului situațiilor financiare, în opinia noastră:

- a) informațiile prezentate în Raportul administratorilor pentru exercițiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare;
- b) Raportul Administratorilor a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare, punctele 489-492.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2019, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernarea pentru situațiile financiare

7. Conducerea este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea fidelă a situațiilor financiare în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.
8. În întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru aprecierea capacității Societății de a-și continua activitatea, prezentând, dacă este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activității și utilizând contabilitatea pe baza continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Societatea sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.
9. Persoanele responsabile cu guvernarea sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Societății.

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare

10. Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, că acestea, individual sau cumulativ, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare.
11. Ca parte a unui audit în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
 - Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, cauzată fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.
 - Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Societății.

- Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere.
 - Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoieli semnificative privind capacitatea Societății de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Societatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.
 - Evaluăm prezentarea, structura și conținutul general al situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele de bază într-o manieră care realizează prezentarea fidelă.
12. Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernarea, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.
 13. De asemenea, furnizăm persoanelor responsabile cu guvernarea o declarație că am respectat cerințele etice relevante privind independența și că le-am comunicat toate relațiile și alte aspecte despre care s-ar putea presupune, în mod rezonabil, că ne afectează independența și, acolo unde este cazul, măsurile de protecție aferente.
 14. Dintre aspectele comunicate cu persoanele responsabile cu guvernarea, stabilim care sunt aspectele cele mai importante pentru auditul situațiilor financiare din perioada curentă și care reprezintă, prin urmare, aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte în raportul auditorului, cu excepția cazului în care legile sau reglementările interzic prezentarea publică a aspectului sau a cazului în care, în circumstanțe extrem de rare, determinăm că un aspect nu ar trebui comunicat în raportul nostru deoarece se preconizează în mod rezonabil ca beneficiile interesului public să fie depășite de consecințele negative ale acestei comunicări.

Partenerul de misiune al auditului pentru care s-a întocmit acest raport al auditorului independent este Alina Mirea.

Alina Mirea, Partener de audit



Înregistrată în Registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu numărul AF 1504

În numele:

DELOITTE AUDIT S.R.L.

Înregistrată în Registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu numărul FA 25

Clădirea The Mark, Calea Griviței nr. 84-98 și 100-102,
etajul 8 și etajul 9, Sector 1
București, România
5 martie 2020

Autoritatea Pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar: Mirea Ioana Alina
Registru Public Electronic: AF1504

Autoritatea Pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar: Deloitte Audit S.R.L.
Registru Public Electronic: FA25

DECLARATIE

in conformitate cu prevederile art. 30 din Legea Contabilitatii nr. 82/1991

Noi, membrii Consiliului de Administratie al PRACTIC S.A., CIF RO 2774512, inregistrata la Registrul Comertului sub J40/611/1991, format din: Mihai Ene – presedinte, Sorin- Florin Boldi - membru , Gabriela -Elisor Ontica - Stanescu – membru isi asuma raspunderea pentru intocmirea situatiilor financiare anuale si confirma :

- a) politicile contabile utilizate la intocmirea situatiilor financiare anuale sunt in conformitate cu reglementarile contabile aplicabile,
- b) situatiile financiare anuale ofera o imagine fidela a pozitiei financiare, performantei financiare si a celorlalte informatii referitoare la activitatea desfasurata.
- c) persoana juridica isi desfasoara activitatea respectand principiul continuitatii activitatii.

CONSILIUL DE ADMINISTRATIE

Mihai Ene

- presedinte

Gabriela -Elisor Ontica - Stanescu

- membru

Sorin- Florin Boldi

- membru



Cuprins:

PREZENTAREA GENERALA ASUPRA NATURII ACTIVITATII SOCIETATII	3
1.1. Indeplinirea conditiilor legale de functionare	3
1.2. Obiectul de activitate al societatii	3
1.3. Actiuni, actionariat, capital social.....	3
1. Analiza activitatii societatii comerciale.....	4
1.1. a) Activitatea curenta desfasurata in anul 2019	4
b) Data infiintarii societatii comerciale.....	4
c) Achizitii si/sau instrainari de active	4
d) Descrierea principalelor rezultate ale evaluarii activitatii societatii.....	4
1.1.1. Elemente de evaluare generala.....	4
1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societatii comerciale	5
1.1.3. Evaluarea activitatii de aprovizionare tehnico- materiala.....	5
1.1.4. Evaluarea activitatii de inchiriere	5
1.1.4.1. Descrierea evolutiei vanzarilor	5
1.1.4.2. Paleta de chiriasi	9
1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajatii societatii.....	10
1.1.6. Evaluarea aspectelor legate de impactul activitatii de baza asupra mediului.....	10
1.1.7. Evaluarea activitatii societatii comerciale privind managementul riscului.....	10
1.1.8. Elemente de perspectiva privind activitatea societatii comerciale	11
2. Active imobilizate.....	12
2.1. Imobilizarile corporale ale societatii	12
2.2. Imobilizarile financiare ale societatii	13
2.3. Potențialele probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societății.....	13
3. Piata valorilor mobiliare emise de societatea Practic S.A.	14
3.1. Piata de capital din Romania unde sunt tranzactionate actiunile emise de societate.....	14
3.2. Descrierea politicii de dividende a societatii pe ultimii trei ani.....	15
3.3. Descrierea oricarei activitati de implicare a societatii in achizitionarea actiunilor proprii ...	15
3.4. În cazul în care societatea comercială deține filiale, precizarea numărului și a valorii nominale a acțiunilor emise de societatea mamă deținute de filiale.....	15
4. Conducerea societatii.....	15
4.1. Guvernanța Corporativă.....	15
4.1.1. Consiliul de Administratie	15
4.1.2. Codul de Guvernanță Corporativă al Bursii de Valori București	16
4.1.3. Conducerea operativa/executiva	18
4.2. Auditul intern al societatii in anul 2019.....	18

5. Situatia financiar contabila	19
5.1. Analiza bilantului.....	19
5.2. Analiza contului de profit si pierdere.....	23
5.2.1. Contul de profit si pierderi pe ultimii trei ani:	23
5.2.2. Executia bugetului de venituri si cheltuieli.....	24
5.3. Analiza fluxului de numerar	24
5.4. Investitiile si reparatiile realizate in anul 2019.....	25
5.5. Dezvoltarea previzibila a societatii in perioada urmatoare.....	25
6. Declaratia de guvernanta corporativa	26

**RAPORTUL ADMINISTRATORILOR PRACTIC S.A. PENTRU EXERCITIUL
FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019**

**INTOCMIT IN CONFORMITATE CU PREVEDERILE OMFP 1802 / 2014
ACTUALIZAT SI ANEXEI 15 DIN REGULAMENTUL 5 / 2018 AL ASF**

PREZENTAREA GENERALA ASUPRA NATURII ACTIVITATII SOCIETATII

1.1. Indeplinirea conditiilor legale de functionare

Societatea "PRACTIC" S.A. a fost infiintata in temeiul Legii nr.15/1990 privind reorganizarea unitatilor economice de stat ca regii autonome si societati comerciale conform Deciziei Primariei Municipiului Bucuresti nr.1071/09.11.1990, cu respectarea prevederilor Legii Societatilor nr.31/1990, sub forma de societate pe actiuni, fiind inmatriculata la Oficiul Registrului Comertului a Municipiului Bucuresti sub nr.J40/611/19.02.1991, cu sediul in Bucuresti, str.Biserica Amzei nr.21-23, corp C, et.1 si 2, sector 1, incepand cu luna ianuarie 2018.

1.2. Obiectul de activitate al societatii

Obiectul principal de activitate al societatii il reprezinta inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate (cod CAEN 6820).

1.3. Actiuni, actionariat, capital social

PRACTIC S.A. este o societate comerciala cu capital integral privat a carui valoare este de 40.983.171 lei (la 31.12.2018 aceeaasi valoare); capitalul social este subscris si varsat integral. Societatea a emis 593.959 actiuni nominative (la 31.12.2018 acelasi numar), cu o valoare nominala de 69 lei/actiune.

La 31 decembrie 2019, structura actionariatului este urmatoarea:

	Nr. actiuni	Procent (%)
Dimofte Radu	287.902	48,47%
I.B.T.C.	190.976	32,15%
Wellkept Group SA	71.449	12,03%
Alte Pers. Fizice si Juridice	43.632	7,35%
	593.959	100.00 %

Bursa de Valori Bucuresti a emis decizia nr.758 din 15.07.2015 privind admiterea la tranzactionare pe Sistemul Alternativ de Tranzactionare administrat de BVB (AcRO), sectiunea Instrumente financiare listate pe ATS, sectorul Titluri de Capital, categoria Actiuni. Caracteristicile de tranzactionare sunt: pietele XRS1 si XCAN, blocul de tranzactionare – o actiune, pasul de pret - stabilit prin Cartea 1 a codului BVB. Incepand cu toamna anului 1996

si pana la data admitterii la tranzactionare pe AeRo, actiunile societatii au fost tranzactionate pe piata Rasdaq.

Un procent de 7,35% din actiuni sunt liber tranzactionate la categoria mentionata mai sus de pe ATS, sub simbolul PRBU. Capitalizarea bursiera a societatii la data de 17.02.2020 era de 457.348.430 lei.

Legislatia adoptata la nivelul Uniunii Europene, a impus obligatii noi pentru emitentii de instrumente financiare, una dintre acestea fiind obtinerea codului LEI (Legal Entity Identifier) In acest sens, in luna septembrie 2017 Practic SA a primit codul LEI (315700SI8MN3VDXQJH34) fiind transmis Bursei de Valori Bucuresti in scopul indeplinirii acestui operator a obligatiei de raportare catre autoritatea competenta ESMA conform regulamentelor UE. Acest cod a fost actualizat in luna septembrie 2019.

1. Analiza activitatii societatii comerciale

1.1. a) Activitatea curenta desfasurata in anul 2019 sau care urmeaza a se desfasura de catre societatea comerciala

In 2019, Practic S.A. a inchiriat 98,30% din spatiile comerciale stradale aflate in portofoliul societatii, 77,73% din suprafata birourilor si un teren.

b) Data infiintarii societatii comerciale

Societatea a fost infiintata prin decizia nr.1071/09.11.1990 a Primariei Municipiului Bucuresti, cu denumirea PRACTIC S.A., emblema societatii fiind inregistrata in Registrul Comertului la data inmatricularii Practic S.A.

c) Achizitii si/sau instrainari de active

In anul 2019 au avut loc achizitii de imobilizari corporale in suma de 89.883 lei reprezentand in principal centrale termice, un autoturism si echipamente necesare indeplinirii standardelor de siguranta impuse de legislatia de protectie impotriva incendiilor.

d) Descrierea principalelor rezultate ale evaluarii activitatii societatii

1.1.1. Elemente de evaluare generala

Indicator (lei)	An 2017	An 2018	An 2019
Profit net	30.491.068	22.772.823	24.308.860
Cifra de afaceri neta	34.310.927	35.276.885	36.805.151
Profitul inainte de rezultatul financiar, impozite, depreciere si amortizare (EBITDA)	26.612.753	28.453.437	30.538.217
Lichiditate generala (numerar si echivalente de numerar)	2,37	2,08	1,73

Societatea nu desfasoara activitati de export.

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale

Principalul serviciu oferit de societate este închirierea de spații comerciale și birouri aflate în proprietatea societății. Pentru realizarea acesteia, societatea a utilizat mai multe canale de distribuție, preponderentă fiind închirierea directă către utilizatorii finali., în ultimii trei ani cifra de afaceri a fost generată în proporție de cca. 99% de veniturile din închirieri.

Categoria de venituri	2017	2018	2019
Venituri din închirieri	34.143.388	35.037.572	36.558.017
Venituri din vânzarea marfurilor și alte activități	1.835	-	20
Venituri din activități diverse	165.704	239.313	247.114
Total cifra de afaceri	34.310.927	35.276.885	36.805.151

1.1.3. Evaluarea activității de aprovizionare tehnico- materială

Furnizorii materialelor utilizate de către societatea Practic S.A. în desfășurarea activității sale sunt societăți comerciale românești. Produsele acestora sunt atât indigene, cât și din import. Materialele – de construcții, electrice, sanitare, care reprezintă ponderea cea mai mare din totalul materialelor achiziționate într-un exercițiu financiar, sunt consumate în principal în renovarea spațiilor de închiriat din patrimoniul societății.

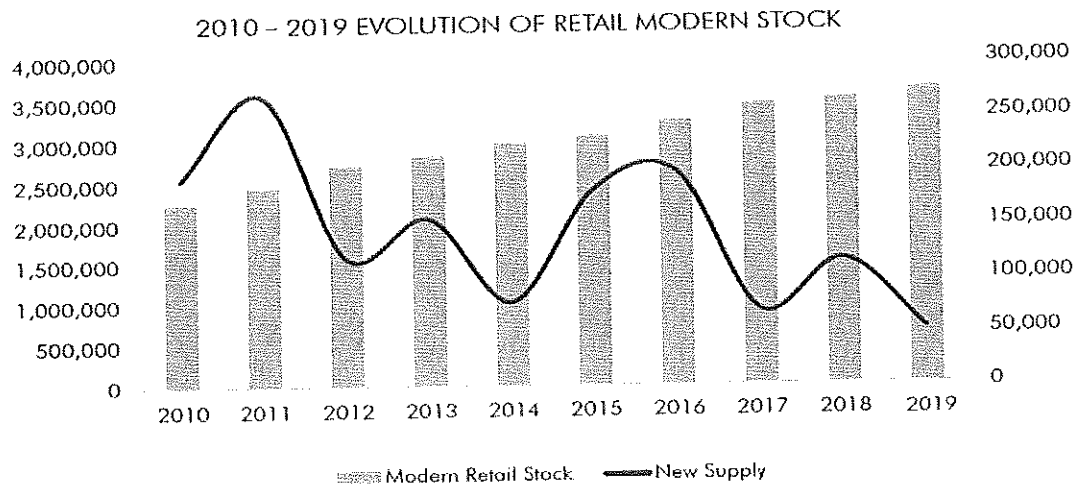
1.1.4. Evaluarea activității de închiriere

1.1.4.1. Descrierea evoluției vânzărilor

	2017	2018	2019
Grad de ocupare spații comerciale stradale	95,89%	96,69%	98,30%
Grad de ocupare imobile birouri	76,95%	77,86%	77,73%

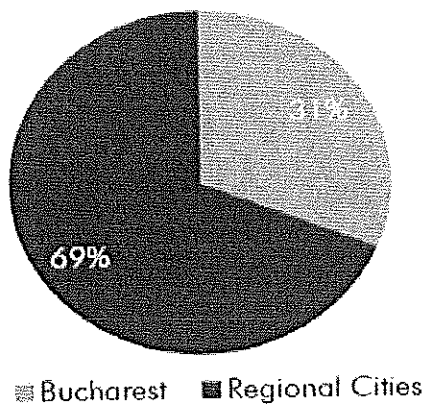
Oferta de spații comerciale

Fondul de spații comerciale moderne (galerii comerciale, malluri, etc) era estimat la sfârșitul lui 2019 la peste 3.800.000 mp la nivel național, iar în București la **1.200.000 mp.** conform datelor furnizate de firma de consultanță imobiliară CBRE în "H1 2019 Report".



Source: CBRE Research,

RETAIL STOCK BY LOCATION



Source: CBRE Research,

Pentru 2020 se estimeaza ca se vor mai adauga la nivel national aproximativ 214.000 mp. Din aceasta suprafata, 20.000 mp vor fi in Bucuresti unde se va finaliza extinderea Colosseum Retail Park programata initial pentru 2019. Promenada Mall și AFI Palace Cotroceni vor intra si ele în proces de extindere in incercarea de a creste oferta de retail si de divertisment.

Main Projects to be delivered in 2020

CITY	PROJECT	GIA (SQ M)	SCHEMETYPE	OWNER
Brasov	AFI Brasov	45,000	Shopping Centre	AFI Europe
Targoviste	Targoviste Mall	43,000	Shopping Centre	Prime Kapital/MAS Real Estate
Targu Mures	Shopping City Targu Mures	32,600	Shopping Centre	NEPI
Bucharest	Colosseum Mall (extension)	20,000	Shopping Centre	Nova Imobiliare
Sfantu Gheorghe	Sfantu Gheorghe Value Center	14,800	Retail Park	Prime Kapital/MAS Real Estate
Timisoara	Prima Shopping Center	10,000	Retail Park	Supernova & Oasis Retail Development & Consulting

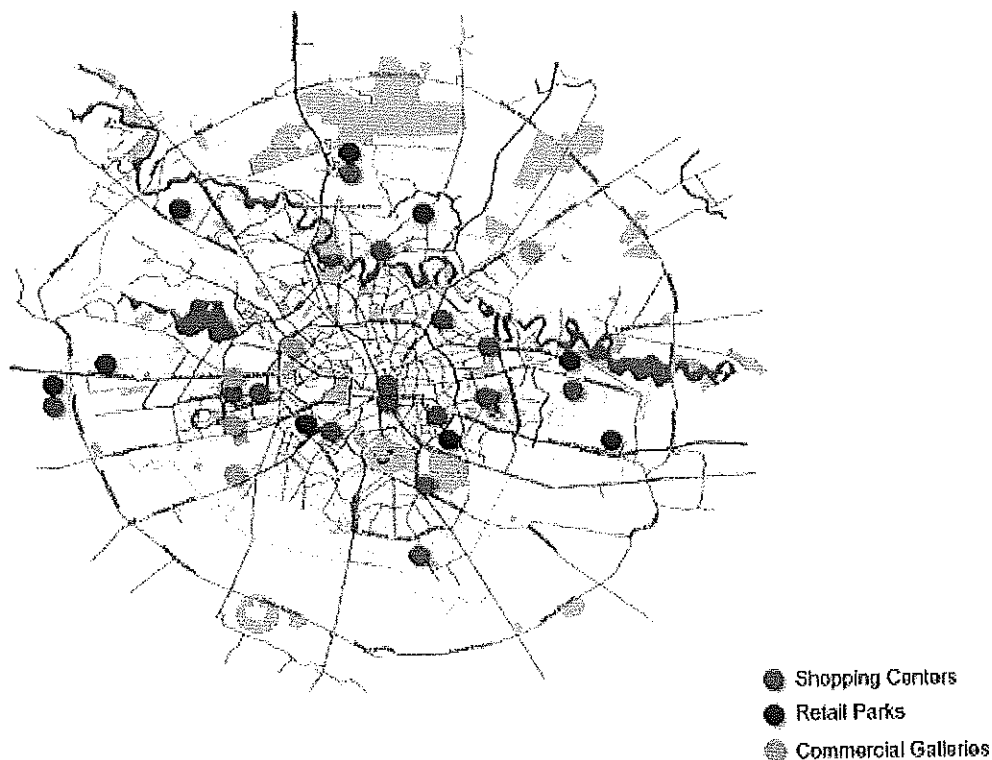
Spre deosebire de piata mallurilor de pana acum, unde **centrele se concentrau pe spatiile de retail, pe magazine, viitoarele centre vor miza mai mult pe petrecerea timpului liber**, pentru a atrage si "retine" cat mai mult clientii in mall.

Dezvoltatorii de centre comerciale investesc tot mai mult in spatiile comune, unde clientii isi pot petrece timpul liber si solicita chiriasilor sa deschida concepte noi si deosebite, cu un accent tot mai mare pe experienta oferita clientilor. **Zona de entertainment si evenimente devine astfel o ancora in centrul comercial atat pentru cumparatori, cat si pentru viitorii chiriasi.** De cealalta parte, cu toate ca pana acum hipermarketul era considerat cel mai important chirias, suprafata alocata acestuia incepe sa se micsozeze.

Conform CBRE suprafata ancorei FMCG (hipermarket sau supermarket) incepe sa se reduca in functie de operator, iar sistemul self paying si tehnologizarea in interiorul spatiilor comerciale prinde din ce in ce mai mult teren. Faptul ca ancorele FMCG sunt de acord sa isi reduca spatiul ocupat daca viitorul mix de chiriasi este unul optim, este o decizie tactica pentru a putea face parte din strategia de optimizare a proiectului in care se afla. Chiriasii de centre comerciale isi modifica acum conceptele si sunt atenti inclusiv la dezvoltarea de retail park-uri, intrucat disponibilitatea spatiilor este redusa.

Centrele comerciale isi mentin pozitia de lider ca si cel mai dezvoltat format de retail acestea fiind si pe lista tinta a comerciantilor, deoarece ofera un pachet integrat de shopping si distractie aflate in acelasi loc.

Bucharest - Modern retail schemes (end of 2019)



Source: Cushman & Wakefield Echinox

Analistii celor mai importante agentii imobiliare (CWEchinox, Colliers International, CBRE) au estimat pentru Bucuresti o suprafata totala de spatii comerciale stradale de circa **950.000 – 1.200.000 mp. Potrivit acestor estimari, Practic SA detine o cota de piata de aproximativ 3-4%.**

In 2020 numarul total de spatii comerciale stradale disponibile in Bucuresti va suferi usoare cresteri în furnizarea de noi spații disponibile. Acestea vor consta în principal din spatii comerciale stradale la parterul noilor cladiri de birouri, dar si din spatii comerciale obtinute din reconversia apartamentelor situate la parter de bloc de catre proprietari.

Cererea de spatii comerciale

Opt retele internationale de supermarketuri si hipermarketuri controleaza peste 20% din comertul cu amanuntul din Romania. Acesta este un sector care include toate companiile care activeaza in comertul cu amanuntul, fie ca este vorba de retail cu carburanti, cu produse alimentare, electro-IT, bricolaj sau medicamente.

Kaufland, Lidl si Carrefour Romania, care au mai putin de 500 de magazine impreuna, controleaza 10% din tot comertul cu amanuntul, semn ca aceasta industrie este puternic polarizata si totodata puternic concentrata la varf, arata datele platformei de analiza a companiilor Confidas.ro.

Jucatorii straini din comertul alimentar deschid an de an 250-300 de magazine, in special pe format mic, dar nu numai. La polul opus, micii comercianti dau faliment sau inchid chioscurile si magazinele pe care le detin. Astfel, cota de piata a jucatorilor straini in comertul alimentar creste constant.

La fel se intampla si la nivelul intregii industrii a comertului cu amanuntul, unde cei mari devin si mai mari. Acest lucru nu este specific doar pietei locale, ci si altor tari, dat fiind ca jucatori mari si mai ales cei care au sustinerea unui grup strain dispun de sume mari pentru investii in acest tip de afacere. Astfel, ei isi continua expansiunea si, implicit, cresterea acestei industrii.

Spre exemplu, doar in comertul alimentar retelele straine au circa 60% din piata, iar specialistii spun ca loc de crestere exista inca, dat fiind ca in Occident cota de piata a acestor companii ajunge la 80-85% din piata. Daca acest lucru se va intampla si in Romania, atunci si contributia lor la cifra de afaceri totala a comertului cu amanuntul ar putea creste, conform ZF.

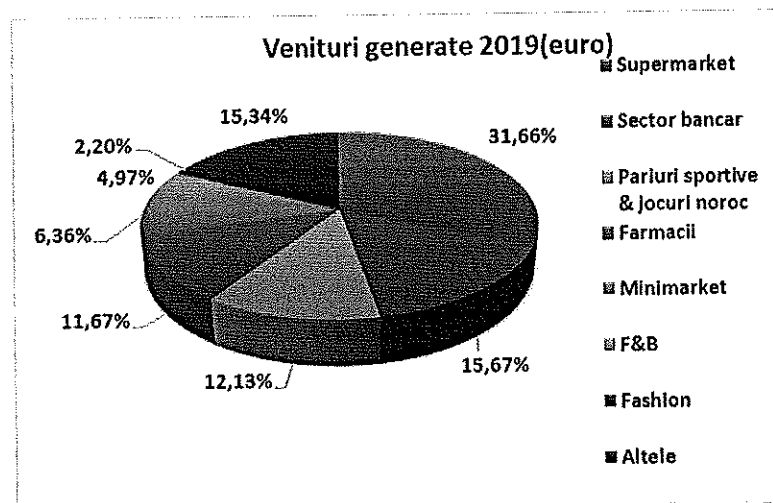
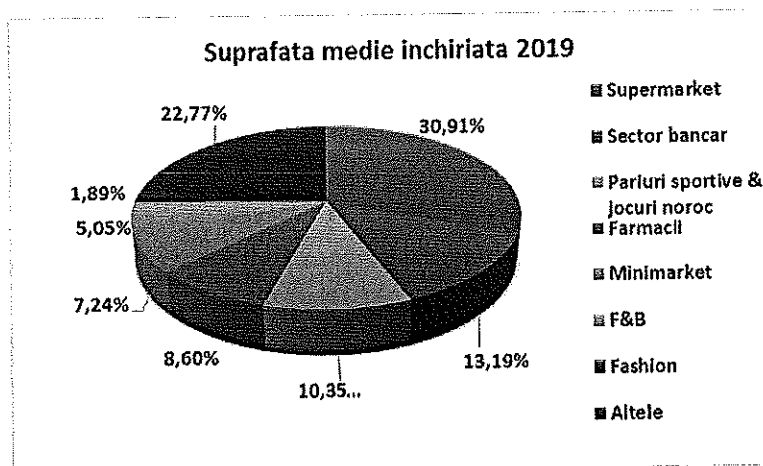
În privinta spatiile comerciale stradale, acestea au fost ocupate in mare parte de agentii de pariuri sportive, minimarketuri, magazine confectii "second-hand" si farmacii.

În general, comercianții cu amănuntul vor căuta spatii comerciale cu suprafete mici (50 - 80 mp), cu trafic pietonal intens si vizibilitate foarte buna (intersectii, piețe alimentare etc.).

1.1.4.2. Paleta de chiriasi

a societatii cuprinde sectoare de activitate diverse (bancar, farmacii, supermarketuri, restaurante, jocuri de noroc), ceea ce face ca societatea sa nu-si afecteze semnificativ pozitia financiara in cazul unei potentiale prabusiri a vreunui sector economic.

Principalele categorii de chiriasi ai societatii la 31.12.2019:



1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajatii societatii

a) Numarul si nivelul de pregatire al angajatilor societatii

Numarul angajatilor societatii a variat de la 34 de persoane in anul 2017 la 31 de persoane in anul 2018, ajungandu-se la 31 de angajati la finele exercitiului financiar 2019.

In cursul anului 2019 plecările voluntare au fost in numar de doua, acestea fiind generate de iesiri din initiativa angajatilor, locurile de munca vacante fiind completate cu noi angajati.

Societatea, prin procedurile de resurse umane si salarizare aplicate, a pastrat un grad ridicat al retentiei angajatilor.

Numarul mediu de angajati in anul 2019 a fost de 30 de persoane, din care aproximativ 48% sunt absolventi de invatamant superior.

Rezultatele evaluarii performantelor profesionale ale angajatilor la 31.12.2019 arata ca 87% dintre salariati depasesc cerintele postului, iar 13 % dintre ei corespund profesional cerintelor postului.

b) Angajatii societatii nu si-au exprimat dorinta de a face parte dintr-un sindicat si / sau de a se afilia unui sindicat.

1.1.6. Evaluarea aspectelor legate de impactul activitatii de baza asupra mediului

Societatea respecta prevederile Legii 211/2011 privind regimul deșeurilor, cu modificările și completările ulterioare. Astfel, societatea a desemnat o persoană care a obținut calificarea impusă de lege pe tema gestionării deșeurilor. În plus, Practic S.A. are încheiat un contract cu o firmă autorizată pentru colectarea selectivă a deșeurilor pe locații (din construcții, plastic, hârtie și carton, lemn, echipamente electrice și electronice).

1.1.7. Evaluarea activitatii societatii comerciale privind managementul riscului

În desfășurarea activității sale, societatea Practic S.A se confruntă cu o serie de riscuri, cum ar fi riscul de piață, riscul de credit, riscul de lichiditate și riscul fluxului de trezorerie.

Obiectivele și politicile societății în materie de management al riscului financiar sunt:

- evaluarea dată de prețul pieței;
- verificarea tranzacției și autorizarea acesteia;
- analiza tranzacției;
- managementul poziției respective;
- managementul riscului de piață (de piață și de credit);
- acceptarea tranzacției;
- confirmarea realizării tranzacției;
- managementul lichidității (fluxuri de încasări și plăți).

Societatea nu utilizează instrumente financiare derivate.

Prin procesul de management al riscurilor, Practic S.A. evaluează dacă lichiditatea pe termen mediu și sustenabilitatea pe termen lung sunt menținute și dacă incertitudinea aferentă obiectivelor sale strategice și financiare se situează în limite acceptabile.

Riscul de piata cuprinde:

Riscul valutar:

- riscul valutar asociat denominării contractelor de inchiriere în valuta este contrabalansat de faptul că principalele obligații de plată ale societății (mai ales către finanțatori) sunt de asemenea denumite în aceeași valută;

Riscul de pret:

- pentru acoperirea acestui risc, în contractele de inchiriere s-a inclus o clauză potrivit căreia valoarea lunară a chiriei este ajustată periodic cu inflația euro publicată de Comisia Europeană de Statistică „EUROSTAT”, cursul la care se facturează chiria lunară fiind în majoritate cel de BNR+1% și BNR +2%.

Riscul de credit

- Indicatorul gradului de îndatorare ne arată: capitalul împrumutat reprezintă aproximativ 6,45 % din capitalurile proprii ale societății la 2019 comparativ cu 8,05% la anul 2018. Indicatorul privind acoperirea dobânzii se situează în jurul valorii de 26,09 ori din profitul înainte de plată a dobânzii la 31.12.19, comparativ cu 21,66 ori la 31.12.18.

Riscul de lichiditate

- În anul 2019 la o durată de rotație a debitelor- clienți a fost de 11 zile, comparativ cu 13 zile în anul 2018. Viteza de rotație a creditelor- furnizor în anul 2019 a fost de 32 de zile, față de 27 zile în anul 2018. Trezoreria netă generată de activitatea de exploatare a crescut ușor în anul 2019 comparativ cu anul 2018 datorită creșterii într-un ritm mai ridicat a încasărilor de la clienți comparativ cu cel al creșterii angajamentelor de plată către furnizori și bugetul de stat în cursul exercitiului financiar. Iesirile de numerar au fost utilizate în principal pentru rambursarea creditului de investiții contractat, plata dividendelor, susținerea investițiilor/ repararea unor imobile din patrimoniu, plata obligațiilor către bugetul de stat, al asigurărilor sociale și locale.

1.1.8. Elemente de perspectivă privind activitatea societății comerciale

Perspectivă 2020

Mediul de piață, fiscal și de reglementare

Prin Legea 30/2019, la calculul impozitului pe profit s-a modificat plafonul privind costul excedentar al îndatorării (dobânzi și alte costuri atasate împrumutului) de la 200.000 euro și 10% din EBITDA în anul 2018 la 1.000.000 euro și 30% din EBITDA începând cu 01.01.2019.

Prin Legea 156/07.2019 a fost modificat plafonul sponsorizărilor de la 0,5% la 0,75% din cifra de afaceri.

Un cadru fiscal și de reglementare stabil, predictibil și favorabil investițiilor este esențial pentru a ne putea desfășura activitatea economică în perspectiva menținerii și dezvoltării afacerii.

a) Efectele cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situatiei financiare a societatii

In anul 2019 nu au avut loc schimbari majore in structura activelor societatii comparativ cu 31.12.2018.

b) Factorii care influenteaza semnificativ veniturile din activitatea de baza

Volumul cifrei de afaceri a crescut in anul 2019 comparativ cu anul 2018 respectiv la 36.805.151 lei in 2019, fata de 35.276.885 lei in anul 2018 si de 34.310.927 lei in 2017, in principal ca urmare a inchirierii unor spatii comerciale si imobile de birouri neocupate de peste sase luni.

2. Active imobilizate

2.1. Imobilizarile corporale ale societatii

Imobilele aflate in proprietatea PRACTIC S.A. deservesc cu prioritate populatia sectorului 6 si, in mica masura, sectoarele 1, 2 si 5 al Bucurestiului.

Aceste spatii comerciale sunt amplasate in cartierele Drumul Taberei, Militari, Cringasi din sectorul 6, atat pe arterele principale la parter de bloc, cat si in pietele agroalimentare, in cadrul unor complexe independente, precum si pe strazi secundare din sectorul 6.

Achizitiile de spatii comerciale si cladiri de birouri din anii 2001-2013 au urmarit diversificarea segmentarii patrimoniului. Aceste noi active au insemnat un aport de 14.380 mp la patrimoniul initial al societatii.

In total, spatiile comerciale si de birouri au o suprafata de 46.528,37 mp.

De asemenea Societatea detine terenuri libere de constructii in suprafata de 33.630,43 mp.

Imobilizari corporale (valoarea contabila neta)	Sold la 01.01.2019	Sold la 31.12.2019	Variatia (marime absoluta)	Variatia (marime relativa)
Cladiri	1.006.049	928.660	-77.389	-7,69%
Investitii imobiliare (cladiri, constructii speciale si terenuri)	365.860.846	400.105.678	34.244.832	+9,36%
Instalatii tehnice si masini	196.160	230.061	33.901	+17,28%
Alte instalatii, utilaje si mobilier	100.672	90.000	-10.672	-10,60%
Investitii imobiliare in curs de executie si avansuri pt imobilizari	606.705	272.576	-334.129	-55,07%
Total active corporale imobilizate	367.770.432	401.626.975	33.856.543	+9,21%

La data de 31.12.2019 a fost efectuata ultima reevaluare a cladirilor si terenurilor societatii, fapt reflectat si in cresterea pozitiei investitiilor imobiliare in situatiile financiare. Cresterea acestei pozitii este influentata, in mai mica masura, si de punerea in functiune a unor investitii in curs de executie, dintre care cea mai importanta din perspectiva pozitiei economice viitoare a societatii este obtinerea PUZ-ului pentru unul dintre terenurile libere de constructii.

2.2. Imobilizarile financiare ale societatii

Imobilizari financiare (valoarea contabila neta)	Sold la 01.01.2019	Sold la 31.12.2019	Variatia (marime absoluta)	Variatia (marime relativa)
Actiuni detinute la entitati afiliate	43.869.000	43.869.000	-	-
Actiuni detinute la entitati controlate in comun	4.681.127	4.681.127	-	-
Alte participatii	90.381	88.697	-1.684	-1,87%
Creante imobilizate	300	300	-	-
Total imobilizari financiare	48.640.808	48.639.124	-1.684	-1,87%

Practic S.A. a participat in perioada 2006-2010 la constituirea capitalului social al societatii Piata Obor , Market and Complex Comercial S.A. , in anul 2017 a achizitionat de pe piata de capital AeRO actiuni la societatea Aviatia Utilitara Bucuresti S.A. , iar in anul 2005 actiuni la Sugas S.A.. Toate aceste investitii financiare au generat in timp dividende , care au si fost incasate.

Practic S.A. analizeaza anual valoarea investitiilor financiare efectuate, astfel incat valoarea prezentata in situatiile financiare sa reflecte valoarea lor realizabila.

2.3. Potențialele probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societății

Compania Romana de Asigurari – Societate de Asigurare – Reasigurare CROMA S.A. a chemat in judecata paratele PRACTIC S.A. si GAD Special Construct S.R.L., solicitand instantei sa constate nulitatea contractului de vanzare cumparare nr.869/2010 incheiat intre cele doua parate pentru imobilul din Drumul Taberei nr.90-92, sector 6. In cursul anului 2018, litigiul a fost solutionat in fond dupa casare, solutia instantei fiind de respingere a actiunii reclamantei. Pe de alta parte si GAD Special Construct S.R.L. a chemat in judecata parata PRACTIC S.A., solicitand instantei rezolutiunea contractului de vanzare – cumparare nr.869/2010 si repunerea partilor in situatia anterioara. Societatea a constituit un provizion pentru potentiala iesire de activ din patrimoniu din anul 2012.

Avand in vedere promisiunea bilaterala incheiata sub nr.1545/2006, Practic a chemat in judecata in cursul anului 2017 promitentă – vanzatoare Miu Margareta pentru ca instanta sa pronunte o hotarare care sa tina loc de act de vanzare – cumparare pentru cota- parte detinuta de aceasta din imobilul situat in Bd. Maresal Averescu nr.52, sector 1. Pe fond, instanta a respins actiunea Practic SA. Impotriva hotararii de fond, Practic a formulat apel, ce a fost admis, instanta a anulat hotararea apelata si a dispus trimiterea cauzei spre rejudecare la

aceeasi instanta. Societatea a constituit provizion pentru potentiala pierdere inca din anul 2015.

Alte litigii

In cursul anului 2019, societatea a inregistrat un numar de 19 dosare, in 17 dintre acestea avand calitatea de reclamanta, iar in 2 dosare, calitatea de parata.

Marea majoritate a dosarelor in care societatea a fost reclamanta, a avut ca obiect recuperarea unor creante reprezentand contravaloare chirie, penalitati de intarziere, contravaloare utilitati, cheltuieli de mentenanta. Dintre acestea au fost solutionate irevocabil un numar de 5 dosare, respectiv 3 prin admiterea cererilor noastre de chemare in judecata, procentul de recuperare a creantelor fiind de 100% si 2 prin inchiderea procedurii insolventei si radierea societatilor-debitoare din Registrul Comertului, 8 litigii sunt in curs de solutionare, in diferite faze procesuale, iar 4 dosare sunt suspendate.

Cele 2 dosare in care societatea a avut calitatea de parata, sunt in curs de solutionare in diferite faze procesuale.

3. Piata valorilor mobiliare emise de societatea Practic S.A.

3.1. Piata de capital din Romania unde sunt tranzactionate actiunile emise de societate

Bursa de Valori Bucuresti a emis in data de 15.07.2015 decizia nr. 758 privind admiterea la tranzactionare pe Sistemul Alternativ de Tranzactionare administrat de BVB, sectiunea Instrumente financiare listate pe ATS, sectorul Titluri de Capital, categoria Actiuni, sub simbolul PRBU.

Numarul detinatorilor de actiuni emise de PRACTIC S.A. era la data de 10.01.2020 de 522, conform registrului actionarilor primit de la Depozitarul Central, acestia fiind actionari persoane juridice si persoane fizice rezidente si nerezidente.

Pretul pe actiune pe piata bursiera reprezinta media anuala dintre volumul tranzactiilor efectuate cu actiunile societatii raportat la pretul la care acestea au avut loc.

Evolutia pretului mediu si a pretului la inchiderea anului financiar este prezentata in tabelul de mai jos:

Denumire indicator	2017	2018	2019
Pret mediu pe actiune (lei/ actiune)	437,17	436,88	594,76
Pret actiune la 31.12 (lei/actiune)	451,00	500,00	790,00

Se poate observa o crestere a valorii medii la care s-au tranzactionat actiunile societatii in anul 2019 comparativ cu anii 2018 si 2017, precum si a pretului de tranzactionare a unei actiuni pe AeRO.

3.2. Descrierea politicii de dividende a societatii pe ultimii trei ani

Profitul net al exercitiului financiar 2019 este de 24.308.860 lei fata de 22.772.823 lei in anul 2018 si de 30.491.068 lei la 31.12.2017. Cresterea profitului net al exercitiului financiar 2019 comparativ cu cel al exercitiului financiar 2018 provine din venituri mai mari din exploatare (chirii, participatii) si cheltuieli mai mici din exploatare (provizioane) intre cele doua exercitii financiare analizate, care au absorbit si influenta negativa a devalorizarii leului in raport cu moneda euro intre 2019 si 2018.

Profitul de baza pe actiune a inregistrat in anul 2019 o valoare de 40,93 lei/ actiune, fata de 38,34 lei/ actiune in anul 2018 si de 51,34 lei/actiune in exercitiul financiar 2017.

Prin urmare dividendul brut pe actiune pentru profitul anului 2019 propus spre distribuire este de 40,89 lei, comparativ cu 38,12 lei pentru anul 2018 si 50,09 lei pentru anul 2017.

Societatea a distribuit in cursul anului 2019 dividende actionarilor pentru profitul net al exercitiului financiar 2018 si o parte din surplusul realizat din rezerve din reevaluare, in suma totala de 27.389.256 lei.

3.3. Descrierea oricarei activitati de implicare a societatii in achizitionarea actiunilor proprii

Societatea nu a achizitionat actiuni proprii.

3.4. În cazul în care societatea comercială deține filiale, precizarea numărului și a valorii nominale a acțiunilor emise de societatea mamă deținute de filiale

Societatea detine o filiala in sensul Legii 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare și operatiuni de piata – Piata Obor Market & Complex Comercial S.A.

4. Conducerea societatii

4.1. Guvernanța Corporativă

Pentru a-și păstra competitivitatea într-o lume aflată în schimbare, Practic S.A. dezvoltă și își adaptează practicile de guvernanță corporativă astfel încât să se poată conforma noilor cerințe. Un proces decizional transparent, fundamentat pe reguli clare și obiective, sporește încrederea acționarilor în companie. De asemenea, acesta contribuie la protejarea drepturilor acționarilor, îmbunătățind performanța generală a companiei, oferind un acces mai bun la capital și la prevenirea riscurilor.

4.1.1. Consiliul de Administratie

Consiliul de Administratie s-a angajat sa respecte principiile de guvernanța corporativa, considerând guvernanța corporativă un element-cheie care stă la baza dezvoltării durabile, pe termen lung a activității societatii si a creșterii valorii acțiunilor.

La data de 31.12.2019 societatea este administrata de un Consiliu de Administratie format din 3 administratori, numiti de Adunarea Generala a Actionarilor.

Mandatul de administrator este de 4 ani si curge de la data numirii.

In perioada imediat urmatoare, Consiliul de Administratie isi propune sa:

- 1) supravegheze și analizeze lunar și / sau trimestrial activitatea directorilor executivi, prin, dar fără a se limita la aceasta, cu solicitarea de informații pe diferite spete și/sau rapoarte de activitate periodice, cu luarea măsurilor care se impun;
- 2) supravegheze respectarea procedurilor scrise pentru pregătirea și publicarea raportului și bilanțului anual, a rapoartelor financiare și a altor informații financiare;
- 3) exploateze patrimoniul existent în condiții de eficiență ridicată (EBITDA peste 80%);
- 4) evalueze cât mai precis și diferențiat tendințele de dezvoltare pe diferite segmente ale pieței imobiliare pentru a putea defini funcțiunile dominante ale viitoarelor dezvoltări și indicatorii de rentabilitate țintă ale acestora
- 5) formuleze opțiuni strategice pe termen de 3-10 ani pentru a fi prezentate, dezbătute și aprobate de Adunarea Generală a Acționarilor până la sfârșitul anului 2020 prin care să fie determinată pe termen mediu strategia de dezvoltare a societății.

Membrii Consiliului de Administratie

La 31.12.2019, componenta Consiliului de Administratie era urmatoarea:

- Mihai Ene – presedinte
- Gabriela Elisor Ontica - Stanescu – vicepresedinte
- Sorin Florian Boldi – membru.

Autoevaluarea Consiliului de Administratie

Adunarea Generală a Acționarilor a aprobat, în decembrie 2016, Regulamentul Intern al Consiliului de Administratie care cuprinde ca sarcini legate de membrii și performanța Consiliului, autoevaluarea acestuia. Scopul acestui proces este acela de a evalua și, dacă este necesar, de a îmbunătăți atât eficiența cât și eficacitatea activității Consiliului de Administratie, precum și de a se asigura că el este capabil să își îndeplinească responsabilitățile față de acționari și alte părți interesate.

4.1.2. Codul de Guvernanță Corporativă al Bursei de Valori București

Societatea a luat act de Principiile de Guvernanță Corporativă ale Bursei de Valori București.

În urma publicării de către Bursa de Valori București, la data de 22 septembrie 2015, a noului Cod de Guvernanță Corporativă, care a intrat în vigoare la data de 4 ianuarie 2016, societatea a trecut printr-un proces de analiză internă, în scopul de a identifica acele domenii în care ar trebui să se ia unele măsuri, pentru a asigura conformitatea cu prevederile acestui Cod, la sfârșitul căreia societatea a adoptat un set de politici, proceduri, principii și termeni de referință și anume: politica de dividend, politica privind previziunile, politica privind tranzacțiile cu părțile afiliate, politica de implicare socială, regulile și procedurile Adunării Generale a Acționarilor, principiile de auto-evaluare a Consiliului de Administratie, termenii de referință ai activității de audit intern, regulamentul intern al Consiliului de Administratie.

Cele mai multe dintre aceste documente prezintă și sintetizează practicile deja existente în societate.

Detalii despre conformitatea cu principiile și recomandările prevăzute în Codul de Governanță Corporativă al Bursei de Valori București sunt prezentate în declarația de guvernanță corporativă, care este parte integrantă a prezentului raport anual.
Declarația de guvernanță corporativă este prezentată în cadrul secțiunii 6.

Prezentarea listei administratorilor societății și a următoarelor informații despre administratori:

- a) CV (nume, prenume, vârsta, calificare, experiența profesională, funcția și vechimea în funcție):

Nume	Varsta (ani)	Funcție	Alte informații
Gabriela-Elisor Ontica-Stanescu	64	Vicepresedinte al Consiliului de Administratie Practic, aleasa administrator incepand cu data de 22.04.2017	- absolventa a ASE Bucuresti; - peste 20 de ani de experienta in domeniul pietei de capital si consultant piata de capital
Sorin Florian Boldi	46	Membriu, ales in data de 01.07.2017	- absolvent al Facultatii de Drept Bucuresti; - avocat cu experienta de 20 de ani.
Mihai Ene	45	Presedinte al Consiliului de Administratie Practic, ales administrator in perioada 01.01.2010-28.05.2011 respectiv 06.02.2012 pana in prezent; Director general al Practic SA din 01.01.2010	- absolvent al ASE Bucuresti; - 20 ani de experienta in functii de conducere HORECA si Imobiliare

Consiliul de Administratie existent la 31.12.2019 se afla la primul mandat, cu exceptia dlui Mihai Ene.

In cursul anului 2019, membrii Consiliului de Administratie s-au intalnit in 13 sedinte. Remuneratia membrilor Consiliului de Administratie este stabilita de AGOA, anual.

- b) Orice acord, înțelegere sau legătură de familie între administratorul respectiv și o altă persoană, datorită căreia persoana respectivă a fost numită administrator.

Nu există acorduri, legături de familie ori înțelegeri de raportat în prezentul document.

- c) Participarea membrilor Consiliului de Administratie la capitalul social al companiei:

Membrii CA nu dețin acțiuni emise de societate.

- d) Lista societăților în care Practic SA detine controlul:

Inceput cu exercitiul financiar 2007, Practic SA detine controlul la Piata Obor Market&Complex Comercial SA, cu un procent de 97,487% din capitalul social.

Mentionam ca in luna mai 2017, Practic S.A. a devenit actionar semnificativ al societatii Aviatia Utilitara Bucuresti S.A., detinand actiuni a caror valoare reprezinta 49,9134% din capitalul social, fara a detine controlul acesteia.

4.1.3. Conducerea operativa/executiva

La data semnarii situatiilor financiare anuale ale Practic S.A., conducerea operativa este asigurata de directorul general si de directorul economic.

a) Experienta profesionala a conducerii operative/executive este urmatoarea:

- Mihai Ene, director general - economist, angajat in societate incepand cu data de 01.01.2010, ocupand permanent functia mentionata;
- Ionita Cristina – director economic, economist, auditor financiar, angajata in societate incepand cu data de 11.08.2003, ocupand permanent functia mentionata.

b) Orice acord, intelegere sau legatura de familie intre membrii conducerii operative si o alta persoana, datorita careia persoana respectiva a fost numita ca membru al conducerii executive

Angajarea celor doi directori – general si economic - s-a efectuat prin interviu, pe baza de concurs de ocupare a respectivelor posturi de conducere.

De mentionat ca directorul general a fost numit de AGA, administrator-membru CA pentru perioada 01.01.2010-28.05.2011 si incepand cu 06.02.2012 pana in prezent

c) Participarea persoanei respective la capitalul social al societatii

Membrii conducerii operative/ executive nu sunt actionari la Practic S.A. sau la societatea la care Practic SA detine controlul.

4.2. Auditul intern al societatii in anul 2019

Existenta unui mediu de control reprezinta fundamentul unui sistem de control intern eficient. Acesta consta in definirea si aderarea la valori si principii la nivel de societate (de ex. etica in afaceri), precum si masuri organizatorice (de ex. atribuirea clara de responsabilitati si autoritate, angajament in domeniul competentei, reglementari privind drepturile de semnatura si impartirea sarcinilor).

Eforturile depuse pentru aplicarea unui audit intern satisfacator sunt legate de aplicarea unor bune practici. Auditul intern se aplica pe tot parcursul operatiunilor desfasurate, astfel:

- anterior realizarii operatiunilor, prin oferirea de consiliere, la cerere;
- in timpul operatiunilor, sub aspectul determinarii in timp real a gradului de conformitate al operatiunilor desfasurate cu procedurile operationale interne si legislatia in vigoare;

- după finalizarea operațiunilor, caz în care verificarea este destinată să analizeze rentabilitatea operațiunilor și să constate existența conformității sau a eventualelor anomalii care trebuie corectate.

Auditul intern al societății a fost efectuat în cursul anului 2019 de către o persoană fizică angajată pe perioada nedeterminată în baza planului de audit și matricea evaluării riscurilor pe anul 2019, aprobat de Consiliul de Administrație al societății.

Prin controalele efectuate s-au urmărit următoarele:

- Auditul de conformitate: modul de aplicare al procedurilor operationale, politicilor contabile ale societății, regulilor, fiselor de post, circuite informationale etc;
- Auditul de eficacitate (de performanță) - opinii nu numai cu privire la buna aplicare a regulilor, ci și cu privire la calitatea lor;
- Auditul de management - politica și strategia diferitelor departamente în corelație cu strategia de ansamblu a societății;
- Respectarea reglementărilor contabile și fiscale în vigoare în baza actelor legislative prezente în anul 2019.

Auditul intern efectuat la nivelul societății s-a concretizat prin rapoarte periodice în anul 2019, în baza planului de audit, cartă de audit intern, matricea evaluării riscurilor societății, prin care s-au urmărit următoarele:

- aprecierea exactității și a corectitudinii informațiilor, în special a celor contabile;
- eficacitatea sistemelor informationale;
- respectarea procedurilor operationale existente la nivelul societății, și revizuirea acestora atunci când este necesar;
- respectarea politicilor contabile ale societății și revizuirea acestora atunci când este necesar;
- respectarea prevederilor fiscale și contabile;
- fiabilitatea raportării financiare (acuratețe, caracter complet, prezentare corectă).

5. Situația financiar contabilă

5.1. Analiza bilanțului

Situațiile financiare anuale au fost întocmite în conformitate cu planul de conturi general stabilit prin OMFP nr.1802/2014 coroborat cu Legea Societăților nr.31/1990 republicată cu modificările și completările ulterioare, cu Legea contabilității nr.82/1991 republicată și cu OUG nr.75/1999 privind activitatea de audit cu modificările și completările ulterioare, cu Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Activele corporale sunt evidențiate la valoarea rezultată din ultima reevaluare efectuată în anul 2001 conform HG 403/2000 privind reevaluarea imobilizărilor corporale, în afara de grupa 1-cladiri, construcții speciale și terenuri, care a fost reevaluată în anul 2019 la valoarea justă de către un evaluator autorizat independent, în conformitate cu prevederile art.9 din Legea contabilității nr.82/1991, cu modificările și completările ulterioare.

Analiza patrimoniala pe ultimele trei exercitii financiare:

Denumirea elementului	Sold la 31.12.2017	Sold la 31.12.2018	Sold la 31.12.2019	Variatia 2019/2017 (marime relativa)	Variatia 2019/2018 (marime relativa)
Active imobilizate total, din care:	420.634.515	416.417.569	450.282.391	29.647.876	33.864.822
Imobilizari necorporale	10.066	6.329	16.292	6.226	9.963
Imobilizari corporale	371.985.615	367.770.432	401.626.975	29.641.360	33.856.543
Imobilizari financiare	48.638.834	48.640.808	48.639.124	290	-1.684
Active circulante total, din care:	26.791.378	20.147.881	17.359.384	-9.431.994	-2.788.497
Stocuri	28.357	3.333	1.787	-26.570	-1.546
Creante	1.255.837	785.925	771.006	-484.831	-14.919
Investitii pe termen scurt	25.300.741	19.169.479	16.409.380	-8.891.361	-2.760.099
Casa si conturi la banci	206.443	189.144	177.211	-29.232	-11.933
Cheltuieli inregistrate in avans	207.100	201.449	213.754	6.654	12.305
Datorii pe termen de pana la un an	9.015.468	9.690.152	10.008.992	993.524	318.840
Datorii pe termen mai mare de un an	33.511.311	28.910.767	24.648.548	-8.862.763	-4.262.219
Provizioane	1.070.042	1.458.274	1.446.437	376.395	-11.837
Venituri in avans	2.356.552	2.569.458	2.711.858	355.306	142.400
Capitaluri proprii, din care:	401.679.620	394.138.248	429.039.694	27.360.074	34.901.446
Capital subscris si varsat	40.983.171	40.983.171	40.983.171	0	0
Rezerve din reevaluare	297.558.778	293.168.742	327.316.493	29.757.715	34.147.751
Rezerve Totale	8.560.224	8.693.791	8.716.002	155.778	22.211
Profit sau pierderea reportata	24.818.686	28.653.288	27.737.379	2.918.693	-915.909
Profit sau pierderea exercitiului financiar	30.491.068	22.772.823	24.308.860	-6.182.208	1.536.037
Repartizarea profitului	(732.307)	(133.567)	(22.211)	710.096	111.356

Din analiza elementelor de patrimoniu a societatii rezulta:

- Valoarea imobilizarilor corporale a crescut ca urmare a reevaluarii cladirilor si terenurilor la 31.12.2019. Aceasta crestere se reflecta in principal in rezervele din reevaluare, element de capital propriu. Amortizarea rezervei din reevaluare se regaseste in rezultatul reportat, tot ca element de capital propriu;
- Imobilizarile financiare si-au mentinut valoarea intre anii 2017- 2019, societatea considerand ca ele sunt profitabile atat pe termen scurt, cat si pe termen lung. Aceasta optiune se reflecta in dividendele incasate de la societatile unde Practic detine pachete de actiuni, respectiv in profitul societatii;
- Variatia datoriilor pe termen scurt si lung provine indeosebi din rambursarea imprumutului bancar aflat in derulare si a repartizarii de dividende neridicate inca de catre unii dintre actionarii minoritari.

Indicatorii economici privind activele societatii se prezinta in dinamica astfel:

An	2017	2018	2019
Active immobilizate / Active totale	93,97%	95,34%	96,24%
Capital propriu / Active immobilizate	0,95	0,95	0,95

Viteza de rotatie a activelor immobilizate (cifra de afaceri/active immobilizate) era la 31 decembrie 2019 de 0,08 zile, similara cu cea din anul 2018 - 0,08 zile.

Indicatorul de solvabilitate, (active totale/datorii totale are o valoare supraunitara, de 12,52 ori (valoarea optima >1,5), fata de 10,61 ori in anul 2018, cresterea indicatorului fiind determinata in principal de scaderea datoriei bancare ca urmare a rambursarii ratelor de capital si a dobanzilor aferente la scadenta.

Gradul de indatorare al societatii (capitalul imprumutat/capitalul propriu) este de 6,45%, cu aproximativ 20 % mai mic decat in anul 2018. Societatea are in derulare un contract de imprumut bancar pe termen lung, datorie diminuata in urma rambursarii ratelor de capital si a dobanzilor aferente la scadenta. Scaderea mai accentuata intre 2019/2018 fata de 2018/2017 intervine si pe fondul cresterii rezervelor din reevaluare aferente investitiilor imobiliare detinute de societate, element al capitalurilor proprii.

Indicatorii economici privind stocurile se prezinta astfel:

An	2017	2018	2019
Stocuri/active immobilizate	0,007%	0,0001%	0,0004%
Stocuri/active totale	0,006%	0,0001%	0,0004%

Ponderea stocurilor in corelatie cu activele immobilizate si active totale reprezinta ilustrarea faptului ca activitatea de inchiriere nu este o activitate mare consumatoare de resurse materiale. In plus, societatea se aprovizioneaza cu materialele necesare in activitatea de intretinere a cladirilor pe masura inceperii lucrarilor de profil, nu isi creaza stocuri-tampon.

De mentionat si faptul ca viteza de rotatie a stocurilor exprimata in zile, are un nivel foarte bun in cei trei ani analizati: 2 zile (2017), 1 zi (2018), 0,13 zile (2019).

Indicatorii economici privind creantele:

An	2017	2018	2019
Creante /Active totale	0,28%	0,18%	0,16%
Cifra de afaceri/Active totale	0,08	0,08	0,08
Viteza de rotatie a debitorilor-clienti -nr. zile	14	13	11
Viteza de rotatie a creditorilor-furnizori - nr. zile	21	27	32

Ponderea creantelor in totalul activelor societatii variaza in cei trei ani analizati ca urmare a modificarii valorii imobilizarilor corporale in urma procesului de evaluare si al amortizarii anuale, iar durata de recuperare a cunoscut un nivel relativ constant ca urmare a respectarii politicii interne de selectie si urmarire a clientilor.

Gradul mediu de colectare a creantelor de la chiriasi in cursul anului 2019 a fost de aproximativ 99%, ceea ce reprezinta un nivel comparabil cu cel din anul 2018.

Viteza de rotatie a debitelor-clienti este de 11 zile, in scadere cu 15 % fata de anul anterior.

Viteza de rotatie a creditelor-furnizori este de 32 zile, in crestere cu 19% fata de anul anterior.

Indicatorul privind durata de plata a datoriilor catre furnizori este corelat cu cel privind rotatia stocurilor, rezultand ca stocurile nu sunt finantate de furnizori.

Valoarea raportului cifra de afaceri/active totale exprima orientarea societatii spre investitii imobiliare si financiare.

Indicatorul de profitabilitate privind rentabilitatea capitalului angajat s-a modificat de la 8,41% in anul 2017 la 6,59% in anul 2018 si 6,51% in anul 2019. Variatia semnificativa din anul 2017 comparativ cu ceilalti doi ani analizati provine din investitia financiara privind AVUT.

Rata rentabilitatii activelor societatii la 31.12.2019 (profit net/ active totale) este de 5,20 %, valoare practic egala cu cea din 31.12.2018.

Rata rentabilitatii financiare a capitalurilor proprii la 31.12.2019 (profit brut/capitaluri proprii) este de 6,67%, inregistrand o usoara scadere fata de anul 2018, cand a avut o valoare de 6,79% ca urmare a cresterii valorii capitalurilor propria in urma reevaluarii activelor la 31.12.19.

Valoarea EBITDA la 31.12.2019 a fost de 30.538.217 lei, cu 2.084.780 lei mai mare fata de 31.12.2018 (28.453.437 lei), variatie determinata de scaderea unor cheltuieli de exploatare (pe fondul scaderii cheltuielilor cu reparatiile spatiilor comerciale, a cheltuielilor cu provizioanele pentru creante si performante profesionale). Ponderea acestui indicator in cifra de afaceri a crescut in cei doi ani analizati – 82,97 % la 2019, respectiv 80,66 % la 2018 ca urmare a scaderii unor cheltuieli de exploatare comparativ cu ritmul de crestere a veniturilor din activitatea de inchiriere.

Societatea si-a achitat la timp si in totalitate toate taxele, impozitele, penalitatile si dobanzile penalizatoare, in masura in care a fost cazul.

An	2017	2018	2019
Indicat. lichiditati curente	2,37	2,08	1,73
Indicat. lichiditati imediate	2,37	2,08	1,73

Indicatorii de lichiditate ai societatii, si in special lichiditatea imediata (active curente - stocuri/datorii curente), au o valoare supraunitara, de 1,73, in 2019, sub cea inregistrata in anul 2018, cand a avut o valoare de 2,08, variatie datorata valorilor incasate din dividende de la societatile Piata Obor Market & Complex Comercial S.A. si Aviatia Utilitara Bucuresti S.A.

5.2. Analiza contului de profit si pierdere

5.2.1. Contul de profit si pierderi pe ultimii trei ani:

Denumire indicator	lei		
	2017	2018	2019
Cifra de afaceri	34.310.927	35.276.885	36.805.151
Total venituri din exploatare	37.898.664	35.541.806	37.621.587
Total cheltuieli din exploatare, din care:	15.794.878	12.278.850	11.836.759
chelt mater, utilitati	284.413	237.656	217.352
chelt priv prestatile externe	1.936.873	1.958.478	1.985.398
chelt cu personalul	3.123.622	2.984.178	3.081.737
ajustarea valorilor imob corp si necorpale	4.803.112	4.779.735	4.807.292
ajustarea valorilor privind activele circulante	9.150	178.225	-10.604
chelt cu alte impozite si taxe	1.922.805	1.544.087	1.534.928
chelt priv reevaluarea			
alte chelt de exploatare	3.989.594	208.259	232.493
ajustari priv provizioanele	-274.691	388.232	-11.837
Profit din exploatare	22.103.786	23.262.956	25.784.828
Total venituri financiare	15.781.446	5.320.334	4.972.542
Total cheltuieli financiare	2.487.920	1.812.463	2.145.121
Profit financiar	13.293.526	3.507.871	2.827.421
Profit brut	35.397.312	26.770.827	28.612.249
Impozit pe profit	4.906.244	3.998.004	4.303.389
Profit net	30.491.068	22.772.823	24.308.860
EBITDA	26.612.753	28.453.437	30.538.217

Cifra de afaceri a crescut constant in perioada analizata, in principal ca urmare a mentinerii gradului de ocupare a spatiilor comerciale stradale in jurul valorii de 98%, a diversificarii mixul de chiriasi, a identificarii unor solutii viabile de inchiriere pentru locatii si imobile de birouri situate in zone neofertante, paupere sau fara vad comercial.

Cheltuielile cu personalul si managementul includ alinierea unor salarii la nivelul societatii comparativ cu necesitatile activitatii curente si de dezvoltare si de prime profesionale acordate pentru rezultate deosebite in activitate.

Cheltuielile cu serviciile prestate de terti au crescut fata de exercitiul financiar anterior in special ca urmare a cresterii costurilor cu serviciile de paza la imobilele de birouri si a celor generate de asistenta juridical si evaluarea activelor societatii.

Veniturile financiare au un volum ridicat in totalul veniturilor societatii in anul 2017 ca urmare a incasarii uzufructului generat de un acord incheiat in anii anteriori si a inchiderii unui provizion pentru imobilizari financiare constituit in anul precedent, operatiuni nerepetabile. Comune intre exercitiile financiare analizate sunt incasarile de dividende de la societatile la care Practic S.A. detine participatii, in functie de profiturile anuale ale fiecareia.

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

An	2017	2018	2019
Indicator	88,87%	64,55%	66,05%

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

Rata profitului net inregistrata la 31.12.2019 (profit net/cifra de afaceri) este de 66,05%, iar profitul net/actiune este de 40,93 lei/actiune, in usoara crestere fata de anul 2018. Pretul mediu/actiune pe piata reglementata AeRO a fost in anul 2019 de 594,76 lei (2018: 436,88 lei), iar pretul ultimei tranzactii din anul 2019 a fost de 790 lei (2018: 500 lei).

5.2.2. Executia bugetului de venituri si cheltuieli

In anul 2019 societatea a realizat o cifra de afaceri in suma de 36.805.151 lei, cu 1.908.664 lei mai mare decat valoarea bugetata (+5,47%), un profit din exploatare in suma de 25.784.828 lei, cu 3.246.281 lei mai mare comparativ cu suma bugetata (+14,40%), un profit financiar de 2.827.421 lei, mai mic decat cel bugetat cu 980.576 lei (datorita diferentei de curs valutar nefavorabil), rezultand un profit net de 24.308.860 lei, o valoare cu 1.934.028 lei mai mare decat cea prevazuta in bugetul de venituri si cheltuieli si EBITDA in suma de 30.538.217 lei, o crestere de 3.081.142 lei fata de buget (11,22%).

Denumire indicator	lei			
	Realizat	Bugetat	Variatie	%
Cifra de afaceri	36.805.151	34.896.487	1.908.664	5,47%
Total venituri din exploatare	37.621.587	35.171.302	2.450.285	6,97%
Total cheltuieli din exploatare	11.836.759	12.632.756	795.997	6,72%
Profit din exploatare	25.784.828	22.538.547	3.246.281	14,40%
Total venituri financiare	4.972.542	4.791.046	181.497	3,79%
Total cheltuieli financiare	2.145.121	1.164.545	-980.576	-45,71%
Profit/ pierdere financiara	2.827.421	3.626.500	-799.079	-22,03%
Profit brut	28.612.249	26.165.047	2.447.202	9,35%
Impozit pe profit	4.303.389	3.790.215	-513.174	-11,92%
Profit net	24.308.860	22.374.832	1.934.028	8,64%
EBITDA	30.538.217	27.457.075	3.081.142	11,22%
GOP	29.915.388	27.478.325	2.437.063	8,87%

5.3. Analiza fluxului de numerar

Informatii financiare (lei)	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Trezorerie si echivalente de trezorerie la inceputul perioadei	169.988	206.443	189.144
Trezoreria neta din activitatea de exploatare	19.869.777	24.266.110	24.968.120
Trezoreria neta din activitatea de investitii	2.618.460	9.708.450	6.762.987
Trezoreria neta din activitatea de finantare	(22.451.782)	(33.991.859)	(31.743.040)
Trezorerie si echivalente de trezorerie la sfarsitul perioadei	206.443	189.144	177.211
Valoarea investitiilor pe termen scurt	25.300.741	19.169.479	16.409.380

Societatea a distribuit dividende actionarilor, conform hotararii AGOA din data de 22.04.2019 in suma de 27.389.256 lei. Societatea a respectat data de plata stabilita prin hotararea AGOA, platile efective de dividende fiind realizate in functie de cererile de plata transmise de actionari catre Depozitarul Central.

Valoarea dividendelor brute distribuite (lei)	27.389.256
Valoarea dividendelor brute achitate (lei), din care:	26.928.379
- pentru dividendele distribuite in anul 2019 (lei)	26.826.805
- pentru dividendele distribuite in anii anteriori (lei)	101.574

5.4. Investitiile si reparatiile realizate in anul 2019

Societatea a efectuat in cursul anului 2019 din surse proprii urmatoarele achizitii/modernizari/ investitii si reparatii (sume fara TVA):

- a) cheltuieli de natura achizitii / modernizari/ investitii, finalizate sau in curs de realizare, in suma de 1.022.752 lei, concretizate in:
- active corporale si necorporale IT;
 - cresterea valorii unor active corporale ca urmare a imbunatatirii parametrilor lor tehnici si functionali, conform normelor de protectie la incendiu;
 - obtinere PUZ teren liber de constructii in Bucuresti
 - echipamente necesare asigurarii securitatii angajatilor si chiriasilor din unele imobile de birouri;
 - echipamente de lucru necesare desfasurarii activitatii de baza.
- b) Reparatii pentru activele corporale ale societatii, in suma totala de 111.922 lei:
- reparatii tamplarie imobile de birouri, spatii comerciale;
 - reparatii apa si canalizare, centrale termice imobile birouri;
 - service ascensor la un imobil din proprietatea Practic S.A.;
 - cota parte reparatii spatii comerciale prin asociatiile de proprietari (terase, tevi);
 - cota parte intretinere lunara spatii comerciale prin Asociatiile de Proprietari;
 - reparatii ale autovehiculelor - proprietate a societatii.

5.5. Dezvoltarea previzibila a societatii in perioada urmatoare

Pe termen scurt, in ceea ce priveste exploatarea imobilelor existente la parametrii ultimilor ani, societatea isi propune:

- atragerea producatorilor autohtoni in vederea deschiderii de magazine reprezentative;
- companii de consultanta de dimensiuni mici și mijlocii in cautare de vizibilitate si publicitate;
- atragerea firmelor ce isi desfasoara activitatea in apartamente de bloc in spatii comerciale de la parter de bloc sau in cladirile de birouri.

Politica de investitii, prin care sa se asigure noi surse de venituri in vederea dezvoltarii societatii pe termen scurt si mediu, privesc:

- pentru terenul situat in str. Biserica Amzei nr. 23 A s-a demarat inca din trimestrul IV al anului 2018 procesul de autorizare in vederea amenajarii unei parcuri cu plata, care sa devina functionala in prima parte a anului 2020 si sa genereze venituri incepand cu semestrul II 2020;
- continuarea demersurilor pentru obtinerea reglementarilor urbanistice relevante de la autoritatile competente in vederea definirii parametrilor si a directiilor de dezvoltare pentru locatiile detinute de companie cu potential ridicat (Primaverii 1, Biserica Amzei 21-23, Christian Tell 22, Poiana Mica etc).

6. Declaratia de guvernanta corporativa

Prevederi ale Principiilor de Guvernanta Corporativa	Stadiul conformarii	Explicatii
Sectiunea A. Responsabilitati ale Consiliului de Administratie		
A1.	Societatea trebuie sa detina un regulament intern al Consiliului care sa includa termeni de referinta cu privire la Consiliu si la functiile de conducere cheie ale societatii. Administrarea conflictului de interese la nivelul Consiliului trebuie, de asemenea, sa fie tratat in regulamentul Consiliului.	Da RI a fost aprobat de AGA din 14.12.2016
A2.	Orice alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv pozitia de membru executiv sau neexecutiv al Consiliului in alte societati (excluzand filiale ale societatii) si institutii non-profit, vor fi aduse la cunostinta Consiliului inainte de numire si pe perioada mandatului.	Da Conform RI al CA
A3.	Fiecare membru al Consiliului va informa Consiliul cu privire la orice legatura cu un actionar care detine direct sau indirect actiuni reprezentand nu mai putin de 5% din numarul total de drepturi de vot. Aceasta obligatie are in vedere orice fel de legatura care poate afecta pozitia membrului respectiv pe aspecte ce tin de decizii ale Consiliului.	Da Prevederi referitoare la acest subiect sunt incluse in Regulamentul intern al CA.
A4.	Raportul anual trebuie sa informeze daca a avut loc o evaluare a Consiliului, sub conducerea presedintelui. Trebuie sa contina, de asemenea, numarul de sedinte ale Consiliului.	Da Prevederi referitoare la evaluarea Consiliului sunt incluse in Regulamentul intern al CA.

A5.	Procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in care aceasta cooperare este impusa de Bursa de Valori Bucuresti va contine cel putin prevederile din contractul initial.	nu	
Sectiunea B. Sistemul de Control Intern			
B.1.	Consiliul va adopta o politica astfel incat orice tranzactie a societatii cu o filiala reprezentand 5% sau mai mult din activele nete ale societatii, conform celei mai recente raportari financiare, sa fie aprobata de Consiliu.	Da partial	Politica este partial reglementata prin actul constitutiv si regulamentul intern al CA
B.2.	Auditul intern trebuie sa fie realizat de catre o structura organizatorica separata (departamentul de audit intern) din cadrul societatii sau prin serviciile unei terte parti independente, care va raporta Consiliului, iar, in cadrul societatii, ii va raporta direct Directorului General.	da	Societatea are in structura organizatorica/organigrama "auditor intern", care isi desfasoara activitatea in baza "Planului de audit intern si evaluare riscuri", "Carta de Audit Intern" aprobate de catre CA;
Sectiunea C. Recompense echitabile si motivare			
C1.	Societatea va publica in raportul anual o sectiune care va include veniturile totale ale membrilor Consiliului si ale directorului general aferente anului financiar respectiv si valoarea totala a tuturor bonusurilor sau a oricaror compensatii variabile si, de asemenea, ipotezele cheie si principiile pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus.	partial	Nota explicativa la bilant specifica sumele si alte drepturi ale persoanelor in cauza. Nu se specifica in mod concret valoarea bonusurilor si criteriile de salarizare si recompensare suplimentare.
Sectiunea D. Construind valoare prin relatia cu investitorii			
D1.	Suplimentar fata de informatiile prevazute in prevederile legale, pagina de internet a societatii va contine o sectiune dedicata Relatiei cu Investitorii, atat in limba romana cat si in limba engleza, cu toate informatiile relevante de interes pentru investitori, incluzand :	da	Pagina de internet este adaptata la cerintele legislatiei aplicabile.
	D.1.1. Principalele regulamente ale societatii, in particular actul constitutiv si regulamentele interne ale organelor statutare	da	Documentele sunt publicate in limba romana si in limba engleza
	D.1.2.CV-urile membrilor organelor statutare	da	Documentele sunt publicate in limba romana si in limba engleza

	D.1.3. Rapoartele curente si rapoartele periodice	da	Rapoartele sunt publicate in limba romana si in limba engleza
	D.1.4. Informatii cu privire la adunarile generale ale actionarilor: ordinea de zi si materialele aferente; hotararile adunarilor generale	da	Documentele sunt publicate atat in limba romana cat si in engleza
	D.1.5. Informatii cu privire la evenimente corporative precum plata dividendelor sau alte evenimente care au ca rezultat obtinerea sau limitari cu privire la drepturile unui actionar, incluzand termenele limita si principiile unor astfel de operatiuni	da	Documentele sunt publicate in limba romana si in limba engleza
	D.1.6. Alte informatii de natura extraordinara care ar trebui facute publice: anulara/ modificarea/ initierea cooperarii cu un Consultant Autorizat; semnarea/ reinnoirea/ terminarea unui acord cu un Market Maker	nu	Vor fi publicate rapoarte curente atunci cand va fi cazul.
	D.1.7. Societatea trebuie sa aiba o functie de Relatii cu Investitorii si sa includa in sectiunea dedicata acestei functii, pe pagina de internet a societatii, numele si datele de contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza, la cerere, informatiile corespunzatoare	da	Aurelian Pirnus
D2.	O societate trebuie sa aiba adoptata o politica de dividend a societatii, ca un set de directii referitoare la repartizarea profitului net, pe care societatea declara ca o va respecta. Principiile politicii de dividend trebuie sa fie publicate pe pagina de internet a societatii.	da	Politica de dividend este publicata pe pagina de web a societatii in limba romana si in limba engleza
D3.	O societate trebuie sa aiba adoptata o politica cu privire la prognoze si daca acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezinta concluziile cuantificate ale studiilor care vizeaza determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare (asa-numitele ipoteze). Politica trebuie sa prevada frecventa, perioada avuta in vedere si continutul prognozelor. Prognozele, daca sunt publicate, vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale. Politica cu privire la prognoze trebuie sa fie	partial	Prognozele exista la nivel de Consiliu de Administratie si, atunci cand sunt solicitate, si la nivel de AGA. Publicarea periodica a acestora va fi discutata in AGA.

	publicata pe pagina de internet a societatii.		
D4.	O societate trebuie sa stabileasca data si locul unei adunari generale astfel incat sa permita participarea unui numar cat mai mare de actionari.	da	
D5.	Rapoartele financiare vor include informatii atat in romana cat si in engleza, cu privire la principalii factori care influenteaza schimbari la nivelul vanzarilor, profitului operational, profitului net sau orice alt indicator financiar relevant.	da	Rapoartele sunt disponibile pe pagina de web a societatii.
D6.	Societatea va organiza cel putin o intalnire/ conferinta telefonica cu analisti si investitori, in fiecare an. Informatiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate in sectiunea Relatii cu Investitorii de pe pagina de internet a societatii, la momentul respectivei intalniri/ conferinte telefonice.	nu	Va fi analizata oportunitatea unui astfel de demers, in functie de interesul manifestat de analisti/investitori.

Având in vedere cele prezentate mai sus, Consiliul de Administrație propune spre aprobare Adunarii Generale a Actionarilor Situațiile Financiare Anuale, aferente anului 2019, in baza raportului administratorilor si a raportului auditorului financiar.

PRESEDINTELE CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE,



Propunerea Consiliului de Administratie de distribuire a rezultatului curent si reportat

Consiliul de Administrație, ținând cont de argumentele și proiecțiile prezentate de conducerea Societății în contextul crizei economice generate de epidemia de coronavirus COVID-19, analizând situațiile prezentate, și față de propunerea inițială supusă aprobării Adunării Generale a Acționarilor, propune spre aprobare Adunării Generale a Acționarilor o nouă distribuire a rezultatului curent al anului 2019 și a rezultatului reportat înregistrat la data de 31.12.2019, în suma de totală de **52.046.239 lei**, astfel:

Destinatia	LEI 31.12.2019
Rezultatul exercitiului financiar de repartizat:	24.308.860
Rezultatul reportat reprezentand profit nerepartizat/(pierderea neacoperita)	
Rezultatul reportat reprezentand surplus realizat din rezerve din reevaluare	27.737.379
Total de distribuit	52.046.239
- rezerva legala	-
- acoperirea pierderii contabile reportate	-
- dividende	17.700.000
- alte repartizari (alte rezerve)	22.211
Total distribuit	17.722.211
Profit nerepartizat	34.324.028

- Constituirea de alte rezerve legale pentru profitul reinvestit în suma de 22.211 lei;
- Distribuirea de dividende, în suma de 17.700.000 lei;
- Profit nerepartizat, în suma de 34.324.028 lei .

Având în vedere Legea nr. 24/2017, art.86 pct.1, 2 și 5, Regulamentul ASF nr.5/2018, art.176 pct.1 și art.178 pct.1 și 2,

Consiliul de Administrație propune:

- Odată cu fixarea dividendului, adunarea generală ordinară a acționarilor va stabili următoarele date:
 - Data de identificare, reprezentând data la care va avea loc identificarea acționarilor care urmează a beneficia de dividende sau de alte drepturi și asupra cărora se rasfrâng efectele hotărârilor adunării generale ale acționarilor. Aceasta data va fi ulterioară cu cel puțin 10 zile lucrătoare datei adunării generale a acționarilor. Consiliul de Administrație al Practic SA a propus ca aceasta data să fie 30.04.2020 și ex-date 29.04.2020.
 - Data plății, reprezentând data la care dividendele vor fi plătite de societate acționarilor. Aceasta data trebuie stabilită de adunarea generală astfel încât să fie ulterioară cu cel mult 15 zile lucrătoare datei de înregistrare, dar mai târziu de 6 luni de la data adunării generale de stabilire a dividendelor. Consiliul de Administrație propune data de 20.05.2020 drept data plății.
 - Dividendele convenite acționarilor înregistrați în registrul acționarilor ținut de Depozitarul Central S.A. la data de înregistrare stabilită de Adunarea Generală a Acționarilor se vor plăti prin intermediul Depozitarului Central începând cu data plății. Comisionul datorat Depozitarului Central se suportă de societate. Impozitul pe dividende să se rețină la sursă conform reglementărilor în vigoare la data plății.

Platile, reprezentand dividende cuvenite actionarilor, se vor realiza prin intermediul Depozitarului Central, astfel: i) prin virament bancar, pentru persoane juridice si fizice reprezentate de Participanti sau prin Agent de plata; ii) pentru persoane fizice, in numerar, prin Agent de plata.

Presedinte al Consiliului de Administratie

Mihai BNE



Propunerea Consiliului de Administratie cu privire la distribuirea rezultatului curent si reportat

Consiliul de Administratie al S.C. Practic S.A. propune spre aprobare Adunarii Generale a Actionarilor distribuirea rezultatului curent al anului 2019 si a rezultatului reportat inregistrat la data de 31.12.2019, in suma de totala de **52.046.239 lei** astfel:

Destinatia	LEI 31.12.2019
Rezultatul exercitiului financiar de repartizat:	24.308.860
Rezultatul reportat reprezentand profit nerepartizat/(pierderea neacoperita)	
Rezultatul reportat reprezentand surplus realizat din rezerve din reevaluare	27.737.379
Total de distribuit	52.046.239
- rezerva legala	-
- acoperirea pierderii contabile reportate	-
- dividende	24.286.649
- alte repartizari (alte rezerve)	22.211
Total distribuit	24.308.860
Profit nerepartizat	27.737.379

- Constituirea de alte rezerve legale pentru profitul reinvestit in suma de 22.211 lei;
- Distribuirea de dividende, in suma de 24.286.649 lei;
- Profit nerepartizat , in suma de 27.737.379 lei .

Avand in vedere Legea nr. 24/2017, art.86 pct.1, 2 si 5, Regulamentul ASF nr.5/2018, art.176 pct.1 si art.178 pct.1 si 2,

Consiliul de Administratie propune:

- Odata cu fixarea dividendului, adunarea generala ordinara a actionarilor va stabili urmatoarele date:
 - Data de identificare, reprezentand data la care va avea loc identificarea actionarilor care urmeaza a beneficia de dividende sau de alte drepturi si asupra carora se rasfrang efectele hotararilor adunarii generale ale actionarilor. Aceasta data va fi ulterioara cu cel putin 10 zile lucratoare datei adunarii generale a actionarilor. Consiliul de Administratie al Practic SA a propus ca aceasta data sa fie 30.04.2020 si ex-date 29.04.2020.
 - Data platii, reprezentand data la care dividendele vor fi platite de societate actionarilor. Aceasta data trebuie stabilita de adunarea generala astfel incat sa fie ulterioara cu cel mult 15 zile lucratoare datei de inregistrare, dar mai tarziu de 6 luni de la data adunarii generale de stabilire a dividendelor. Consiliul de Administratie propune data de 20.05.2020 drept data platii.
 - Dividendele cuvenite actionarilor inregistrati in registrul actionarilor tinut de Depozitarul Central S.A. la data de inregistrare stabilita de Adunarea Generala a Actionarilor se vor plati prin intermediul Depozitarului Central incepand cu data platii. Comisionul datorat Depozitarului Central se suporta de societate. Impozitul pe dividende sa va retine la sursa conform reglementarilor in vigoare la data platii.

Platile, reprezentand dividende cuvenite actionarilor, se vor realiza prin intermediul Depozitarului Central, astfel: i) prin virament bancar, pentru persoane juridice si fizice reprezentate de Participanti sau prin Agent de plata; ii) pentru persoane fizice, in numerar, prin Agent de plata.

Presedinte al Consiliului de Administratie

Mihai ENE



MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE FISCALĂ

Signature Not Verified

Digitally signed by Ministerul
Finanțelor Publice
Date: 2020.04.13 12:31:37 EEST
Reason: Document MFP

Index încărcare: 206520770 din 13.04.2020

Ați depus un formular tip S1002 cu numărul de înregistrare **INTERNT-206520770-2020** din data de **13.04.2020** pentru perioada de raportare 12 2019 pentru CIF: **2774512**

Nu există erori de validare.

Bifati numai
dacă
este cazul:

- Mari Contribuabili care depun bilanțul la București
- Sucursala
- GIE - grupuri de interes economic
- Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris

 An Semestru Anul **2019**

Suma de control 40.983.171

Entitatea PRACTIC S.A.

Adresa

Județ București Sector Sector 1 Localitate București

Strada BISERICA AMZEI Nr. 21-23 Bloc Scara Ap. Telefon 0213150955

Număr din registrul comerțului J40/611/1991

Cod unic de înregistrare 2 7 7 4 5 1 2

Forma de proprietate

34--Socetati pe actiuni

Activitatea preponderanta (cod si denumire clasa CAEN)

6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Activitatea preponderanta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)

6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

 Situații financiare anuale

(entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic)

 Raportări anuale
 Entități mijlocii, mari și entități de interes public

 Entități mici

 Microentități

 Entități de interes public

?

 1. entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, cf.art. 27 din *Legea contabilității nr. 82/1991*
 2. persoanele juridice aflate în lichidare, potrivit legii

 3. subunitățile deschise în România de societăți rezidente în state aparținând Spațiului Economic European

Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2019 de către entitățile de interes public și de entitățile prevazute la pct.9 alin.(4) din Reglementările contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, al căror exercițiu financiar corespunde cu anul calendaristic

F10 - BILANT

F20 - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

F30 - DATE INFORMATIVE

F40 - SITUAȚIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

Indicatori:

Capitaluri - total

429.039.694

Capital subscris

40.983.171

Profit/ pierdere

24.308.860

ADMINISTRATOR,**INTOCMIT,**

Numele și prenumele

ENE MIHAI

Numele și prenumele

IONITA CRISTINA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura

Semnătura

Nr.de înregistrare în organismul profesional

Entitatea are obligația legală de auditare a situațiilor financiare anuale? DA NUEntitatea a optat voluntar pentru auditarea situațiilor financiare anuale? DA NUSituațiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii Cristina
IonitaSemnat digital de
Cristina Ionita
Data: 2020.04.10
11:01:38 +03'00'

Semnătura electronică

Formular VALIDAT

AUDITOR

Nume și prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit

DELOITTE AUDIT S.R.L.

Nr.de înregistrare în Registrul ASPAAS

FA25

CIF/ CUI

7 7 5 6 9 2 4

BILANT
la data de 31.12.2019

Cod 10

- lei -

Denumirea elementului	Nr.rd. OMFP nr.3781/ 2019	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2019	31.12.2019
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)				
A		B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE				
1.Cheltuieli de constituire (ct.201-2801)	01	01		
2.Cheltuielile de dezvoltare (ct.203-2803-2903)	02	02		
3. Concesiuni, brevete, licențe, mărci comerciale, drepturi și active similare și alte imobilizări necorporale (ct. 205 + 208 - 2805 - 2808 - 2905 - 2908)	03	03	6.329	16.292
4. Fond comercial (ct.2071-2807)	04	04		
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale (ct. 206-2806-2906)	05	05		
6. Avansuri (ct.4094 - 4904)	06	06		
TOTAL (rd.01 la 06)	07	07	6.329	16.292
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE				
1. Terenuri și construcții (ct. 211 + 212 - 2811 - 2812 - 2911 - 2912)	08	08	1.006.049	928.660
2. Instalații tehnice și mașini (ct. 213 + 223 - 2813 - 2913)	09	09	196.160	230.061
3. Alte instalații, utilaje și mobilier (ct. 214 + 224 - 2814 - 2914)	10	10	100.672	90.000
4. Investiții imobiliare (ct. 215 - 2815 - 2915)	11	11	365.860.846	400.105.678
5. Imobilizări corporale în curs de execuție (ct. 231-2931)	12	12		
6. Investiții imobiliare în curs de execuție (ct. 235-2935)	13	13	606.705	272.576
7.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale (ct. 216-2816-2916)	14	14		
8.Active biologice productive (ct.217+227-2817-2917)	15	15		
9. Avansuri (ct. 4093 - 4903)	16	16		
TOTAL (rd. 08 la 16)	17	17	367.770.432	401.626.975
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE				
1. Acțiuni deținute la filiale (ct. 261 - 2961)	18	18	43.869.000	43.869.000
2. Împrumuturi acordate entităților din grup (ct. 2671 + 2672 - 2964)	19	19		
3. Acțiunile deținute la entitățile asociate și la entitățile controlate în comun (ct. 262+263 - 2962)	20	20	4.681.127	4.681.127
4. Împrumuturi acordate entităților asociate și entităților controlate în comun (ct. 2673 + 2674 - 2965)	21	21		
5. Alte titluri imobilizate (ct. 265 + 266 - 2963)	22	22	90.381	88.697
6. Alte împrumuturi (ct. 2675* + 2676* + 2677 + 2678* + 2679* - 2966* - 2968*)	23	23	300	300
TOTAL (rd. 18 la 23)	24	24	48.640.808	48.639.124
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 07 + 17 + 24)	25	25	416.417.569	450.282.391
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI				

1. Materii prime și materiale consumabile (ct. 301 + 302 + 303 +/- 308 + 321 + 322 + 323 + 328 + 351 + 358 + 381 +/- 388 - 391 - 392 - 3951 - 3958 - 398)	26	26	3.333	1.787
2. Producția în curs de execuție (ct. 331 + 332 + 341 +/- 348* - 393 - 3941 - 3952)	27	27		
3. Produse finite și mărfuri (ct. 345 + 346 + 347 +/- 348* + 354 + 356 + 357 + 361 + 326 +/- 368 + 371 + 327 +/- 378 - 3945 - 3946 - 3947 - 3953 - 3954 - 3955 - 3956 - 3957 - 396 - 397 - din ct. 4428)	28	28		
4. Avansuri (ct. 4091- 4901)	29	29		
TOTAL (rd. 26 la 29)	30	30	3.333	1.787
II. CREANȚE (Sumele care urmează să fie încasate după o perioadă mai mare de un an trebuie prezentate separat pentru fiecare element.)				
1. Creanțe comerciale 1) (ct. 2675* + 2676* + 2678* + 2679* - 2966* - 2968* + 4092 + 411 + 413 + 418 - 4902- 491)	31	31	716.109	736.855
2. Sume de încasat de la entitățile afiliate (ct. 451** - 495*)	32	32		
3. Sume de încasat de la entitățile asociate și entitățile controlate în comun (ct. 453** - 495*)	33	33		
4. Alte creanțe (ct. 425+4282+431**+436** + 437**+ 4382+ 441**+4424+ din ct.4428**+ 444**+445+446**+447**+4482+4582+4662+ 461 + 473** - 496 + 5187)	34	34	69.816	34.151
5. Capital subscris și nevărsat (ct. 456 - 495*)	35	35		
6. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	36	35a (301)		
TOTAL (rd. 31 la 35 +35a)	37	36	785.925	771.006
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT				
1. Acțiuni deținute la entitățile afiliate (ct. 501 - 591)	38	37		
2. Alte investiții pe termen scurt (ct. 505 + 506 + 507 + din ct. 508 - 595 - 596 - 598 + 5113 + 5114)	39	38	19.169.479	16.409.380
TOTAL (rd. 37 + 38)	40	39	19.169.479	16.409.380
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (din ct. 508+ct. 5112 + 512 + 531 + 532 + 541 + 542)				
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 30 + 36 + 39 + 40)	42	41	20.147.881	17.359.384
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.43+44)				
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 471*)	44	43	192.549	204.114
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 471*)	45	44	8.900	9.640
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA 1 AN				
1. Împrumuturi din emisiunea de obligațiuni, prezentându-se separat împrumuturile din emisiunea de obligațiuni convertibile (ct. 161 + 1681 - 169)	46	45		
2. Sume datorate instituțiilor de credit (ct. 1621 + 1622 + 1624 + 1625 + 1627 + 1682 + 5191 + 5192 + 5198)	47	46	4.739.880	4.854.137
3. Avansuri încasate în contul comenzilor (ct. 419)	48	47		
4. Datorii comerciale - furnizori (ct. 401 + 404 + 408)	49	48	417.411	442.213
5. Efecte de comerț de plătit (ct. 403 + 405)	50	49		
6. Sume datorate entităților din grup (ct. 1661 + 1685 + 2691 + 451***)	51	50		
7. Sume datorate entităților asociate și entităților controlate în comun (ct. 1663+1686+2692+2693+ 453***)	52	51		

8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale (ct. 1623 + 1626 + 167 + 1687 + 2695 + 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281 + 431*** + 436*** + 437*** + 4381 + 441*** + 4423 + 4428*** + 444*** + 446*** + 447*** + 4481 + 455 + 456*** + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 473*** + 509 + 5186 + 5193 + 5194 + 5195 + 5196 + 5197)	53	52	4.532.861	4.712.642
TOTAL (rd. 45 la 52)	54	53	9.690.152	10.008.992
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd. 41+43-53-70-73-76)	55	54	8.082.502	4.843.369
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 25+44+54)	56	55	424.508.971	455.135.400
G. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADA MAI MARE DE 1 AN				
1. Împrumuturi din emisiunea de obligațiuni, prezentându-se separat împrumuturile din emisiunea de obligațiuni convertibile (ct. 161 + 1681 - 169)	57	56		
2. Sume datorate instituțiilor de credit (ct. 1621 + 1622 + 1624 + 1625 + 1627 + 1682 + 5191 + 5192 + 5198)	58	57	26.972.033	22.802.547
3. Avansuri încasate în contul comenzilor (ct. 419)	59	58		
4. Datorii comerciale - furnizori (ct. 401 + 404 + 408)	60	59		
5. Efecte de comerț de plătit (ct. 403 + 405)	61	60		
6. Sume datorate entităților din grup (ct. 1661 + 1685 + 2691 + 451***)	62	61		
7. Sume datorate entităților asociate și entităților controlate în comun (ct. 1663 + 1686 + 2692 + 2693 + 453***)	63	62		
8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale (ct. 1623 + 1626 + 167 + 1687 + 2695 + 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281 + 431*** + 436*** + 437*** + 4381 + 441*** + 4423 + 4428*** + 444*** + 446*** + 447*** + 4481 + 455 + 456*** + 4581 + 462 + 4661 + 473*** + 509 + 5186 + 5193 + 5194 + 5195 + 5196 + 5197)	64	63	1.938.734	1.846.001
TOTAL (rd.56 la 63)	65	64	28.910.767	24.648.548
H. PROVIZIOANE				
1. Provizioane pentru beneficiile angajaților (ct. 1515+1517)	66	65		
2. Provizioane pentru impozite (ct. 1516)	67	66	68.577	65.818
3. Alte provizioane (ct. 1511 + 1512 + 1513 + 1514 + 1518)	68	67	1.389.697	1.380.619
TOTAL (rd. 65 la 67)	69	68	1.458.274	1.446.437
I. VENITURI ÎN AVANS				
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475)(rd. 70+71)	70	69	3.365	1.682
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 475*)	71	70	1.683	961
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 475*)	72	71	1.682	721
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.73 + 74)	73	72	2.566.093	2.710.176
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 472*)	74	73	2.566.093	2.710.176
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 472*)	75	74		
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)(rd.76+77)	76	75		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 478*)	77	76		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 478*)	78	77		
Fond comercial negativ (ct.2075)	79	78		
TOTAL (rd. 69 + 72 + 75 + 78)	80	79	2.569.458	2.711.858
J. CAPITAL ȘI REZERVE				
I. CAPITAL				
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	81	80	40.983.171	40.983.171

2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	82	81		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	83	82		
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	84	83		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (1031)	85	84		
TOTAL (rd. 80 la 84)	86	85	40.983.171	40.983.171
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	87	86		
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	88	87	293.168.742	327.316.493
IV. REZERVE				
1. Rezerve legale (ct. 1061)	89	88	8.196.877	8.196.877
2. Rezerve statutare sau contractuale (ct. 1063)	90	89		
3. Alte rezerve (ct. 1068)	91	90	496.914	519.125
TOTAL (rd. 88 la 90)	92	91	8.693.791	8.716.002
Acțiuni proprii (ct. 109)	93	92		
Căștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	94	93		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	95	94		
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă) SOLD C (ct. 117)	96	95	28.653.288	27.737.379
SOLD D (ct. 117)	97	96	0	0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR				
SOLD C (ct. 121)	98	97	22.772.823	24.308.860
SOLD D (ct. 121)	99	98	0	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	100	99	133.567	22.211
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 85+86+87+91-92+93-94+95-96+97-98-99)	101	100	394.138.248	429.039.694
Patrimoniul public (ct. 1016)	102	101		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 2)	103	102		
CAPITALURI - TOTAL (rd.100+101+102) (rd.25+41+42-53-64-68-79)	104	103	394.138.248	429.039.694

Suma de control F10 : 6343047773 / 10752777283

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

**) Solduri debitoare ale conturilor respective.

***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

1) Sumele înscrise la acest rând și preluate din contul 2675 la 2679 reprezintă creanțele aferente contractelor de leasing financiar și altor contracte asimilate, precum și alte creanțe imobilizate, scadente într-o perioadă mai mică de 12 luni.

2) Se va completa de către entitățile cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele și prenumele

ENE MIHAI

Semnătura



Numele și prenumele

IONITA CRISTINA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura

Nr. de înregistrare în organismul profesional:

Formular
VALIDAT

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 31.12.2019

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. OMFP nr.3781/ 2019	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
			2018	2019
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)				
A		B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+06)	01	01	35.276.885	36.805.151
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	02	02	35.276.885	36.805.151
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	03	03		
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	04	04		
Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai-au în derulare contracte de leasing (ct.766*)		05		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	05	06		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)				
Sold C	06	07		
Sold D	07	08		
3. Venituri din producția de imobilizari necorporale și corporale (ct.721+ 722)	08	09		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	09	10		5.769
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	10	11		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	11	12		
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	12	13	264.921	810.667
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	13	14	1.203	4.188
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	14	15		
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)	15	16	35.541.806	37.621.587
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	16	17	126.535	115.274
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	17	18	17.310	9.841
b) Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)(ct.605)	18	19	93.811	92.237
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	19	20		
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	20	21		
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	21	22	2.984.178	3.081.737
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	22	23	2.909.112	3.005.019
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	23	24	75.066	76.718
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 26 - 27)	24	25	4.779.735	4.807.292
a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818)	25	26	4.782.720	4.810.277
a.2) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	26	27	2.985	2.985
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	27	28	178.225	-10.604

b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	28	29	349.558	26.488
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	29	30	171.333	37.092
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32 la 37)	30	31	3.710.824	3.752.819
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	31	32	1.958.478	1.985.398
11.2. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale(ct. 635 + 6586*)	32	33	1.544.087	1.534.928
11.3. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	33	34		
11.4 Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	34	35		
11.5. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	35	36		
11.6. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	36	37	208.259	232.493
— Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666*)		38		
Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	37	39	388.232	-11.837
- Cheltuieli (ct.6812)	38	40	500.848	491.770
- Venituri (ct.7812)	39	41	112.616	503.607
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17 la 20 - 21+22+25+28+31+ 39)	40	42	12.278.850	11.836.759
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 16 - 42)	41	43	23.262.956	25.784.828
- Pierdere (rd. 42 - 16)	42	44	0	0
12. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	43	45	4.703.875	4.551.210
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	44	46	4.683.260	4.533.146
13. Venituri din dobânzi (ct. 766)	45	47	133.606	165.438
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	46	48		
14. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	47	49		
5. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	48	50	482.853	255.894
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	49	51		
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)	50	52	5.320.334	4.972.542
16. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	51	53	-2.974	1.684
- Cheltuieli (ct.686)	52	54		1.684
- Venituri (ct.786)	53	55	2.974	
17. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	54	56	1.295.896	1.140.391
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	55	57		
18. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	56	58	519.541	1.003.046
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)	57	59	1.812.463	2.145.121
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):				
- Profit (rd. 52 - 59)	58	60	3.507.871	2.827.421
- Pierdere (rd. 59 - 52)	59	61	0	0

VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	60	62	40.862.140	42.594.129
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	61	63	14.091.313	13.981.880
19. PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):				
- Profit (rd. 62 - 63)	62	64	26.770.827	28.612.249
- Pierdere (rd. 63 - 62)	63	65	0	0
20. Impozitul pe profit (ct.691)	64	66	3.998.004	4.303.389
21. Impozitul specific unor activități (ct. 695)	65	67		
22. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	66	68		
23. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCITIULUI FINANCIAR:				
- Profit (rd. 64 - 65 - 66 - 67 - 68)	67	69	22.772.823	24.308.860
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 67 + 68 - 64)	68	70	0	0

Suma de control F20 : 607367942 / 10752777283

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 22 (cf.OMFP 3781/2019)- se cuprind și drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislației muncii, care se preiau din rulajul debitor al contului 621 „Cheltuieli cu colaboratorii”, analitic „Colaboratori persoane fizice”.

La rândul 32 (cf.OMFP 3781/2019)- în contul 6586 „Cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale” se evidențiază cheltuielile reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale, altele decât cele prevăzute de Codul fiscal.

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

ENE MIHAI

Semnătura

Numele si prenumele

IONITA CRISTINA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura

Formular
VALIDAT

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

DATE INFORMATIVE la data de 31.12.2019

F30 - pag. 1

Cod 30 (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)

- lei -

I. Date privind rezultatul inregistrat	Nr.rd. OMFP nr.3781/ 2019	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume
A		B	1		2
Unitați care au inregistrat profit	01	01	1		24.308.860
Unitați care au inregistrat pierdere	02	02			
Unitați care nu au inregistrat nici profit, nici pierdere	03	03			
II Date privind platile restante		Nr. rd.	Total, din care:	Pentru activitatea curenta	Pentru activitatea de investitii
A		B	1=2+3	2	3
Plati restante – total (rd.05 + 09 + 15 la 17 + 18)	04	04			
Impoziti restanți – total (rd. 06 la 08)	05	05			
- peste 30 de zile	06	06			
- peste 90 de zile	07	07			
- peste 1 an	08	08			
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total(rd.10 la 14)	09	09			
- contributi pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariatii si alte persoane asimilate	10	10			
- contributi pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate	11	11			
- contribuția pentru pensia suplimentară	12	12			
- contributi pentru bugetul asigurarilor pentru somaj	13	13			
- alte datorii sociale	14	14			
Obligatii restante fata de bugetele fondurilor speciale si alte fonduri	15	15			
Obligatii restante fata de alti creditorii	16	16			
Impozite, contributi si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:	17	17			
- contributia asiguratorie pentru munca	18	17a (301)			
Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale	19	18			
III. Numar mediu de salariatii		Nr. rd.	31.12.2018		31.12.2019
A		B	1		2
Numar mediu de salariatii	20	19	31		30
Numarul efectiv de salariatii existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20	31		31
IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante				Nr. rd.	Sume (lei)
A				B	1
Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, primite în concesiune, din care:			22	21	
- redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat			23	22	
Redevență minieră plătită la bugetul de stat			24	23	

Redevență petrolieră plătită la bugetul de stat	25	24	
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri 1)	26	25	
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente , din care:	27	26	
- impozitul datorat la bugetul de stat	28	27	
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	29	28	
- impozitul datorat la bugetul de stat	30	29	
Subvenții încasate în cursul perioadei de raportare, din care:	31	30	
- subvenții încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor	32	31	
- subvenții aferente veniturilor, din care:	33	32	
- subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă *)	34	33	
Creanțe restante , care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, din care:	35	34	377.993
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	36	35	855
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	37	36	377.138

J. Tichete acordate salariaților

		Nr. rd.	Sume (lei)
	A	B	1
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	38	37	126.450
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații	39	37a (302)	

VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)

		Nr. rd.	31.12.2018	31.12.2019
	A	B	1	2
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :	40	38		
- după surse de finanțare (rd. 40+41)	41	39	0	0
- din fonduri publice	42	40		
- din fonduri private	43	41		
- după natura cheltuielilor (rd. 43+44)	44	42	0	0
- cheltuieli curente	45	43		
- cheltuieli de capital	46	44		

VII. Cheltuieli de inovare *)**

		Nr. rd.	31.12.2018	31.12.2019
	A	B	1	2
Cheltuieli de inovare	47	45		

VIII. Alte informații

		Nr. rd.	31.12.2018	31.12.2019
	A	B	1	2
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094), din care:	48	46		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	49	46a (303)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	50	46b (304)		
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093), din care:	51	47		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	52	47a (305)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	53	47b (306)		

Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)	54	48	47.878.115	52.559.242
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50 + 51 + 52 + 53)	55	49	44.698.100	49.379.227
- acțiuni necotate emise de rezidenți	56	50	44.698.100	49.379.227
- părți sociale emise de rezidenți	57	51		
- acțiuni și parti sociale emise de nerezidenți, din care:	58	52		
- dețineri de cel puțin 10%	59	52a (307)		
- obligațiuni emise de nerezidenți	60	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	61	54	3.180.015	3.180.015
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	62	55	3.180.015	3.180.015
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	63	56		
Creanțe comerciale, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor și alte conturi asimilate, în sume brute 4091 + 4092 + 411 + 413 + 418), din care:	64	57	1.137.887	1.116.567
- creanțe comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	65	58		
- creanțe comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	66	58a (308)		
Creanțe neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	67	59	318.773	377.993
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	68	60		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului (din ct. 431+436+437+4382+ 441 + 4424 + 4428 + 4 + 445 + 446 + 447 + 4482), (rd.62 la 66)	69	61	4.563	8.237
- creanțe în legătura cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4382)	70	62	4.563	8.237
- creanțe fiscale în legătura cu bugetul statului (ct.436+441+4424+4428+444+446)	71	63		
- subvenții de încasat(ct.445)	72	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	73	65		
- alte creanțe în legătura cu bugetul statului(ct.4482)	74	66		
Creanțele entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	75	67		
- creanțe cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451), din care:	76	68		
- creanțe comerciale cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451)	77	69		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului neîncasate la termenul stabilit (din ct. 431+ din ct. 436 + din ct. 437 + din ct. 4382 + din ct. 441 + din ct. 4424 + din ct. 4428 + din ct. 444 + din ct. 445 + din ct. 446 + din ct. 447 + din ct. 4482)	78	70		

Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), (rd.72 la 74)	79	71	261.361	246.307
- decontari privind interesele de participare ,decontari cu actionarii/ asociatii privind capitalul ,decontari din operatiuni in participatie (ct.453+456+4582)	80	72		
- alte creante in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat creantele in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) (din ct. 461 + din ct. 471 + din ct.473+4662)	81	73	261.361	246.307
- sumele preluate din contul 542 'Avansuri de trezorerie' reprezentând avansurile de trezorerie, acordate potrivit legii și nedecontate până la data de raportare (din ct. 461)	82	74		
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	83	75	3	3
- de la nerezidenti	84	76		
Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	85	76a (313)		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor (onomici ****)	86	77		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), (rd.79 la 82)	87	78		
- acțiuni necotate emise de rezidenti	88	79		
- părți sociale emise de rezidenti	89	80		
- actiuni emise de nerezidenti	90	81		
- obligatiuni emise de nerezidenti	91	82		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	92	83		
Casa în lei și în valută (rd.85+86)	93	84	1.797	1.066
- în lei (ct. 5311)	94	85	1.797	1.066
- în valută (ct. 5314)	95	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	96	87	187.167	176.085
- în lei (ct. 5121), din care:	97	88	186.292	171.261
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	98	89		
- în valută (ct. 5124), din care:	99	90	875	4.824
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	100	91		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.93+94)	101	92		
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	102	93		
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	103	94		
Datorii (rd. 96 + 99 + 102 + 103 + 106 + 108 + 110 + 111 + 116 + 119 + 122 + 128)	104	95	9.455.099	9.711.032
Credite bancare externe pe termen scurt (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este mai mică de 1 an) (din ct. 519), (rd.97+98)	105	96		
- în lei	106	97		
- în valută	107	98		
Credite bancare externe pe termen lung (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este mai mare sau egală cu 1 an) (din ct. 162), (rd.100+101)	108	99		
- în lei	109	100		

- în valută	110	101		
Credite de la trezoreria statului si dobanzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	111	102		
Alte împrumuturi și dobanzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 104+105)	112	103		
- în lei si exprimate in lei, a caror decontare se face in functie de cursul unei valute	113	104		
- în valută	114	105		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	115	106	2.388.258	2.566.051
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	116	107		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	117	108	417.411	442.213
- datorii comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	118	109		
Jatorii comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	119	109a (309)		
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	120	110	100.656	109.107
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului (ct. 431+436 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.112 la 115)	121	111	1.283.088	1.333.857
- datorii în legatura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	122	112	77.871	80.843
- datorii fiscale in legatura cu bugetul statului (ct.436+441+4423+4428+444+446)	123	113	1.205.217	1.253.014
- fonduri speciale - taxe si varsaminte asimilate (ct.447)	124	114		
- alte datorii in legatura cu bugetul statului (ct.4481)	125	115		
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	126	116		
- datorii cu entități afiliate nerezidente 2) (din ct. 451), din care:	127	117		
- cu scadența inițială mai mare de un an	128	118		
- datorii comerciale cu entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct. 451)	129	118a (310)		
Sume datorate actionarilor / asociatilor (ct.455), din care:	130	119		
- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.fizice	131	120		
- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.juridice	132	121		
Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 4661 + 462 + 472 + 473 + 478 + 509) (rd.123 la 127)	133	122	5.265.686	5.259.804
-decontari privind interesele de participare , decontari cu actionarii /asociatii privind capitalul, decontari din operatii in participatie (ct.453+456+457+4581)	134	123	2.695.307	2.540.262
-alte datorii in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat datoriile in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) 3) (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473)	135	124	2.570.379	2.719.542

- subvenții nereluuate la venituri (din ct. 472)	136	125				
- varsaminte de efectuat pentru imobilizări financiare și investiții pe termen scurt (ct.269+509)	137	126				
- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)	138	127				
Dobânzi de plătit (ct. 5186), din care:	139	128				
- către nerezidenți	140	128a (311)				
Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	141	128b (314)				
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici ****)	142	129				
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	143	130	40.983.171	40.983.171		
- acțiuni cotate 4)	144	131	40.983.171	40.983.171		
- acțiuni necotate 5)	145	132				
- părți sociale	146	133				
- capital subscris vărsat de nerezidenți (din ct. 1012)	147	134	33.319.962	33.320.031		
Brevete și licențe (din ct.205)	148	135	23.248	23.307		
IX. Informații privind cheltuielile cu colaboratorii		Nr. rd.	31.12.2018	31.12.2019		
A		B	1	2		
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	149	136				
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului		Nr. rd.	31.12.2018	31.12.2019		
A		B	1	2		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare	150	137				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune	151	138				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate	152	139				
XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii cf. OMFP nr. 668/2014		Nr. rd.	31.12.2018	31.12.2019		
A		B	1	2		
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	153	140				
XII. Capital social vărsat		Nr. rd.	31.12.2018		31.12.2019	
			Suma (lei)	% 7)	Suma (lei)	% 7)
A		B	Col.1	Col.2	Col.3	Col.4
Capital social vărsat (ct. 1012) 7), (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)	154	141	40.983.171	X	40.983.171	X
- deținut de instituții publice, (rd. 143+144)	155	142				
- deținut de instituții publice de subord. centrală	156	143				
- deținut de instituții publice de subord. locală	157	144				
- deținut de societățile cu capital de stat, din care:	158	145				
- cu capital integral de stat	159	146				
- cu capital majoritar de stat	160	147				
- cu capital minoritar de stat	161	148				

- deținut de regii autonome	162	149				
- deținut de societăți cu capital privat	163	150	18.395.262	44,88	18.395.262	44,88
- deținut de persoane fizice	164	151	22.587.909	55,12	22.587.909	55,12
- deținut de alte entități	165	152				
			Nr. rd.	Sume (lei)		
A		B	2018	2019		
XIII. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local, de repartizat din profitul exercițiului financiar de către companiile naționale, societățile naționale, societățile și regiile autonome, din care:	166	153				
- către instituții publice centrale;	167	154				
- către instituții publice locale;	168	155				
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale/instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	169	156				
			Nr. rd.	Sume (lei)		
A		B	2018	2019		
XIV. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local și virate în perioada de raportare din profitul companiilor naționale, societăților naționale, societăților și al regiilor autonome, din care:	170	157				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiului financiar al anului precedent, din care virate:	171	158				
- către instituții publice centrale	172	159				
- către instituții publice locale	173	160				
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	174	161				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:	175	162				
- către instituții publice centrale	176	163				
- către instituții publice locale	177	164				
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora	178	165				
XV. Dividende distribuite acționarilor din profitul raportat			Nr. rd.	Sume (lei)		
A		B	2018	2019		
Dividende distribuite acționarilor în perioada de raportare din profitul raportat	179	165a (312)	29.758.761	27.389.255		
XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018			Nr. rd.	Sume (lei)		
A		B		2019		
- dividendele interimare repartizate 8)	180	165b (315)				
XVII. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)			Nr. rd.	Sume (lei)		
A		B	2018	2019		

Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:	181	166		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	182	167		
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:	183	168		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	184	169		
XVIII. Venituri obținute din activități agricole *****)		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2018	2019
Venituri obținute din activități agricole	185	170		

ADMINISTRATOR,**INTOCMIT,**

Numele si prenumele

ENE MIHAI

Semnatura

**Formular
VALIDAT**

Numele si prenumele

IONITA CRISTINA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnatura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

*) Subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă (transferuri de la bugetul statului către angajator) – reprezintă sumele acordate angajatorilor pentru plata absolenților instituțiilor de învățământ, stimularea șomerilor care se încadrează în muncă înainte de expirarea perioadei de șomaj, stimularea angajatorilor care încadrează în muncă pe perioadă nedeterminată șomeri în vârstă de peste 45 ani, șomeri întreținători unici de familie sau șomeri care în termen de 3 ani de la data gajării îndeplinesc condițiile pentru a solicita pensia anticipată parțială sau de acordare a pensiei pentru limita de vârstă, ori pentru alte situații prevăzute prin legislația în vigoare privind sistemul asigurărilor pentru șomaj și stimularea ocupării forței de muncă.

**) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de cercetare-dezvoltare, respectiv cercetarea fundamentală, cercetarea aplicativă, dezvoltarea tehnologică și inovarea, stabilite potrivit prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 57/2002 privind cercetarea științifică și dezvoltarea tehnologică, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 324/2003, cu modificările și completările ulterioare. Cheltuielile se vor completa conform Regulamentului de punere în aplicare (UE) nr. 995/2012 al Comisiei din 26 octombrie 2012 de stabilire a normelor de punere în aplicare a Deciziei nr. 1.608/2003/CE a Parlamentului European și a Consiliului privind producția și dezvoltarea statisticilor comunitare în domeniul științei și al tehnologiei, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 299/27.10.2012.

***) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de inovare conform Regulamentului de punere în aplicare (UE) nr. 995/2012 al Comisiei din 26 octombrie 2012 de stabilire a normelor de punere în aplicare a Deciziei nr. 1.608/2003/CE a Parlamentului European și a Consiliului privind producția și dezvoltarea statisticilor comunitare în domeniul științei și al tehnologiei, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 299/27.10.2012.

****) În categoria operatorilor economici nu se cuprind entitățile reglementate și supravegheate de Banca Națională a României, respectiv Autoritatea de Supraveghere Financiară, societățile reclassificate în sectorul administrației publice și instituțiile fără scop lucrativ în serviciul gospodăriilor populației.

*****) Pentru creanțele preluate prin cesionare de la persoane juridice se vor completa atât valoarea nominală a acestora, cât și costul lor de achiziție. Pentru statutul de 'persoane juridice afiliate' se vor avea în vedere prevederile art. 7 pct. 26 lit. c) și d) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

*****) Conform art. 11 din Regulamentul Delegat (UE) nr. 639/2014 al Comisiei din 11 martie 2014 de completare a Regulamentului (UE) nr. 1307/2013 al Parlamentului European și al Consiliului de stabilire a unor norme privind plățile directe acordate fermierilor prin scheme de sprijin în cadrul politicii agricole comune și de modificare a anexei X la regulamentul menționat, '(1) ... veniturile obținute din activitățile agricole sunt veniturile care au fost obținute de un fermier din activitatea sa agricolă în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (c) din regulamentul menționat (R (UE) 1307/2013), în cadrul exploatații sale, inclusiv sprijinul din partea Uniunii din Fondul european de garantare agricolă (FEGA) și din Fondul european agricol pentru dezvoltare rurală (FEADR), precum și orice ajutor național acordat pentru activități agricole, cu excepția plăților directe naționale complementare în temeiul articolelor 18 și 19 din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

Veniturile obținute din prelucrarea produselor agricole în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013 ale exploatații sunt considerate venituri din activități agricole cu condiția ca produsele prelucrate să rămână proprietatea fermierului și ca o astfel de prelucrare să aibă ca rezultat un alt produs agricol în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

2) În sensul alineatului (1), 'venituri' înseamnă veniturile brute, înaintea deducerii costurilor și impozitelor aferente. ...'

1) Se vor include chiriile plătite pentru terenuri ocupate (culturi agricole, pășuni, fânețe etc.) și aferente spațiilor comerciale (terase etc.) aparținând proprietarilor privați sau unor unități ale administrației publice, inclusiv chiriile pentru folosirea luciului de apă în scop recreativ sau în alte scopuri (pescuit etc.).

2) Valoarea înscrisă la rândul 'datorii cu entități afiliate nerezidente (din ct.451), din care: 'NU se calculează prin însumarea valorilor de la rândurile „cu scadența inițială mai mare de un an' și 'datorii comerciale cu entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct.451)'

3) În categoria 'Alte datorii în legătură cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datorii în legătură cu instituțiile publice (instituțiile statului)' nu se vor înscrice subvențiile aferente veniturilor existente în soldul contului 472.

4) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care sunt negociabile și tranzacționate, potrivit legii.

5) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care nu sunt tranzacționate.

6) Se va completa de către operatorii economici cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare.

7) La secțiunea 'XII Capital social vărsat' la rd. 155 - 165 în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrice procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat înscris la rd. 154.

8) La acest rând se cuprind dividendele repartizate potrivit Legii nr. 163/2018 pentru modificarea și completarea Legii contabilității nr. 82/1991, modificarea și completarea Legii societăților nr. 31/1990, precum și modificarea Legii nr. 1/2005 privind organizarea și funcționarea cooperației. Nu se raportează dividendele prezentate la rd. 166.

SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE
la data de 31.12.2019

Cod 40

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				
		Sold initial	Cresteri	Reduceri		Sold final (col.5=1+2-3)
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
I.Imobilizari necorporale						
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	01				X	
Alte imobilizari	02	29.944	16.425	6.665	X	39.704
Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	03				X	
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	04				X	
TOTAL (rd. 01 la 04)	05	29.944	16.425	6.665	X	39.704
II.Imobilizari corporale						
Terenuri	06				X	
Constructii	07	1.158.283		229.623		928.660
Instalatii tehnice si masini	08	1.610.164	85.372	9.558	9.558	1.685.978
Alte instalatii , utilaje si mobilier	09	170.050	4.511			174.561
Investitii imobiliare	10	375.127.245	61.875.236	36.887.847		400.114.634
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	11					
Active biologice productive	12					
Imobilizari corporale in curs de executie	13					
Investitii imobiliare in curs de executie	14	606.705	582.315	916.444		272.576
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	15					
TOTAL (rd. 06 la 15)	16	378.672.447	62.547.434	38.043.472	9.558	403.176.409
III.Imobilizari financiare	17	52.559.242			X	52.559.242
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.05+16+17)	18	431.261.633	62.563.859	38.050.137	9.558	455.775.355

SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului	Amortizare aferenta imobilizarilor scoase din evidenta	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
I.Imobilizari necorporale					
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	19				
Alte imobilizari	20	23.615	6.462	6.665	23.412
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	21				
TOTAL (rd.19+20+21)	22	23.615	6.462	6.665	23.412
II.Imobilizari corporale					
Terenuri	23				
Constructii	24	152.234	77.388	229.622	0
Instalatii tehnice si masini	25	1.414.004	51.471	9.558	1.455.917
Alte instalatii ,utilaje si mobilier	26	69.378	15.183		84.561
Investitii imobiliare	27	9.254.458	4.659.773	13.914.231	0
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	28				
Active biologice productive	29				
TOTAL (rd.23 la 29)	30	10.890.074	4.803.815	14.153.411	1.540.478
AMORTIZARI - TOTAL (rd.22 +30)	31	10.913.689	4.810.277	14.160.076	1.563.890

SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Ajustari constituite in cursul anului	Ajustari reluate la venituri	Sold final (col. 13=10+11-12)
A	B	10	11	12	13
I.Imobilizari necorporale					
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	32				
Alte imobilizari	33				
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	34				
TOTAL (rd.32 la 34)	35				
II.Imobilizari corporale					
Terenuri	36				
Constructii	37				
Instalatii tehnice si masini	38				
Alte instalatii, utilaje si mobilier	39				
Investitii imobiliare	40	11.941		2.985	8.956
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	41				
Active biologice productive	42				
Imobilizari corporale in curs de executie	43				
Investitii imobiliare in curs de executie	44				
TOTAL (rd. 36 la 44)	45	11.941		2.985	8.956
III.Imobilizari financiare	46	3.918.434	1.684		3.920.118
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.35+45+46)	47	3.930.375	1.684	2.985	3.929.074

Suma de control F40 : 2967959056 / 1075277283

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

ENE MIHAI

Semnătura

Numele si prenumele

IONITA CRISTINA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular
VALIDAT

ATENȚIE!

Conform prevederilor pct. 1.11 alin 4 din Anexa nr. 1 la OMFP nr. 3781/2019, "în vederea depunerii situațiilor financiare anuale aferente exercitiului financiar 2019 în format hârtie și în format electronic sau numai în formă electronică, semnate cu certificat digital calificat, fișierul cu extensia zip va conține și prima pagină din situațiile financiare anuale listată cu ajutorul programului de asistență elaborat de Ministerul Finanțelor Publice, semnată și scanată alb-negru, lizibil".

Prevederi referitoare la obligațiile operatorilor economici cu privire la întocmirea raportărilor anuale prevăzute de legea contabilității

A. Întocmire raportări anuale

1. Situații financiare anuale, potrivit art. 28 alin. (1) din legea contabilității:

- termen de depunere – 150 de zile de la încheierea exercițiului financiar;

2. Raportări contabile anuale, potrivit art. 37 din legea contabilității:

- termen de depunere – 150 de zile de la încheierea exercițiului financiar, respectiv a anului calendaristic;
- entități care depun raportări contabile anuale:
 - entitățile care aplică Reglementările contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aprobate prin OMFP nr. 2.844/2016, cu modificările și completările ulterioare;
 - entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic;
 - subunitățile deschise în România de societăți rezidente în state aparținând Spațiului Economic European;
 - persoanele juridice aflate în lichidare, potrivit legii – în termen de 90 de zile de la încheierea anului calendaristic.

Depun situații financiare anuale și raportări contabile anuale:

- entitățile care aplică Reglementările contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aprobate prin OMFP nr. 2.844/2016, cu modificările și completările ulterioare; și
- entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic.

3. Declarație de inactivitate, potrivit art. 36 alin. (2) din legea contabilității, depusă de entitățile care nu au desfășurat activitate de la constituire până la sfârșitul exercițiului financiar de raportare:

- termen de depunere – 60 de zile de la încheierea exercițiului financiar

B. Corectarea de erori cuprinse în situațiile financiare anuale și raportările contabile anuale – se poate efectua doar în condițiile Procedurii de corectare a erorilor cuprinse în situațiile financiare anuale și raportările contabile anuale depuse de operatorii economici și persoanele juridice fără scop patrimonial, aprobată prin OMFP nr. 450/2016, cu modificările și completările ulterioare.

Erorile contabile, așa cum sunt definite de reglementările contabile aplicabile, se corectează potrivit reglementărilor respective. Ca urmare, în cazul corectării acestora, nu poate fi depus un alt set de situații financiare anuale/raportări contabile anuale corectate.

C. Modalitatea de raportare în cazul revenirii la anul calendaristic, ulterior alegerii unui exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, potrivit art. 27 din legea contabilității

Ori de câte ori entitatea își alege un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, se aplică prevederile art. VI alin. (1) - (6) din OMFP nr. 4.160/2015 privind modificarea și completarea unor reglementări contabile.

În cazul revenirii la anul calendaristic, legea contabilității nu prevede depunerea vreunei înștiințări în acest sens.

Potrivit prevederilor art. VI alin. (7) din ordinul menționat, în cazul în care entitatea își modifică data aleasă pentru întocmirea de situații financiare anuale astfel încât exercițiul financiar de raportare redevine anul calendaristic, soldurile bilanțiere raportate începând cu următorul exercițiu financiar ¹⁾ încheiat se referă la data de 1 ianuarie, respectiv 31 decembrie, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercițiului financiar curent ²⁾, respectiv exercițiului financiar precedent celui de raportare.

De exemplu, dacă o societate care a avut exercițiul financiar diferit de anul calendaristic, optează să revină la anul calendaristic începând cu 01 ianuarie 2020, aceasta întocmește raportări contabile după cum urmează:

- pentru 31 decembrie 2019 – raportări contabile anuale;
- pentru 31 decembrie 2020 – situații financiare anuale.

D. Contabilizarea sumelor primite de la acționari/ asociați – se efectuează în contul 455 ³⁾ „Sume datorate acționarilor/asociaților”.

În cazul în care împrumuturile sunt primite de la entități afiliate, contravaloarea acestora se înregistrează în contul 451 „Decontări între entitățile afiliate”.

1) Acesta se referă la primul exercițiu financiar pentru care situațiile financiare anuale se reîntocmesc la nivelul unui an calendaristic.

2) Acesta reprezintă primul exercițiu financiar care redevine an calendaristic.

Astfel, potrivit exemplului prezentat mai sus, soldurile bilanțiere cuprinse în situațiile financiare anuale încheiate la data de 31 decembrie 2020 se referă la data de 1 ianuarie 2020, respectiv 31 decembrie 2020, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercițiului financiar curent (2020), respectiv exercițiului financiar precedent celui de raportare (2019).

3) A se vedea, în acest sens, prevederile pct. 349 din reglementările contabile, potrivit cărora sumele depuse sau lăsate temporar de către acționari/asociați la dispoziția entității, precum și dobânzile aferente, calculate în condițiile legii, se înregistrează în contabilitate în conturi distincte (contul 4551 „Acționari/ asociați - conturi curente”, respectiv contul 4558 „Acționari/ asociați - dobânzi la conturi curente”).

Solduri / Rulaje de preluat din balanta contabila in formularele F10 si F20 col.2 (an curent)

Atentie! Selectati mai întâi tipul entității (mari si mijlocii/ mici/ micro)!

Conturi entitati mijlocii si mari

1011 SC(+).F10L.R81

OK

1 (ultimul rand sau nr.cr. rand necompletat)		
Nr.cr.	Cont	Suma
1		

-

+

Salt

S.C. PRACTIC S.A.

Nota 1

Informații cu privire la prezentarea entității raportoare

Societatea pe acțiuni PRACTIC S.A., societate cu capital integral privat, a fost înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului și a Camerei de Comerț și Industrie a Municipiului București sub nr.J 40/611/1991, pe adresa Str.Otetelesanu Nr. 2, Sector 1, București până la 31.12.2017. Din luna ianuarie 2018 sediul societății este la adresa din București, Str.Biserica Amzei nr.21-23, corp C, et.1 și 2, sector 1.

Obiectul principal de activitate al societății îl reprezintă închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate (cod CAEN 6820).

Capitalul social al S.C. PRACTIC S.A este de 40.983.171 lei, conform Cererii de Mențiuni nr. 354806/02.06.2010, aprobată în ședința din 10.06.2010.

La 31.12.2019 societatea are un număr de 31 de salariați, inclusiv directorul general.

La data de 31.12.2019 Consiliul de Administrație este format din 3 membri: Ene Mihai, Ontica- Stanescu Gabriela Elisor, Boldi Sorin Florian.

Conducerea executivă este asigurată de domnul Ene Mihai, în calitate de Director general.

Administrator,

Ene Mihai



Intocmit,

Director Economic

Cristina Ionita

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Cristina Ionita".

PRACTIC S.A.

NOTA 2

PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE

Societatea PRACTIC S.A. dispune de un manual de politici contabile, aprobat in Consiliul de Administratie din data de 18.03.2019 si de un manual de proceduri operationale aprobat in Consiliul de Administratie din data de 04.07.2019.

Manualul de politici contabile se compune din:

- PC 01 -Procedura principii contabile generale;
- PC 02 -Procedura active imobilizate;
- PC 03 -Procedura active circulante;
- PC 04-Procedura datorii curente si pe termen lung;
- PC 05 -Procedura provizioane si venituri in avans;
- PC 06- Procedura capitaluri proprii;
- PC 07-Procedura cheltuieli;
- PC 08 - Procedura venituri;
- PC 09 - Procedura cazuri speciale;
- PC 10 -Procedura privind continutul si formatul situatiilor financiare anuale;
- PC 11 - Procedura privind partile afiliate- preturi de transfer.

Manualul de proceduri operationale este adaptat specificului activitatii si structurii organizatorice a societatii.

Politicele contabile prezinta principiile, bazele de evaluare, conventiile, regulile si practicile specifice aplicate de Societate la inregistrarea tranzactiilor in contabilitate, la intocmirea si prezentarea situatiilor financiare, etc.

Societatea are filiale dar, intrucat nu indeplineste criteriile de marime timp de doua exercitii financiare consecutive conform OMFP 1802/2014 cu modificarile si completarile ulterioare, iar in anul 2015 a optat pentru tranzactionarea pe noul sistem alternativ de tranzactionare AeRO , care , din punctul de vedere al Ministerului de Finante si al ASF-ului nu este o piata reglementata, nu este necesar sa intocmeasca situatii financiare consolidate.

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.

Politicele contabile, aplicabile la societatea S.C. 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.

POLITICI CONTABILE GENERALE (conforme cu prevederile PC 01)

Reglementari de baza

Aceste situatii financiare au fost intocmite in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice al Romaniei Nr. 1802 din 2014 pentru aprobarea reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate ("OMF 1802/ 2014") si a Legii contabilitatii nr. 82/1991 , cu modificarile si completarile ulterioare.

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.

Inregistrările contabile pe baza carora au fost intocmite situatiile financiare sunt efectuate in lei ("RON") la cost istoric, cu exceptia situatiilor in care a fost utilizata valoarea justa, conform politicilor contabile ale Societatii si conform OMF 1802/2014.

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 RON la 31 decembrie 2019 si sunt evaluate in lei.

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 in lei, la cursul de referinta al zilei publicat de Banca Nationala a Romaniei.

La 31.12.2019 cursul de schimb utilizat a fost:

1 USD = 4,2608 lei;
1 EUR = 4,7793 lei.

Iar la 31.12.2018 cursul de schimb utilizat a fost:

1 USD = 4,0736 lei;
1 EUR = 4,6639 lei.

Utilizarea estimarilor

Intocmirea situatiilor financiare in conformitate cu OMF 1802/2014 cu modificarile ulterioare 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, precizam ca societatea S.C. PRACTIC S.A. a utilizat urmatoarele conventii, principii si reguli:

a) conventia **continuitatii activitatii**, potrivit careia activitatea generala a intreprinderii se deruleaza pe baza continua, fara sa existe premisa intreruperii activitatii sau intrarii in stare de faliment a intreprinderii; concret, evaluarea activelor se face la valoarea justa, determinata de cele mai multe ori pe baza valorii de piata;

b) conventia **contabilitatii de angajamente**, potrivit careia efectele tranzactiilor si ale altor evenimente sunt recunoscute (si implicit contabilizate si raportate in situatiile financiare) atunci cand tranzactiile si evenimentele se produc (si nu pe masura ce trezoreria sau echivalentul sau este incasat sau platit).

c) elementele prezentate in situatiile financiare se evalueaza in conformitate cu urmatoarele principii contabile:

- **Principiul continuitatii activitatii**
- **Principiul permanentei metodelor**
- **Principiul prudentei**
- **Principiul contabilitatii de angajamente**
- **Principiul evaluarii separate a elementelor de activ si de datorii**
- **Principiul intangibilitatii**
- **Principiul necompensarii**
- **Principiul prevalentei economicului asupra juridicului[†]**
- **Principiul pragului de semnificatie[†]**

d) calitatile informatiei contabile care s-au avut in vedere la elaborarea situatiilor financiare sunt: **relevanta, credibilitatea, comparabilitatea, inteligibilitatea.**

Pragul de semnificatie

Un aspect important este cel al determinarii **pragului de semnificatie**, care, in cazul societatii S.C. PRACTIC S.A. s-a stabilit astfel:

$0,05\% * \text{cifra de afaceri neta la 2019, respectiv } 0,05\% * 36.805.151 = 18.403 \text{ lei.}$
Alegerea cifrei de afaceri ca indicator pentru stabilirea pragului de semnificatie s-a facut intrucat reflecta in mod real profilul activitatii societatii, comparabil cu anul precedent.

Pragul de semnificatie este o limita fata de care omisiunea sau declararea eronata a informatiilor care au o marime situata peste acesta ar putea influenta deciziile economice ale utilizatorilor luate pe baza situatiilor financiare.

POLITICI SPECIFICE

In ceea ce priveste regulile de **recunoastere si evaluare**, societatea PRACTIC S.A. se prevaleaza de urmatoarele:

- Recunoasterea activelor prezentate in situatiile financiare anuale este realizata in functie de **utilitatea** (obtinerea de beneficii economice viitoare din utilizare, respectiv vanzare) si, respectiv, **evaluarea credibila a acestora**, si se evalueaza, in



general, pe baza principiului **costului de achizitie** sau a **costului de productie**. **Exceptie fac immobilizarilor corporale, in cazul carora s-a optat pentru aplicarea regulilor de evaluare alternative, si anume, reevaluarea investitiilor imobiliare astfel incat acestea sa fie prezentate in contabilitate la valoarea justa.**

- Recunoasterea pasivelor/datoriilor prezentate in situatiile financiare anuale este realizata in functie de **posibilitatea unei iesiri de resurse**, purtatoare de beneficii economice si, respectiv, **evaluarea sa se poata face in mod credibil**. Pasivele/datoriile 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 aceluiasi 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 (conforme cu prevederile PC 02)

IMOBILIZARI NECORPORALE

Evaluarea immobilizarilor 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 immobilizarilor se 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, marcile comerciale, drepturile si activele similare reprezentand aport, achizitionate sau dobandite pe alte cai, se inregistreaza in conturile de immobilizari 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 și alte imobilizări necorporale

În cadrul avansurilor și altor imobilizări necorporale se înregistrează avansurile acordate furnizorilor de imobilizări necorporale, programele informatice create de entitate sau achiziționate de la terți, pentru necesitățile proprii de utilizare, precum și alte imobilizări necorporale.

Cheltuieli ulterioare

Cheltuielile ulterioare efectuate cu un activ necorporal majoreaza costul activului doar atunci cand este probabil ca aceste cheltuieli vor permite activului sa genereze beneficii economice viitoare peste performanta prevazuta initial si sunt evaluate credibil. In caz contrar, ele sunt trecute pe cheltuiala atunci cand 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.

Evaluarea la data bilantului

Actiunile necorporale se prezinta in bilant la valoarea de intrare, mai putin ajustarile cumulate de valoare.

IMOBILIZARI CORPORALE

In cazul imobilizarilor corporale societatea PRACTIC S.A. a optat pentru investitiile imobiliare pentru aplicarea regulilor de evaluare alternative, iar in cazul imobilizarilor din categoriile de echipamente, aparate si instrumente de masurare, mijloace de transport si mobilier birotica pentru aplicarea principiului costului istoric. Astfel, investitiile imobiliare sunt inregistrate la valoarea lor justa, pe baza reevaluarilor periodice, in conformitate cu reglementarile legale emise in acest scop, evaluari efectuate, de regula, de profesionisti calificati in evaluare, membri ai unui organism profesional in domeniu, recunoscut national si international. Metoda de reevaluare adoptata este cea bazata pe valori nete, respectiv la fiecare reevaluare amortizarea cumulata la data reevaluarii este eliminata din valoarea bruta a activului si valoarea neta, determinata in urma corectarii cu ajustarile de valoare, este recalculata la valoarea reevaluată a activului (evaluarea este facuta la valoarea de justa).

Plusul sau minusul rezultat din reevaluarea investițiilor imobiliare este reflectat in debitul sau creditul contului "Rezerve din reevaluare", după caz. Cu toate acestea majorarea constatata din reevaluare trebuie recunoscuta ca venit in masura in care aceasta compenseaza o descrestere din reevaluarea aceluiasi activ, recunoscuta anterior ca o cheltuiala.

In cazul in care valoarea contabila a unui activ este diminuată ca rezultat al reevaluării, aceasta diminuare trebuie recunoscuta ca o cheltuiala. Cu toate acestea o diminuare rezultata din reevaluare trebuie scazuta direct din orice surplus din reevaluare corespunzator, in masura in care diminuarea nu depaseste valoarea inregistrata anterior ca surplus din reevaluarea pentru acelasi activ.

Ultima reevaluare a fost efectuata la 31.12.2019 pentru grupele constructii , terenuri si investitii imobiliare de catre un evaluator atestat conform legilor in vigoare si a avut ca scop alinierea valorilor contabile la valorile pietii (juste).

Pentru acele cladiri pentru care evaluatorul independent a stabilit valori juste defalcate, functie de adresele mentionate in certificatele de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului, societatea a separat in evidentele contabile valorile ramase (atat contabile cat si fiscale) pentru costul de achizitie si diferentele din reevaluare proportional cu suprafata utila a fiecarei cladiri in parte. Acelasi principiu a fost utilizat si in cazul cotelor indivize de teren, scoase sau pentru care se estimeaza o iesire din patrimoniu in viitor, ca urmare a unor acte normative si/sau hotarari judecatoresti sau contracte de vanzare-cumparare.

Incepand cu 01.01.2017 Societatea aplica rate de amortizare contabila stabilite prin raportarea la noile durate de viata economica, revizuite in urma reevaluarii efectuate la 31.12.2016, in timp ce ratele de amortizare fiscala s-au determinat utilizand duratele de viata ramase conform Catalogul mijloacelor fixe prezentat in HG 2139/30.11.2004.

In cazul in care societatea nu utilizeaza un activ o perioada de timp , aceasta le trece in conservare, calculand doar amortizarea contabila ca urmare a faptului ca un activ se degradeaza fizic si moral chiar daca el nu este exploatat in activitatea economica (cu respectarea pct-lui 238, alin (4) din OMFP 1802/2014 cu modificarile ulterioare).

La momentul repunerii sale in functiune sau a valorificarii sale, amortizarea fiscala se recalculeaza conform prevederilor art. 28 , titlul II Impozit pe profit din Legea 227/2015 privind Codul fiscal.

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 realizeaza 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. Incadrarea cheltuielilor ulterioare drept cheltuieli ale perioadei sau majorarea valorii activului se realizeaza de catre o comisie tehnica de specialitate constituita la nivelul societatii cu respectarea prevederilor procedurii operationale P TH 02 „Procedura de investitii, achizitii de bunuri, reparatii, modernizari”.

Cedarea si casare

Imobilizarile corporale si necorporale 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.

Imobilizarile corporale si investitiile imobiliare in curs de executie

Imobilizarile corporale si investitiile imobiliare in curs de executie reprezinta investitiile neterminata efectuate in regie proprie sau in antrepriza si sunt evaluate la costul de actiune sau de productie, dupa caz. Ele se trec in categoria imobilizarilor finalizate dupa receptia, darea in folosinta sau punerea in functiune a acestora , dupa caz.

Amortizare

Imobilizarile corporale si necorporale sunt amortizate prin metoda liniara, pe baza duratelor de viata utila estimata, din momentul in care sunt puse in functiune, in asa fel incat costul sa se diminueze pana la valoarea reziduala estimata pe durata de functionare considerata, dupa cum urmeaza:

Ani

Cladiri si constructii speciale	32 – 40
Instalatii industriale	3 – 28
Echipamente si vehicule	4 – 20
Mobilier, aparatura birotica	2 – 15

Terenurile nu se amortizeaza deoarece se presupune ca au o durata de viata nelimitata.

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 modificarile si completarile ulterioare , prevedere mentinuta in actuala Lege nr 227/2015 pentru achizitiile anterioare datei de 30.04.2005, in sensul ca a dedus, la data punerii in functiune a mijloacelor fixe amortizabile si a brevetelor de inventii amortizabile, cheltuieli cu amortizarea reprezentand 20% din valoarea de intrare a acestora conform prevederilor legale in vigoare la acea data.

Societatea a aplicat de asemenea, prevederile art. 22 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal cu modificarile si completarile ulterioare, respectiv scutirea de impozit a profitului reinvestit.

In ambele cazuri Societatea are obligatia sa pastreze in patrimoniu aceste mijloace fixe pentru cel putin o perioada egala cu jumatate din durata lor de normala de utilizare. In caz contrar, impozitul pe profit se recalculeaza si se vor stabili dobanzi si penalitati de intarziere de la data aplicarii facilitatilor respective, potrivit legii.

Amortizarea imobilizarilor corporale concesionate, inchiriate se calculeaza si se inregistreaza in contabilitate de catre entitatea care le are in 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 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, privitor la incadrarea 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, cu exceptia autoturismelor ,pentru care sunt aplicate duratele normale maxime, si a mijloacelor fixe care au o valoare de achizitie mai mica de 2.500 lei, pentru care duratele de functionare se stabilesc de comisia tehnica pe baza documentelor de achizitie (factura, certificat de garantie) si a perioadei estimate de utilizare a acestora. Activele imobilizate de natura obiectelor de inventar incadrate drept imobilizari corporale, in anul 2019 au urmat tratamentul fiscal prevazut la art. 28 alin. (21) din legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare, precum si a pct. 31 din Normele Metodologice date in aplicarea acestuia respectiv cheltuielile au fost recuperate atat din punct de vedere contabil cat si fiscal pe seama amortizarii, pe durata de viata stabilita de catre comisia tehnica de specialitate.

Evaluarea la data bilantului

Imobilizarile corporale din categoria investitii imobiliare, constructii , terenuri se prezinta in bilant la valoarea justa, mai putin eventualele ajustari cumulate de valoare, restul se prezinta la cost , mai putin amortizarea si ajustarile cumulate din depreciere.

IMOBILIZARILE FINANCIARE

Imobilizarile financiare reprezinta participatiile pe termen lung, actiunile in societati afiliate si alte participatii, precum si alte creante imobilizate pe termen lung si sunt evaluate la cost de achizitie sau valoarea determinata prin contractul de achizitie 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 valorilor 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 cotation din ultima zi de tranzactionare, iar cele netranzactionate, la costul istoric, mai putin eventualele ajustari pentru pierderi de valoare determinate in baza celor mai recente informatii detinute privind valoarea activului net detinut.

Evaluarea la data bilantului

Imobilizarile financiare se prezinta in bilant la valoarea de intrare, mai putin ajustarile cumulate pentru pierderea de valoare.

POLITICI SPECIFICE AFERENTE ACTIVEI CIRCULANTE (conforme cu prevederile PC 03)

STOCURI

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 utilizata este FIFO (primul intrat – primul iesit).

Evaluarea la data bilantului

Stocurile sunt prezentate in bilant 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.

Societatea PRACTIC S.A. considera ca si in cazul avansurilor acordate pentru achizitii de bunuri de natura stocurilor, serviciilor, imobilizarilor corporale sau necorporale, daca acestea nu se materializeaza in bunuri si servicii intr-un interval de timp mai mare de 180 de zile de la data achitarii lor, se impune constituirea de ajustari pentru pierderea de valoare a avansurilor.

INVESTITII PE TERMEN SCURT

Acestea includ depozitele pe termen scurt de la banci constituite in scop investitional 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 evidentiata la valoarea actualizata, functie de un curs valutar sau in functie de graficul de esalonare a incasarilor.

Penalitatile 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 depreciarii creantelor, respectiv imposibilitatea incasarii acesteia.

Societatea S.C. PRACTIC S.A. considera ca pentru clientii neincasati cu o vechime mai mare de 180 de zile se impune constituirea de ajustari pentru pierderea de valoare a creantelor. De asemenea, toate creantele a caror vechime de neincasare depaseste 180 de zile sunt clasificate drept 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 constituie ajustari pentru deprecierea creantelor neincasate provenind de la persoanele afiliate/parti legate, precum nici pentru acele creante a caror neincasare este acoperita de polite de asigurare.

Din punct de vedere fiscal, provizioanele pentru deprecierea creantelor se vor circumscrie prevederilor legale in vigoare.

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 neconcordante 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.

Pentru facturile emise si neincasate, aferente unor clienti incerti pentru care s-au deschis proceduri juridice in vederea recuperarii creantelor, societatea aplica prevederile art. 287 lit. (d) din Codul fiscal, conform caruia se poate ajusta negativ baza de impozitare a TVA-ului intr-un interval de 5 ani in cazul intrarii in faliment a fostului chirias sau in cel al punerii in aplicare a unui plan de reorganizare, admis si confirmat printr-o sentinta judecatoreasca, incepand cu data sentintei sau a incheierii prin care s-a dispus intrarea in faliment conform legii insolventei sau se accepta planul de reorganizare, avand drept document un extras din Buletinul Procedurilor de Insolventa (BPI).

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 data bilantului

Creantele sunt inregistrate in situatiile financiare la valoarea estimata a fi realizata, dupa ce s-au constituit ajustari pentru pierderea de valoare a creantelor incerte (ce depasesc 180 zile de la scadenta sau pana la data intocmirii situatiilor financiare exista informatii certe si credibile ca anumiti clienti nu-si mai pot onora obligatiile contractuale).

DISPONIBILITATI BANESTI SI ECHIVALENTE DE NUMERAR

Casa si conturi la banci

In categoria conturilor la banci sunt incluse conturile curente la banci, depozitele bancare pe termen scurt (de cel mult 3 luni) in masura in care acestea sunt detinute cu scopul de a

acoperi nevoia de numerar pe termen scurt a Societatii, precum si dobanzile aferente acordate de banci in conturile curente.

Disponibilitatile aflate in casierie si/sau in conturi la banci sunt evidentiate distinct si contabilizate pe fiecare banca colaboratoare in parte, iar in cadrul acestora pe fiecare tip de valuta in parte.

Evidentierea contabila a disponibilitatilor in devize si a miscarii acestora se face in lei, la cursul de schimb de la data tranzactiei.

La sfarsitul exercitiului financiar, soldurile in valuta sunt convertite in functie de cursul de schimb comunicat de Banca Nationala a Romaniei, valabil la data inchiderii exercitiului financiar, iar diferentele de curs valutar sunt evidentiate ca si cheltuieli si/sau venituri financiare ale perioadei.

Situatia fluxului de numerar

Sistemul de evidenta contabila a miscarilor din cadrul conturilor de disponibilitati este apt sa furnizeze informatii cu privire la detalierea tuturor fluxurilor de numerar prin corespondenta cu destinatia (pentru plati) sau provenienta (pentru incasari) acestora.

Situatia fluxului de numerar include si numerarul in casierie, depozitele la vedere, alte investitii pe termen scurt cu lichiditate mare, precum si descoperirile de cont. In bilant descoperirile de cont sunt incluse la datorii pe termen scurt (scadente sub 1 an).

Deprecierea de valoare

Deprecierea de valoare a elementelor cuprinse in categoria „echivalente de numerar” este recunoscuta atunci cand valoarea contabila a acestora este mai mare decat valoarea realizabila neta, data de regula de valoarea de piata. Deprecierea de valoare, daca este temporara, va antrena recunoasterea unui provizion de depreciere, iar daca este ireversibila va antrena recunoasterea unei pierderi din activitatea de exploatare. Testarea de depreciere a activelor se face la inchiderea exercitiului financiar.

Regimul fiscal al diferentelor de curs valutar se circumscrie legislatiei in vigoare, iar societatea PRACTIC S.A. prezinta, in cadrul situatiilor financiare anuale, un tablou de reconciliere a rezultatului fiscal cu cel contabil.

Alte valori

Alte valori (tichete si bilete de odihna, calatorie, tratament, timbre fiscale si postale etc.) vor fi scoase din evidenta numai daca este certa imposibilitatea de a mai fi utilizate. Scoaterea din evidenta se va face pe baza de referat aprobat de persoanele responsabile, cu respectarea tuturor prevederilor legale in vigoare referitoare la proceduri, formularistica, responsabilitati.

POLITICI SPECIFICE AFERENTE CHELTUIELILOR IN AVANS

Cheltuielile efectuate in exercitiul financiar curent, dar care privesc exercitiile financiare urmatoare, se inregistreaza distinct, ca si cheltuieli inregistrate in avans si pot fi de natura chiriilor, a abonamentelor, politelor de asigurare auto, pentru constructii si manageriale sau a altor cheltuieli efectuate anticipat. Cheltuielile inregistrate in avans se evalueaza la costul de achizitie sau la valoarea stipulata prin contract.



POLITICI SPECIFICE AFERENTE DATORIILOR (conforme cu prevederile PC 04)

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 pana la sfarsitul anului, care antreneaza recunoasterea unor cheltuieli sau venituri din diferente de curs valutar in cadrul perioadei, sau in cazul datoriilor pe termen mediu si lung care trebuie indexate in functie de anumite rate (credite bancare, alte imprumuturi similare, etc.)

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, contributia asiguratorie pentru munca si la constituirea fondului pentru handicap in conditiile prevazute de legislatia in vigoare.

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 datorie 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 intocmit facturile, precum si TVA-ul provenind din tranzactiile derulate de catre Societate cu parteneri care au optat pentru aplicarea regimului de TVA exigibil la incasare.



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 PRACTIC S.A. sunt evaluate si prezentate in bilant 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.

Datoriile asociate creditelor bancare in valuta sunt convertite la inchiderea exercitiului financiar in moneda de raportare, utilizand cursul de schimb de referinta comunicat de Banca Nationala a Romaniei pentru data inchiderii exercitiului financiar, iar diferentele de curs valutar care apar vor fi recunoscute ca venituri, respectiv cheltuieli 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 plata 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 in vigoare in acel moment.

POLITICI SPECIFICE AFERENTE VENITURILOR IN AVANS (conforme cu prevederile PC 05)

Veniturile inregistrate in exercitiul curent, dar care privesc exercitiile financiare urmatoare se inregistreaza distinct, ca si venituri inregistrate in avans si pot fi de natura chiriilor, a abonamentelor sau a altor venituri aferente perioadelor sau exercitiilor urmatoare. Veniturile inregistrate in avans urmeaza regimul de evaluare si inregistrare al datoriilor.

POLITICI SPECIFICE AFERENTE CAPITALURILOR PROPRII (conforme cu prevederile PC 06)

Capitalul social

Societatea PRACTIC S.A. s-a infiintat conform Legii nr 31/1990 republicata, cu completarile si modificarile ulterioare. Structura si forma capitalului sunt prezentate pe larg in Nota 10.

Majorarea capitalului social se poate face prin emisiunea de noi actiuni, emise si subscribe la valoarea de piata a actiunilor, prin emisiuni de actiuni acordate cu titlu gratuit sau prin majorarea valorii unei actiuni existente prin includerea altor rezerve apartinand societatii.

In prezent capitalul social este format din 593.959 actiuni, cu o valoare nominala de 69 lei/actiune.

Actiunile societatii PRACTIC S.A sunt cotate pe platforma de tranzactioanre a BVB – AeRO incepand cu anul 2015.

Situatia modificarii capitalurilor proprii

Societatea PRACTIC S.A. elaboreaza si raporteaza un document de sinteza care reflecta variatiile capitalurilor proprii dintr-un exercitiu financiar – „Situatia modificarii capitalurilor proprii”.

Societatea PRACTIC S.A. este preocupata in permanenta de a mentine capitalul financiar si fizic de care dispune.

Societatea PRACTIC S.A. nu aplica ajustarea la inflatie a capitalurilor proprii. Se efectueaza insa reevaluari periodice ale activelor, precum si actualizari ale valorii datoriilor, pentru a oferi o imagine fidela asupra activitatii.

Rezervele din reevaluare

Plusul sau minusul rezultat din reevaluarea investitiilor imobiliare, in conformitate cu prevederile prezentelor reglementari, trebuie reflectat in debitul sau creditul contului „Rezerve din reevaluare”, dupa caz, cu respectarea prevederilor privind reevaluarea investitiilor imobiliare prezentate mai sus.

Diminuarea rezervelor din reevaluare poate fi efectuata numai in limita soldului creditor existent.



Nici o parte din rezerva din reevaluare nu poate fi distribuita, direct sau indirect, cu exceptia cazului in care reprezinta castig efectiv realizat (pct. 112 din Ordinul 1802/2014).

Societatea PRACTIC S.A s-a prevalat de prevederile pct.-lui 109, alin. (2) din Reglementarile contabile aprobate prin ordinul nr.1802/2014 cu modificarile si completarile ulterioare, potrivit caruia surplusul din reevaluare inclus in rezerva din reevaluare este capitalizat prin transferul direct in rezerve (contul 1175 „Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare”), atunci cand acest surplus reprezinta un castig realizat.

Societatea considera castigul realizat atat la scoaterea din evidenta, cat si pe masura utilizarii activelor pentru care s-a constituit rezerva din reevaluare. In acest din urma caz, valoarea rezervei transferate este diferenta dintre amortizarea calculata pe baza valorii contabile reevaluate si valoarea amortizarii calculate pe baza costului initial al activului.

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 31.12.2019, a vizat grupele de cladiri, constructii speciale, investitii imobiliare si terenuri si a avut ca rezultat cresterea neta a valorii rezervelor din reevaluare.

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 „ Rezultatul reportat reprezentând 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. La 31.12.2019 societatea are constituita rezerva legala la pragul maxim solicitat de lege.

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

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.

Ca urmare a aplicarii art. 22 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal cu modificarile si completarile ulterioare respectiv scutirea de impozit pentru profitul reinvestit, Societatea are incluse in „Alte rezerve” si acele rezerve constituite potrivit legii la nivelul contravaloarii scutirii de impozit pe profit de care a beneficiat (mai putin contravaloarea regasita in rezerva legala, acolo unde a fost cazul).

Distribuirea rezultatului si/sau acoperirea pierderilor

Adunarea Generala a Actionarilor 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 rezultatului exercitiului (atat cel curent si cat si cel reportat, daca exista). Inregistrarea cresterii rezervei legale si a altor rezerve impuse de legislatia in vigoare se vor opera in situatiile financiare elaborate. Distribuirea dividendelor, precum si toate celelalte destinatii de repartizare a rezultatului exercitiului se vor opera insa contabil doar in exercitiul financiar in care Adunarea Generala a Actionarilor decide

aceasta actiune, fiind considerate evenimente ulterioare datei bilantului, care nu impun ajustari contabile pentru exercitiul financiar incheiat.

POLITICI AFERENTE VENITURILOR, CHELTUIELILOR SI REZULTATELOR (conforme cu prevederile PC 07, PC 08)

Recunoasterea veniturilor

Recunoasterea veniturilor se realizeaza in functie de urmatoarele criterii:

- cresterea de beneficii economice viitoare, prin cresteri de active sau reduceri de datorii, crestere 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;
- evaluare credibila.

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

Veniturile din vanzari de bunuri se inregistreaza in momentul predarii bunurilor catre cumparatori, al livrarii lor pe baza facturii sau in alte conditii prevazute in contract, care atesta transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor respective, catre clienti.

Veniturile din prestari de servicii se inregistreaza in contabilitate pe masura efectuarii acestora.

In cazul contractelor de inchiriere, in care este prevazuta acordarea de stimulente, Societatea aplica in mod corespunzator prevederile OMFP 1802/2014 privind aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate, **Sectiunea 3⁶: Stimulente acordate la incheierea sau la renegocierea unor contracte**, respective aplica principul recunoasterii stimulentei acordate chiriasilor drept o diminuare a venitului din inchiriere pe toata durata contractului, pe o baza liniara.

Stimulentele acordate la incheierea/renegocierea contractelor de inchiriere

Valoarea agregata a stimulentele/reducerilor acordate in baza unor contracte de inchiriere va fi recunoscuta, pe baza liniara, drept o diminuare a venitului din inchiriere pe toata durata de desfasurare a contractului. Aceasta prevedere este aplicabila si in cazul altor contracte care presupun acordarea de stimulente pentru atragerea chiriasilor.

Societatea inregistreaza pe venituri din chirii (cont 706) si acele venituri lineare din stimulente acordate incepand cu anul 2015 in conformitate cu pct-le 223-225 din OMFP 1802/2014, actualizat prin Ordinul 166/2017.

In cazul incetarii inainte de termen a unui contract de inchiriere / renegocierii chiriei in cursul derularii unui contract de inchiriere ajustarea veniturilor aferente stimulentei acordate chiriasilor se vor reflecta in evidentele contabile in luna in care au intervenit respectivele actiuni comerciale (notificare de reziliere din partea proprietarului,

denuntarea contractului de catre locatar sau act aditional de modificare a chiriei initiale) si au fost comunicate Dep. Financiar- contabil de catre Serv. Comercial.

Veniturile din dobanzi, redevente si dividende se recunosc astfel:

a)dobanzile se recunosc periodic, in mod proportional, pe masura generarii venitului respectiv, pe baza contabilitatii de angajamente;

b)redeventele se recunosc pe baza contabilitatii de angajamente, conform contractului;

c) dividendele se recunosc atunci cand este stabilit dreptul actionarului de a le incasa.

Diminuarea sau anulara provizioanelor constituite, respectiv a ajustarilor pentru depreciere sau pierdere de valoare reflectate se efectueaza prin inregistrarea la venituri în cazul în care nu se mai justifica mentinerea acestora, are loc realizarea riscului sau cheltuiala devine exigibila.

Recunoasterea cheltuielilor

Recunoasterea cheltuielilor se realizeaza in functie de urmatoarele criterii:

- diminuarea de beneficii economice viitoare, prin diminuari de active sau cresteri de datorii, care are ca efect micșorarea capitalurilor proprii ale societatii, consecinta care nu se refera la retrageri ale participatiilor actionarilor sau distribuire catre fondatorii societatii, si
- evaluarea sa fie credibila.

Pentru a evalua corect cheltuielile, acestea sunt asociate cu valoarea activelor care se diminueaza corespunzator sau cu valoarea datoriilor care apar odata cu aceste cheltuieli. Prin urmare, o corecta evaluare a activelor la intrarea lor in gestiune si ulterior la ajustarea valorii acestora, datorita unor cauze diverse, respectiv evaluarea corecta a datoriilor are drept consecinta evaluarea credibila a cheltuielilor asociate.

Un aspect esential asociat cheltuielilor este momentul recunoasterii acestora. Se va utiliza aici rationamentul profesional, care va avea la baza contabilitatea de angajamente, precum si principiul conectarii cheltuielilor cu veniturile care au fost generate in respectiva perioada de timp.

Cheltuielile din exploatare vor fi aferente activitatii curente a societatii. Cheltuielile aferente iesirilor din stoc sunt determinate conform metodei stabilite pentru evaluarea stocului, respectiv metoda FIFO, pentru stocurile fungibile sau metoda identificarii specifice, pentru celelalte stocuri.

Cheltuielile legate de salarii si colaboratori vor fi inregistrate in baza statelor de plata si a documentelor asociate.

Cheltuielile aferente lucrarilor executate si serviciilor prestate de terti vor fi inregistrate pe baza facturilor sau documentelor justificative, in perioada asociata evenimentului generator.

Cheltuielile cu amortizarea vor fi inregistrate in fiecare luna a utilizarii respectivelor active, pe baza planurilor de amortizare a imobilizarilor.

Cheltuielile aferente subventiilor, sponsorizarilor si donatiilor acordate vor fi recunoscute in perioada in care activele cu care s-a realizat subventia/sponsorizarea/donatia ies din gestiune. Aceste cheltuieli sunt efectuate in limitele prevazute de legislatia in vigoare privind deductibilitatea acestora la calculul impozitului pe profit.



Reduceri comerciale si financiare

Reduceri comerciale

a) Reduceri comerciale aferente stocurilor

Reduceri comerciale primite:

Daca reducerea comerciala este acordata la data livrarii produselor si la data intocmirii facturii – reducerea comerciala diminueaza costul de achizitie;

Daca reducerea comerciala este acordata ulterior datei facturarii:

– diminueaza costul de achizitiei , daca stocurile mai sunt in gestiune;

– daca stocurile pentru care se primeste reducerea comerciala nu mai sunt in gestiune , se foloseste contul 609 „Reduceri comerciale primite”.

Reduceri comerciale acordate:

Daca vanzarea de produse si acordarea reducerii comerciale sunt tratate pe aceasi factura – se reduc veniturile din vanzare;

Daca reducerea comerciala este acordata ulterior facturarii, in contabilitate se foloseste contul 709 „Reduceri comerciale acordate”, indiferent de perioada la care se refera.

b) Reduceri comerciale aferent prestarilor de servicii

Reduceri comerciale aferente prestarilor de servicii, primite sau acordate ulterior facturarii, se contabilizeaza cu ajutorul conturilor 609 si 709, indiferent de perioada la care se refera.

Reduceri financiare

Acestea sunt sub formă de sconturi de decontare acordate pentru achitarea datoriilor înainte de termenul normal de exigibilitate.

Reduceri financiare primite de la furnizor reprezintă venituri ale perioadei indiferent de perioada la care se referă (contul 767 "Venituri din sconturi obținute"). La furnizor, aceste reduceri acordate reprezintă cheltuieli ale perioadei, indiferent de perioada la care se referă (contul 667 "Cheltuieli privind sconturile acordate").

Elementele extraordinare

Elementele extraordinare sunt veniturile sau cheltuielile rezultate din evenimente sau tranzactii care sunt clar diferite de activitatile curente si care, prin urmare, nu se asteapta sa se repete intr-un mod frecvent sau regulat, de exemplu exproprii sau dezastre naturale.

Rezultatul contabil – Rezultatul fiscal

La sfarsitul fiecarei perioade (luni, etc.) soldurile conturilor de venituri si cheltuieli sunt preluate de catre contul de profit si pierdere. Rezultatul brut contabil se ajusteaza cu elementele de natura veniturilor si a celor de natura cheltuielilor prevazute de lege, cheltuielile nedeductibile fiscal, cu cele deductibile fiscal, precum si cu veniturile neimpozabile, pentru determinarea rezultatului fiscal. Facilitatile fiscale, de care a beneficiat PRACTIC S.A., sunt evaluate si inregistrate conform prevederilor legale si statutare in vigoare in perioada de raportare.

Impozitarea

Societatea inregistreaza impozitul pe profit curent pe baza profitului net din situatiile financiare, conform legii nr 227/2015 privind Codul fiscal cu completarile si modificarile ulterioare.

Cota de impozitare in anul 2019 a fost de **16%**, la fel ca si in anul 2018.

Pierderea fiscala poate fi recuperata pe o perioada de maxim 7 ani.



Provizioane pentru impozite

Creantele si datoriile privind impozitul amanat sunt recunoscute pentru efectele taxabile ale diferentelor dintre valorile fiscale si cele contabile ale activelor sau pasivelor (adica diferente temporare deductibile sau impozabile in viitor) folosind rata curenta de impozitare. Societatea a calculat la sfarsitul anului 2019 impozit pe profitul amanat pentru mijloacele fixe care au beneficiat anterior de facilitate 20%.

La stabilirea diferentelor de impozit pe profit temporare se au in vedere valorile de achizitie ale cladirilor supuse facilitatii.

Provizioanele pentru impozite urmeaza acelasi tratament ca si celelalte provizioane constituite de societate, adica vor fi revizuite la data fiecarui bilant si ajustate astfel incat sa reflecte o cat mai buna estimare curenta.

Rezultatul pe actiune

Rezultatul pe actiune se calculeaza prin impartirea profitului net aferent perioadei la dispozitia actionarilor la media ponderata a numarului total de actiuni valabile pe parcursul perioadei.

Formatul de prezentare

Formatul de prezentare al contului de profit si pierdere este structurat „dupa natura”, iar in nota explicativa 14.5 sunt detaliate rezultatul din exploatare si rezultatul financiar dupa criteriul functiunilor intreprinderii (dupa destinatie).

POLITICI CONTABILE AFERENTE UNOR CAZURI SPECIFICE (conforme cu prevederile PC 09)

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 unuia 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

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

Evenimentele ulterioare care furnizeaza informatii suplimentare fata de cele existente la data bilantului, 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 saucheltuieli, pentru prezentarea unei imagini fidele sunt reflectate in situatiile financiare.

Pentru evenimentele ulterioare care nu determina ajustari, dar sunt materiale, prezentarea acestora fiind necesara pentru utilizatorii de informatii, detalierea se face in nota 14.11 „Alte informatii” la situatiile financiare.

Erori fundamentale

Erorile fundamentale sunt acele erori descoperite in perioada curenta, care au un asemenea efect semnificativ asupra situatiilor financiare aferente uneia sau mai multor perioade precedente, incat acele situatii financiare nu mai pot fi considerate a fi credibile la data emiterii lor. Erorile contabile descoperite (greseli matematice, greseli de aplicare a politicilor contabile, ignorari sau interpretari gresite a evenimentelor si fraudelor) se corecteaza prin ajustarea soldului de deschidere al rezultatului reportat, asigurandu-se comparabilitatea situatiilor financiare prezentate.

Efectul corectiei erorilor fundamentale care are incidenta asupra impozitelor si taxelor datorate si platite va genera recalcularea impozitelor afectate si a sumelor de plata sau de recuperat rezultate.

In cazul corectarii de erori care genereaza o pierdere contabila reportata, aceasta va fi acoperita inainte de efectuarea oricarei repartizari a profitului.

Modificarea politicilor contabile

Modificarea politicilor contabile se va face doar daca este ceruta de lege sau are ca rezultat informatii mai relevante sau mai credibile referitoare la operatiunile societatii.

In cazul modificarii politicilor contabile, pentru ca utilizatorii sa poata aprecia daca noua politica a fost aleasa in mod adecvat, efectul modificarii asupra rezultatelor raportate ale perioadei si tendinta reala a rezultatelor activitatii societatii vor fi prezentate corespunzator.

Comparativele

Comparativele vor fi modificate pentru a asigura consistenta cu politicile contabile și cerintele de prezentare pentru anul 2019.

Cheltuieli de mediu

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

Parti legate

Controlul exista atunci cand societatea - mama indeplineste unul din urmatoarele criterii:

- a) detine majoritatea drepturilor de vot asupra unei societati;
- b) este actionar sau asociat al unei societati, iar majoritatea membrilor organelor de administratie, conducere si de supraveghere ale societatii in cauza, care au indeplinit aceste functii in cursul exercitiului financiar, in cursul exercitiului financiar precedent si pana in momentul intocmirii situatiilor financiare anuale, au fost numiti doar ca rezultat al exercitarii 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.

Criteriile care au stat la baza stabilirii partilor legate sunt prezentate in politica contabila PC 09 „Politica contabila aferenta unor cazuri speciale” a societatii, respectiv:

- procent detinere actionariat direct sau indirect semnificativ (>20%);
- detinere control determinat de conducere comuna (director general) sau de Presedintele Consiliului de Administratie comun sau individual.



Pensii si alte beneficii dupa pensionare

In cursul normal al activitatii, societatea face plati statului roman in contul angajatilor sai. Toti angajatii societatii sunt inclusi in sistemul de pensii de stat. Aceste obligatii fata de angajati se inregistreaza in conturile contabile definite de legislatie simultan cu inregistrarea drepturilor salariale.

Societatea nu opereaza nici un alt plan de pensii sau beneficii dupa pensionare si deci nu are nici un alt fel de obligatii referitoare la pensii. Mai mult, Societatea nu este obligata sa ofere beneficii suplimentare angajatilor.

ADMINISTRATOR,



Mihai Ene

INTOCMIT,

**Director Economic
Cristina Ionita**

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Cristina Ionita", written below the printed name.

SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALULUI PROPRIU la data de 31 decembrie 2019

Element al capitalului propriu	Sold la 1 ianuarie 2019		Cresteri		Reduceri		Sold la 31 decembrie 2019
	1	2	Total, din care	prin transfer	Total, din care	prin transfer	
0	40.983.171	-	-	-	-	-	40.983.171
Capital subscris							
<i>Prime de capital</i>	-	-	-	-	-	-	-
<i>Rezerve din reevaluare</i>	293.168.742	60.953.022	26.805.271	3.834.091	327.316.493		
<i>Rezerve</i>	8.693.791	-	-	-	8.716.002		
<i>Rezerve legale</i>	8.196.877	-	-	-	8.196.877		
<i>Rezerve statutare sau contractuale</i>	-	-	-	-	-		
<i>Alte rezerve</i>	496.914	22.211	22.211	-	519.125		
Actiuni proprii							
<i>Castiguri legate de instrumente de capitaluri proprii</i>	-	-	-	-	-		
<i>Pierderi legate de instrumente de capitaluri proprii</i>	-	-	-	-	-		
Profitul sau pierderea reportata							
<i>Sold creditor</i>	28.653.288	26.473.347	27.389.256	26.473.347	27.737.379		
<i>Sold debitor</i>	-	-	-	-	-		
<i>Rezultat reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita</i>	-	22.639.256	22.639.256	22.639.256	-		
<i>Sold creditor</i>	-	-	-	-	-		
<i>Sold debitor</i>	-	-	-	-	-		
<i>Rezultat reportat provenit din adoptarea pt.prima data a IAS, mai putin IAS 29</i>	-	-	-	-	-		
<i>Sold creditor</i>	-	-	-	-	-		
<i>Sold debitor</i>	-	-	-	-	-		
<i>Rezultatul reportat provenit din modificarile politichilor contabile</i>	-	-	-	-	-		
<i>Sold creditor</i>	-	-	-	-	-		
<i>Sold debitor</i>	-	-	-	-	-		
<i>Rezultatul reportat provenit din corectarea erorilor fundamentale</i>	-	-	-	-	-		
<i>Sold creditor</i>	-	-	-	-	-		
<i>Sold debitor</i>	-	-	-	-	-		
Rezultat reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare							
<i>Sold creditor</i>	28.653.288	3.834.091	4.750.000	3.834.091	27.737.379		
<i>Sold debitor</i>	-	-	-	-	-		

Rez. raportat din trec. la aplic. regl. contab. cf. CEE									
Sold creditor	-								-
Sold debitor	-								-
Rezultatul exercitiului financiar	22.772.823	24.308.860	22.772.823	22.772.823	22.772.823	24.308.860			
Sold creditor	133.567	22.211	133.567	133.567	133.567	24.308.860			24.308.860
Sold debitor	-	-	-	-	-	-			-
Repartizarea profitului	-	22.211	133.567	133.567	133.567	-			-
Sold creditor	394.138.248	111.735.229	26.473.347	26.473.347	76.833.783	22.211			22.211
Sold debitor	-	-	-	-	-	-			-
Total	394.138.248	111.735.229	26.473.347	26.473.347	76.833.783	26.473.347	26.473.347	26.473.347	429.039.694

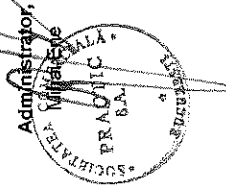
In conformitate cu prevederile Legii 31/1990 a societăților comerciale, cu completările și modificările ulterioare, art. 183, alin (1), privind constituirea rezervei legale până va ajunge la limita de 20% din capitalul social, din profitul curent, menționăm ca Societatea a atins la 31.12.2017 limita minimă de constituire a rezervei legale. La 31.12.2019 Societatea a decis să nu constituie rezerva legală. Societatea s-a prevalat de prevederile art. 22 din Legea nr. 227/2015 privind codul fiscal aplicând scutirea de impozit a profitului reinvestit în echipamente tehnologice (centrale termice) ceea ce a condus implicit la o creștere a contului de "alte rezerve" cu suma de 22.211 lei.

Transferul în valoare de 3.834.091 lei din "Rezerve din reevaluare" în "Rezultatul raportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare" este efectul adoptării începând cu exercitiul financiar 2011 de către Societate a regulii de evaluare alternative a investițiilor imobiliare. Potrivit acestora o parte din castig se considera realizat pe masura ce activul este folosit respectiv pe masura amortizării.

In conformitate cu hotărârile Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din 22.04.2019, rezultatul exercitiului financiar 2018 și o parte din rezultatul raportat înregistrat la 31.12.2018, în suma de 27.522.823 lei, a fost distribuit sub forma de dividende către acționari, după constituirea rezervelor legale.

La 31 decembrie 2019 Societatea a procedat la reevaluarea grupelor de construcții și investiții imobiliare, în baza unui raport de evaluare întocmit de către S.C. Colliers Valuation and Advisory S.R.L. - evaluator independent autorizat membru ANEVAR, aducându-le astfel la valoarea lor justă la data bilanțului. În urma acestei operațiuni, rezervele din reevaluare (cont 105) au cunoscut o creștere cu 60.983.022 lei și, respectiv, o reducere cu 22.971.180 lei.

Intocmit,
Director Economic
Cristina Ionita



SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE LA DATA DE 31 DECEMBRIE 2019
(Metoda directa)

LEI

Denumirea elementului	Exercitiul financiar incheiat la data de	
	31.12.2018	31.12.2019
Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare:		
Incasari de la clienti	41.015.493	42.952.785
Plati catre furnizori si angajati	(11.533.088)	(12.554.653)
Dobanzi platite	(1.298.691)	(1.143.371)
Impozit pe profit platit	(3.917.604)	(4.286.641)
Trezorerie neta din activitati de exploatare	24.266.110	24.968.120
Fluxuri de trezorerie din activitati de investitie:		
Plati pentru achizitionarea de imobilizari corporale	(1.253.067)	(720.126)
Incasari/ (plati) din investitii financiare	6.137.602	2.754.884
Incasari din emisiuni obligatiuni		
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale		
Dobanzi incasate	120.040	177.019
Dividende incasate	4.703.875	4.551.210
Trezorerie neta din activitati de investitie	9.708.450	6.762.987
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:		
Incasari din emisiunea de actiuni		
Incasari din imprumuturi		
Plati imprumuturi	(4.707.641)	(4.807.529)
Incasari din efectele variatiei cursului valutar	16.094	16.175
Plata aferente diferentelor de curs valutar	(26.932)	(19.634)
Impozit platit pt dividende	(1.195.153)	(1.207.987)
Dividende nete platite	(28.078.227)	(25.724.065)
Trezorerie neta din activitati de finantare	(33.991.859)	(31.743.040)
Crestere neta a trezoreriei si echivalentelor de trezorerie	(17.299)	(11.933)
Trezorerie si echivalente de trezorerie la inceputul exercitiului financiar	206.443	189.144
Trezorerie si echivalente de trezorerie la sfarsitul exercitiului financiar	189.144	177.211

Cele mai semnificative fluxuri de trezorerie din cursul anului 2019 privesc:

1) pentru activitatea de exploatare:

- a) incasarea facturilor de chirii;
b) platile catre furnizori, angajati, bugetul de stat;

2) pentru activitatea de investitii:

- a) incasarile de dividende de la Piata Obor Market si Complex Comercial S.A. , societate la care Practic S.A. are participatii la capitalul social ;

3) pentru activitatea de finantare:

- a) plata ratelor de capital - lunare- pentru creditul bancar in derulare de la Blom Bank France;
b) dividendele si impozitul aferent achitate actionarilor, in conformitate cu hotararea AGOA din 22.04.2019, in data de 04.06.2019, prin intermediul Depozitarului Central.

Administrator,



Intocmit,
Director Economic
Cristina Ionita

LEI

Elemente de active **)	Valoarea bruta***			Deprecieri**** (amortizare si provizioane)			Valoarea contabila neta		
	Sold la 1 ianuarie	Cresteri	Reduceri	Sold la 1 ianuarie	Deprecierea inregistrata in cursul exercitiului	Reduceri sau reluari	Sold la 31 decembrie	Sold la 1 ianuarie	Sold la 31 decembrie
0	1	2	3	5	6	7	8=5+6-7	9=1-5	10=4-8
Imobiliz.necorp.	29.944	16.425	6.865	23.615	6.462	6.665	23.412	6.329	16.292
Constructii	1.158.283	229.623	229.623	152.234	77.388	229.622	-	1.006.049	928.660
Echip.tehologic	1.368.814	25.424	3.727	1.179.936	44.971	3.727	1.221.180	188.878	169.331
Aparate si inst. de masurare	76.084	4.473	5.931	68.802	6.500	5.831	69.471	7.282	5.255
Mijloace transport	165.266	55.475	-	165.266	-	-	165.266	-	55.475
Mobilier biroica	170.050	4.511	-	174.561	15.183	-	84.561	100.672	90.000
Investitii imobiliare - terenuri	287.709.959	52.432.400	20.239.527	319.902.832	-	-	-	287.709.959	319.902.832
Investitii imobiliare - cladiri si constructii speciale	87.417.286	9.442.836	16.648.320	80.211.802	9.266.399	13.917.216	8.966	78.150.887	80.202.846
Investitii imobiliare in curs de executie	606.708	582.315	916.444	272.576	-	-	-	606.705	272.576
Imobilizari corporale in curs de executie	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imobilizari financiare	52.559.242	-	-	3.918.434	1.684	-	3.920.118	48.640.808	48.639.124
Total Active Imobilizate	431.261.633	62.563.859	38.050.137	455.775.355	4.811.961	14.163.061	5.492.964	416.417.569	450.282.391

** pentru cheltuielile de dezvoltare se vor prezenta motivele imobilizării și perioada de amortizare, cu justificarea acesteia.
 *** se vor prezenta modificările acestora în funcție de tratamentele contabile aplicate.
 **** se vor prezenta ajustările care privesc exercițiile anterioare.

Metoda contabila de amortizare utilizata de catre societate este amortizarea liniara, pentru toate imobilizariile corporale pe care le detine.

Referitor la metoda de amortizare fiscala, cu exceptia a doua mijloace fixe pentru care societatea s-a prevalat de prevederile legale in vigoare pana la data de 31.12.2003 si a dedus la data punerii in functiune cheltuielile cu amortizarea reprezentand 20% din valoarea de inventar, la toate celelalte mijloace fixe se utilizeaza amortizarea liniara.

Duratele normale de functionare, pentru mijloacele fixe utilizate de societate, sunt stabilite conform HG 2139/2004. Societatea optand pentru valoarea minima a acestor durate. Exceptia o reprezinta mijloacele fixe cu o valoare mai mica de 2.500 lei, pentru care duratele de functionare sunt stabilite de o Comisie tehnica interna, pe baza de documente.

In urma modificarii duratelor de viata economice incepand cu 01.01.2017 si a modernizarii efectuate asupra unora dintre cladiri in perioada 2017-2019, valoarea lunara a amortizarii a fost de aproximativ 401.573 lei in anul 2019, de 398.560 lei in anul 2018, comparativ cu amortizarea lunara de 384.615 lei in anul in anul 2017 (+4,40 % in 2019, respectiv + 3,63 % in anul 2018, comparativ cu anul 2017).

Avand in vedere politica societatii de a isi evalua cu regularitate activele, astfel incat ele sa reflecte valoarea de piata, la staristul anului 2019 au fost evaluate la valoarea justa constructiile si terenurile societatii.

Reevaluarea a fost efectuata de un evaluator independent, membru ANEVAR, respectiv societatea Colliers Valuation and Advisory S.R.L., pe baza de contract de prestari de servicii, care a intocmit un raport in care prezinta valorile juste pentru imobile, precum si metoda utilizata pentru stabilirea acestora.

In urma operatiunii de reevaluare efectuate la data de 31.12.2019, rezervele din reevaluare din contul 105 au cunoscut o crestere neta de 37.981.842 lei, din care:

1) pentru grupa constructii a rezultat o scadere a valorii de inventar cu suma de 229.623 lei, echivalentul anularii amortizarii contabile aferente constructiei inregistrata in perioada 01.01.2017-31.12.2019;

2) pentru grupa investitii imobiliare - terenuri in urma reevaluarii au rezultat crestere ale valorilor de inventar in suma de 52.007.649 lei si diminuari in suma de 20.237.092 lei. In anul 2019 s-a mai inregistrat o crestere de valoare de 424.751 lei ca urmare a obtinerii PUJ-ului pentru un teren liber de constructii si o diminuare de 2.435 lei ca urmare a scoaterii din evidenta contabile a unor cote indivize vandute sau cedate conform legii catre terti;

3) pentru grupa investitii imobiliare - cladiri si constructii speciale au rezultat crestere ale valorilor de inventar in suma de 9.442.836 lei, din care 8.951.143 lei din reevaluare si 491.693 lei din majorari de valoare pentru imobilele la care s-au finalizat lucrarile impuse de obtinerea autorizarii impotriva incendiilor. Reducerea de 16.648.320 lei reprezinta anularia amortizarii contabile aferente constructiilor pentru suma de 13.914.231 lei si diminuari in suma de 2.734.089 lei.

În cazul în care nu s-ar fi efectuat evaluarea periodică a patrimoniului societății, valoarea la cost istoric pe grupele de active care au fost supuse procesului de evaluare periodică ar fi fost următoarele:

a) pentru grupa "construcții", valoarea ramasă la cost istoric este de 507.385 lei, comparativ cu valoarea justă de 928.660 lei determinată prin evaluare.

b) pentru grupa "investiții imobiliare - clădiri și construcții speciale", valoarea ramasă la cost istoric este de 12.900.508 lei, comparativ cu valoarea justă stabilită în urma evaluării, de 80.211.802 lei.

Stabilirea valorii rămase la cost istoric s-a stabilit pornind de la prețul de achiziție la care s-au adăugat modernizările efectuate și s-au ajustat cu amortizarea cumulată pe intervalul de timp dintre data achiziției și 31.12.2019.

Diferența de valoare se explică prin vechimea imobilelor din proprietate din punctul de vedere al anului construcției și capacitatea acestora de a permite obținerea în continuare de venituri în urma exploatarii lor în activitatea de închiriere.

c) pentru grupa "investiții imobiliare - terenuri", formată din terenuri libere și terenuri cota-indiviza, valoarea contabilă aferentă costului istoric este de 59.811.616 lei, comparativ cu valoarea justă determinată de evaluatorul independent, în suma de 319.902.832 lei.

Ajustarea pentru pierderea de valoare a clădirii aflate în fișiu din str. Drumul Tabereri nr. 90 - 92 a fost actualizată corespunzător, pe măsura amortizării, prin preluarea la veniturii a sumei de 2.995 lei, ajungând astfel, la 31.12.2019, la valoarea de 8.956 lei.

Diferența de valoare se explică prin faptul că valoarea justă a proprietăților rezultată la reevaluarea de la 31.12.2019 a fost determinată de evaluatorul independent astfel:

1. S-a determinat valoarea justă a proprietății în care Practic S.A. deține clădiri). Rapoartele au fost întocmite tot de către Colliers Valuation and Advisory S.R.L., în urma inspecției proprietăților și a verificării documentelor de proprietate.

2. Din aceasta a fost scăzut costul de înlocuire net al clădirii și amenajărilor.

3. Valoarea ramasă a fost alocată pe celelalte elemente contabile, respectiv teren - cota indiviză.

Pentru terenurile libere s-a utilizat metoda comparativilor de piață.

La 31 decembrie 2019 societatea a procedat la reevaluarea grupelor construcții și investiții imobiliare -clădiri, în baza unor rapoarte de evaluare și pentru imobile (4 rapoarte - cate unul pentru fiecare sector din Bucuresti in care Practic S.A. deține clădiri). Rapoartele au fost întocmite tot de către Colliers Valuation and Advisory S.R.L., în urma inspecției proprietăților și a verificării documentelor de proprietate.

Valoarea impozabilă a clădirilor pentru direcțiile locale de impozite și taxe, se efectuează prin rapoarte de evaluare conform standard GEV500, fără ca valorile rezultate să fie înregistrate în contabilitate, acestea fiind folosite numai în scopul impunerii, respectiv al stabilirii impozitului pe clădiri.

La poziția "investiții imobiliare în curs de execuție", în soldul final în suma de 274.576 lei, sunt incluse lucrări angajate și nefinalizate până la 31.12.2019 de aducere a unor spații la standardele impuse de obținerea autorizației ISU în suma totală de 179.751 lei, proiect imobil Primaverii, în suma de 63.073 lei, și 29.752 lei pentru amenajarea unei parcuri în str. Biserica Anzei 23A.

Alte operațiuni aferente activelor imobilizate efectuate în anul 2019:

1) În anul 2019 au fost achiziționate licențe și programe antivirus pentru computerele societății, în suma de 294 lei, a fost conceput și pus în funcțiune un nou site, în valoare de 16.141 lei. Au fost scoase din funcțiune, ca urmare a expirării duratei lor de funcționare, programe antivirus și informatice în valoare de 224 lei și vechiul site, în suma de 6.441 lei.

2) Au fost achiziționate și echipamente, în suma de 25.424 lei, respectiv centrale termice, și a fost casată o centrală termică integrală amortizată în valoare de 3.727 lei.

3) Tot în anul 2019 au fost achiziționate echipamente IT în valoare de 4.473 lei și au fost casate, ca urmare a uzurii lor fizice și morale, echipamente IT în valoare de 5.831 lei.

4) În cursul anului 2019 a fost achiziționat un autoturism, în suma de 55.475 lei, necesar bunei denulări a activității de bază a societății, cea de închiriere spații comerciale și clădiri de birouri.

5) Intrarea de la grupa 3 efectuată în cursul anului 2019, în suma de 4.511 lei, reprezintă echipamente legate de îndeplinirea standardelor impuse de ISU.

6) Valoarea brută a mijloacelor fixe complet amortizate din punct de vedere contabil la 31.12.2019 este de 1.240.096 lei (an 2018: 1.237.524 lei).

Descriere	31.12.2018	31.12.2019
Acțiuni deținute la entitățile afiliate-Piața Obor- acțiuni	43.869.000	43.869.000
Acțiuni deținute la entitățile controlate în comun-AVUJ	4.681.127	4.681.127
Investiții deținute ca imobilizări - aport la cap soc al altor entități-Sugas - acțiuni necotate - suma brută	829.100	829.100
Investiții deținute ca imobilizări - aport la cap soc al altor entități-Sugas - acțiuni necotate - val deprecieri	(738.719)	(740.403)
Investiții deținute ca imobilizări - aport la cap soc al altor entități-Sugas - acțiuni necotate - val netă	90.381	88.697
Alte creanțe imobilizate - suma brută	3.180.015	3.180.015
Alte creanțe imobilizate - deprecieri	(3.179.715)	(3.179.715)
Alte creanțe imobilizate - suma netă	300	300
Total	48.640.808	48.639.124

7) Societatea are in evidenta obiecte de inventar in folosinta, in contul 8035, in suma de 429.105 lei, provenite atat din achizitia de mijloace fixe care ulterior au fost reclasificate in obiecte de inventar conform legislatiei in vigoare, cat si din achizitiile de obiecte de inventar.

Gajuri si ipoteci

Pentru garantarea creditului bancar existent la 31.12.2019 cu Blom Bank France s-au ipotecat spatii comerciale si un imobil de birouri (constructii si teren aferent), ponderea valorii acestor active, de 111.791.418 lei, in total active imobilizate la 31.12.2019 fiind de 24,83% si in total active detinute de societate fiind de 23,89%. Raportul dintre valoarea creditului si a dobanzii existente in sold la 31.12.19 si valoarea imobilelor gajate in favoarea Blom Bank este de 24,74%.

Alte informatii legate de active

La data de 22.11.2019 au fost incheiate cu Allianz Triaac politele de asigurare nr. 550282538, 550282539 pentru toate cladirile aflate in patrimoniul societatii.

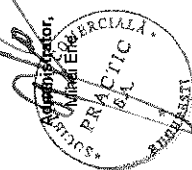
Durata de valabilitate a politelor de asigurare este de un an, incepand cu luna decembrie 2019, primele de asigurare au o valoare cumulata de 22.564 euro, ambele polite fiind platibile in sase transe egale.

La aceeasi data s-a incheiat si polita de raspundere civila nr. 37111786 pentru acoperirea prejudiciilor materiale si a vatamarilor corporale provocate de asigurat tenelor persoane, pe o perioada de un an, prima de asigurare fiind in valoare de 3.520 euro, platibila in 4 transe egale.

Prin Garantia Asigurarilor la 11.12.2019 au fost asigurate prin polita nr. E 003404, Z 008895 bunurile electronice fixe si mobile din localita Biserica Amzei nr 21-23, pe o perioada de un an si are o valoare de 2.015 lei.

Prin Generalii Asigurarilor s-a incheiat la 19.12.2019 polita de Raspundere Civila a Administratorilor si Directorilor Executivi nr. 1000015997221, in valoare totala de 8.765 euro, platibila in patru rate egale.

Intocmit,
Director Economic
Cristina Ionita



SITUAȚIA CREAȚELOR

(e)

Creațe	Sold la 31.12.2018		Termen de lichiditate peste 1 an		Sold la 31.12.2019		Termen de lichiditate peste 1 an	
	1	2	sub 1 an	3	4	5	sub 1 an	6
0								
Debitori diversi - suma brută	70.807	70.807			32.553	32.553		
Ajustari de valoare pt debitori diversi	(6.642)	(6.642)			(6.642)	(6.642)		
Clienți, inclusiv cf-facturi de întocmit - suma brută	1.137.887	1.007.497	130.390		1.116.557	1.026.044		90.523
Ajustari de valoare pt creanțe comerciale	(421.778)	(421.778)			(379.712)	(379.712)		
Furnizori - debitori pt creanțe comerciale	0	0			0	0		
Alte creanțe sociale - sume de recuperat de la bugetul statului	4.563	4.563			8.237	8.237		
Alte creanțe	1.088	1.088			3	3		
TOTAL	785.925	665.535	130.390		771.006	680.483		90.523

Creațiile societății se compun preponderent din facturi de chirii emise în baza contractelor de închiriere și a celor vechime este sub 90 de zile pentru clienții curenti. Pentru cele cu o vechime mai mare de 180 de zile s-au constituit ajustari pentru deprecierea valorii acestora. În categoria creațiilor cu termen de lichiditate mai mare de 1 an întâlnim: cele emise clienți facturi de întocmit provenind din aplicarea pct-lui 224 din reglementările contabile aprobate prin ordinul nr.1802/2014 cu modificările și completările ulterioare.

Evoluția provizioanelor aferente creanțelor comerciale

	Sold la 31.12.2018	Sold la 31.12.2019
Ajustari de valoare pt creanțe comerciale		
Sold la 01.01	396.909	421.778
Creșteri în cursul exercitiului financiar	187.904	-4.974
Scăderi în cursul exercitiului financiar	162.635	37.082
Sold la 31.12	421.778	379.712
Ajustari de valoare pt debitori diversi		
Sold la 01.01	299	6.642
Creșteri în cursul exercitiului financiar	6.343	
Scăderi în cursul exercitiului financiar	0	
Sold la 31.12	6.642	6.642



Intocmit,
Director Economic
Cristina Ionita

S.C. PRACTIC S.A.

Nota 5

Casa , conturi la banci si investitii pe termen scurt

Descriere	Exercitiul financiar incheiat la 31.12.2018	Exercitiul financiar incheiat la 31.12.2019
Conturi la banci in lei	186.292	171.261
Numerar in casa	1.797	1.066
Conturi la banci in devize	875	4.824
Alte echivalente de numerar	180	60
Total	189.144	177.211

Investitiile pe termen scurt ale societatii la 31.12.2019 , in suma de 16.409.380 lei ,
(la 31.12.2018: 19.169.479 lei) reprezinta depozite bancare la termen .

Administrator ,



Intocmit ,
Director Economic
Cristina Ionita

S.C. PRACTIC S.A.

Nota 6

Cheltuieli inregistrate in avans

Cheltuielile inregistrate in avans la 31.12.2019 reprezinta cheltuieli care urmeaza a se suporta esalonat pe costuri, in baza unui scadentat, preponderent in exercitiul financiar 2020. Acestea sunt in suma de 213.754 lei si au urmatoarea componenta:

- 1) polite asigurari imobile si bunuri atasate, raspundere civila manageriala in valoare de 158.369 lei
- 2) asigurari auto , in valoare de 10.624 lei;
- 3) abonamente publicatii, in valoare de 6.258 lei, din care 390 lei cu exigibilitate mai mare de un an;
- 4) servicii terti pentru cladirile de birouri, in valoare totala de 18.323 lei, din care 9.115 lei cu exigibilitate mai mare de un an;
- 5) inchiriere echipamente tehnice pentru cladirile de birouri, gazduire site Practic, in valoare totala de 20.180 lei, din care 135 lei cu exigibilitate mai mare de un an.

Cheltuielile inregistrate in avans la 31.12.2018 reprezinta cheltuieli care urmeaza a se suporta esalonat pe costuri, in baza unui scadentat, preponderent in exercitiul financiar 2019. Acestea sunt in suma de 201.449 lei si au urmatoarea componenta:

- 1) polite asigurari imobile si bunuri atasate, raspundere civila manageriala in valoare de 151.461 lei
- 2) asigurari auto , in valoare de 7.189 lei;
- 3) abonamente publicatii, in valoare de 5.512 lei;
- 4) servicii terti pentru cladirile de birouri, in valoare totala de 17.740 lei, din care 8,545 lei cu exigibilitate mai mare de un an;
- 5) inchiriere echipamente tehnice pentru cladirile de birouri, gazduire site Practic, in valoare totala de 19.547 lei, din care 355 lei cu exigibilitate mai mare de un an.

Variatia soldului cheltuielilor inregistrate in avans la data de 31.12.2019 comparativ cu data de 31.12.2018 este nesemnificativa.

Administrator,

Mihai Ene

S.C. PRACTIC

S.A.

REGISTRUL

Intocmit,

Director Economic

Cristina Ionita

SITUAȚIA DATORIILOR

(lei)

Datorii	Sold la 31.12.2018		Termen de lichiditate				Sold la 31.12.2019		Termen de exigibilitate		
	1	2	sub 1 an	1-5 ani	peste 5 ani	3	4	5	sub 1 an	1-5 ani	peste 5 ani
Sume datorate institutiilor de credit	31.711.913	4.739.879	26.972.034					27.656.684	4.854.137	22.802.547	
Dividende	2.685.307	2.685.307						2.540.262	2.540.262		
Garantii incasate de la clienti din chiri	2.368.258	449.525	1.938.733					2.558.744	713.743	1.846.001	
Alte datorii fata de stat	909.624	909.624						926.062	926.062		
TVA de plata si neexigibili	275.519	275.519						306.100	306.100		
Furnizori	417.411	417.411						442.213	442.213		
Decontari cu personalul inclusiv reinerente la sursă (buget stat si asig. sociale)	198.601	198.601						210.802	210.802		
Cilenti creditor	0	0						0			
Creditori diversi	4.266	4.266						9.366	9.366		
Garantii de buna executie retinute de la furnizor								6.307	6.307		
TOTAL	38.600.919	9.690.152	28.910.767					34.637.540	10.008.992	24.648.548	0

Societatea achita la termenele legale obligatiile fata de salariati, de bugetul de stat si de bugetul asiguratorilor sociale.

Datoriile catre personal privesc drepturile salariale aferente lunii decembrie 2019.

Ponderarea cea mai mare a datoriei societatii o constituie creditul bancar acordat de Blom Bank France, care are termen de rambursare anul 2022, reprezentand 79,80% din totalul datoriilor.

Pentru contractele de inchiriere, societatea solicita locatarilor garantii la nivelul unei chirii lunare, rambursabile la finele contractului, in cazul in care chiriasul nu a incalcat niciuna dintre prevederile contractuale.

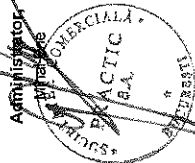
Datoriile Societatii fata de furnizori sunt constituite din datorii neajunse la scadenta si/sau datorii ale caror documente justificative au intrat in Societate cu intarziere.

Administratoari

Intocmit,

Director Economic

Cristina Ionita



S.C. PRACTIC S.A.

Nota 8

PROVIZIOANE PENTRU RISCURI ȘI CHELTUIELI

LEI

Denumirea provizionului	Sold la 01.01.2019		Transferuri *			Sold la 31.12.2019
	0	1	2	3	4=1+2-3	
Provizioane pentru impozite		68.577		2.759		65.818
Provizioane pentru litigii		888.849				888.849
Alte provizioane(concedii de odihna neefectuate, bonus pe		500.848	491.770	500.848		491.770
TOTAL		1.458.274	491.770	503.607		1.446.437

Provizioanele pentru riscuri și cheltuieli sunt compuse din :

- provizionul pentru impozit, în valoare de 65.818 lei, în cursul anului 2019 provizionul s-a redus cu suma de 2.759 lei ca urmare a recalculării anuale a acestuia pentru mijloacele fixe pentru care societatea a beneficiat de prevederile Codului fiscal privind facilitățile fiscale pentru investiții în perioada 2002-2003 ;
- provizion pentru litigii privind un imobilul compus din construcție și teren din Dr. Taberei 80-92, pentru care există posibilitatea de a iesi parțial din patrimoniul în perioada următoare , în suma de 888.849 lei, provizion menținut în baza raportului de evaluare a imobilului și a opiniei juristilor societății ;
- provizioane pentru concedii de odihna neefectuate în anul 2019 , în valoare de 61.387 lei, în cursul anului 2019 provizionul s-a redus cu suma de 80.013 lei, reprezentând închiderea provizionului constituit pentru concediile de odihna aferente anului 2018, dar efectuate în cursul anului 2019 .
- provizion pentru bonus de performanță pentru directorul general și prime profesionale pentru salariați, acordate pe baza rezultatelor anului 2019, a îndeplinirii criteriilor de performanță , în suma de 430.385 lei, comparativ cu suma de 420.835 lei în anul 2018.

Intocmit,
Director Economic
Cristina Ionita

Administruțor,
Marius Mărgăritescu



S.C. PRACTIC S.A.

Nota 9

Venituri inregistrate in avans

Totalul veniturilor in avans inregistrate de societate este de 2.710.176 lei la 31.12.2019, respectiv 2.566.093 lei la 31.12.2018 si este compus din:

Veniturile inregistrate in avans in suma de 2.710.176 lei sunt aferente contractelor de inchiriere aflate in derulare la 31.12.2019, astfel:

- suma de 221.115 lei este aferenta contractelor de inchiriere pentru imobile de birouri ;
- suma de 2.489.061 lei este aferenta contractelor de inchiriere pentru spatii comerciale ;

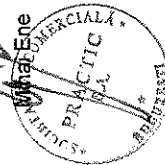
Pentru comparabilitate prezentam si veniturile inregistrate in avans aferente contractelor de inchiriere aflate in derulare la 31.12.2018 in suma de 2.566.093 lei, respectiv

- suma de 108.772 lei este aferenta contractelor de inchiriere pentru imobile de birouri ;
- suma de 2.457.321 lei este aferenta contractelor de inchiriere pentru spatii comerciale ;

Termenul de lichiditate al veniturilor inregistrate in avans aferente contractelor de inchiriere, in ambii ani, este mai mic de un an.

Societatea inregistreaza si alte venituri in avans, din subventii pentru investitii, in valoare totala de 1.682 lei la 31.12.2019 (din care 721 lei cu o lichiditate mai mare de un an), respectiv 3.365 lei (din care 1.682 lei cu o lichiditate mai mare de un an) la 31.12.2018.

Administrator,
Mariana Elena



Intocmit,
Director Economic
Cristina Ionita

S.C. PRACTIC S.A.

Nota 10

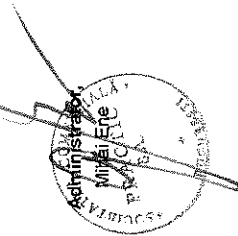
PARTICIPATII SI SURSE DE FINANTARE

Capitalul social subscris și vărsat al societății la 31.12.2019 și respectiv 31.12.2018 este de 40.983.171 lei.
Capitalul social se divide în acțiuni ordinare cu o valoare nominală de 69 lei fiecare, totalul fiind de 593.959 acțiuni.
Structura acționariatului la 31 decembrie 2019 și, respectiv, la 31 decembrie 2018 este următoarea :

Structura acționariatului	31.12.2018		31.12.2019	
	Acțiuni	Procent	Acțiuni	Procent
Actionari persoane fizice	327.361	55,12%	327.361	55,12%
Actionari persoane juridice	266.598	44,88%	266.598	44,88%
Total	593.959	100,00%	593.959	100,00%

Structura acționarilor pe persoane fizice și juridice este prezentată în baza informațiilor primite de la Depozitarul Central S.A. în data de 10.01.2020 și respectiv 11.01.2019.
Societatea nu are emise obligatuni la data de 31 decembrie 2019.

Intocmit,
Director Economic
Cristina Ionita



S.C. PRACTIC S.A.

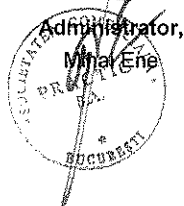
Nota 11

Cifra de Afaceri


Cifra de afaceri inregistrata in anul 2019, in suma de 36.805.151 lei (respectiv 35.276.885 lei la 31.12.2018), a fost obtinuta dupa cum urmeaza:

Denumire element	Suma in lei – An 2018	Suma in lei – An 2019
Venituri din chirii	35.037.572	36.558.017
Venituri din activitati diverse	238.533	247.114
Venituri din vanzarea marfurilor si alte activitati	-	-
Venituri din vanzarea produselor reziduale	780	20
Total	35.276.885	36.805.151

Cifra de afaceri a crescut in perioada 2018 – 2019 ca urmare a inchirierii unor spatii comerciale si imobile de birouri neocupate o perioada de cel putin 6 luni de zile.



Intocmit,
Director Economic
Cristina Ionita



S.C. PRACTIC S.A.

Nota 12

Informații privind salariații, administratorii și directorii

- lei -

		la 31.12.2018	la 31.12.2019
1	Societatea a avut în anul analizat un număr mediu de salariați de:	31	30
	Tesa	18	17
	muncitori calificați	7	8
	personal auxiliar	6	5
2	Nr. membri Consiliul de Administrație - persoane fizice	3	3
3	Fondul total de salarii, din care:	2.777.872	2.878.569
	Tesa	1.322.512	1.381.702
	muncitori calificați	274.662	308.456
	personal auxiliar	171.885	152.006
	Management și Consiliul de Administrație	1.008.813	1.036.405
4	Cheltuielile cu contribuția asigurătorie de munca, alte cheltuieli sociale	75.066	76.718
5	Cheltuielile cu tichetele de masa	100.860	97.050
6	Cheltuielile cu tichetele cadou	30.380	29.400
	Total cheltuieli cu personalul, din care:	2.984.178	3.081.737
6	Remunerația totală a directorului general al societății la nivelul anului analizat	735.915	745.574
7	Suma totală a indemnizațiilor (brute) ale membrilor Consiliului de Administrație (persoane fizice) - an analizat	295.597	314.150

Cresterea cheltuielilor cu personalul și managementul, pe fondul menținerii numărului de personal, este data de alinierea unor salarii la nivelul societății comparativ cu necesitățile activității curente ale societății și cu prevederile legislației în domeniul salarizării, precum și de cuantumul primelor profesionale acordate pentru rezultate deosebite obținute în activitate.

În cursul anului 2019, și respectiv 2018 nu s-au acordat împrumuturi către membrii Consiliului de Administrație și/sau conducerea operativă, avantaje în natură sau orice alte avantaje de natură salariale, care să nu fi fost prezentate în prezentele situații financiare.

Societatea nu are obligații contractuale cu privire la plata pensiilor către foștii membri ai organelor de administrație, conducere și supraveghere.

La încheierea exercitiului financiar nu există garanții sau obligații viitoare preluate de Societate în numele administratorilor sau directorilor.

Administrator,
Mihai Ene



Intocmit,
Director Economic
Cristina Ioniță

S.C. PRACTIC S.A.

Nota 13

Alte cheltuieli de exploatare -Cheltuieli privind prestatiile externe

In tabelul de mai jos sunt detaliate cheltuielile privind prestatiile externe dupa natura acestora:

Descriere	Exercitiul financiar	Exercitiul financiar
	incheiat la	incheiat la
	31.12.2018	31.12.2019
Cheltuieli cu transportul de bunuri si personal	5.737	6.279
Cheltuieli cu redeventele, locatiile de gestiune si chirile	76.013	74.555
Cheltuieli cu serviciile bancare si asimilate	17.797	17.356
Cheltuielile cu pregatirea personalului	8.411	22.679
Cheltuieli cu primele de asigurare	180.193	176.978
Cheltuieli privind comisioanele si onorariile	191.988	227.549
Cheltuieli cu intretinerea si reparatiile	203.011	111.922
Cheltuieli postale si taxe de telecomunicatii	18.618	20.096
Cheltuieli cu deplasari, detasari si transferari	0	0
Cheltuieli de protocol, reclama si publicitate	38.935	38.930
Cheltuieli cu paza	712.404	765.666
Cheltuieli cu servicii de audit, consultanta fiscala, ctb, evaluare	132.068	214.189
Cheltuieli cu serviciile IT	99.525	85.101
Chelt verif, mentenanta CT, alte instalatii	22.865	34.338
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terti	250.913	189.760
Total	1.958.478	1.985.398

Cheltuielile privind prestatiile externe sunt relativ egale in cei doi ani analizati per total. Variatiile pe elemente sunt generate de scaderea semnificativa a lucrarilor de reparatii la spatiile comerciale (solicitate de chiriasi) in anul 2019 comparativ cu anul 2018, avand in vedere continuitatea acestora in spatiile inchiriate, balansate de cresterea costurilor cu paza imobilelor de birouri, cu pregatirea personalului, cu costurile de evaluare a patrimoniului, cu cele privind onorariilor achitate avocatilor si unor societati de consultanta pe teme specifice.

Administrator,
Mihai Ene
S.C. PRACTIC S.A.
BUCURESTI

Intocmit,
Director Economic
Cristina Ionita

Nota 14.1

Distribuirea rezultatului exercitiului financiar si a rezultatului reportat

LEI

Destinatia	01.01.2019	31.12.2019
Rezultatul exercitiului financiar de repartizat:	22.772.823	24.308.860
Rezultatul reportat reprezentand profit nerepartizat/(pierdere neacoperita)	-	-
Rezultatul reportat reprezentand surplus realizat din rezerve din reevaluare	28.653.288	27.737.379
Total de distribuit	51.426.111	52.046.239
- rezerva legala	-	-
- acoperirea pierderii contabile reportate	-	-
- dividende	27.389.256	17.700.000
- alte repartizari (alte rezerve)	133.567	22.211
Total distribuit	27.522.823	17.722.211
Profit nerepartizat	23.903.288	34.324.028

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31.12.2018 propunerea Consiliului de Administratie inaintata spre analiza si aprobare AGOA din data de 22.04.2019 este:

- aprobarea constituirii de alte rezerve legale, in suma de 133.567 lei, din profitul net al exercitiului 2018 pentru profitul reinvestit;
- distribuirea de dividende catre actionari din rezultatul exercitiului financiar 2018 si din rezultatul reportat inregistrat la data de 31.12.2018, in valoare de 27.389.256 lei .

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31.12.2019 propunerea Consiliului de Administratie inaintata spre analiza si aprobare AGOA din data de 09.04.2020 este:

- aprobarea constituirii de alte rezerve legale, in suma de 22.211 lei, din profitul net al exercitiului 2019 pentru profitul reinvestit;
- distribuirea de dividende catre actionari din rezultatul exercitiului financiar 2019 si din rezultatul reportat inregistrat la data de 31.12.2019, in valoare de 17.700.000 lei .

Administrator

Mihai Ene



Intocmit,

Director Economic

Cristina Ionita

Nota 14.1

Distribuirea rezultatului exercitiului financiar si a rezultatului reportat

LEI

Destinatia	01.01.2019	31.12.2019
Rezultatul exercitiului financiar de repartizat:	22.772.823	24.308.860
Rezultatul reportat reprezentand profit nerepartizat/(pierdere neacoperita)	-	-
Rezultatul reportat reprezentand surplus realizat din rezerve din reevaluare	28.653.288	27.737.379
Total de distribuit	51.426.111	52.046.239
- rezerva legala	-	-
- acoperirea pierderii contabile reportate	-	-
- dividende	27.389.256	
- alte repartizari (alte rezerve)	133.567	22.211
Total distribuit	27.522.823	22.211
Profit nerepartizat	23.903.288	52.024.028

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31.12.2018 propunerea Consiliului de Administratie inaintata spre analiza si aprobare AGOA din data de 22.04.2019 este:

- aprobarea constituirii de alte rezerve legale, in suma de 133.567 lei, din profitul net al exercitiului 2018 pentru profitul reinvestit;
- distribuirea de dividende catre actionari din rezultatul exercitiului financiar 2018 si din rezultatul reportat inregistrat la data de 31.12.2018, in valoare de 27.389.256 lei .

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31.12.2019 propunerea Consiliului de Administratie inaintata spre analiza si aprobare AGOA din data de 09.04.2020 este:

- aprobarea constituirii de alte rezerve legale, in suma de 22.211 lei, din profitul net al exercitiului 2019 pentru profitul reinvestit;
- distribuirea de dividende catre actionari din rezultatul exercitiului financiar 2019 si din rezultatul reportat inregistrat la data de 31.12.2019, in valoare de 17.700.000 lei .

Administrator,
Mihai Eric



Intocmit,
Director Economic
Cristina Ionita

S.C. PRACTIC S.A.

Nota 14.1

Distribuirea rezultatului exercitiului financiar si a rezultatului reportat



LEI

Destinatia	01.01.2019	31.12.2019
Rezultatul exercitiului financiar de repartizat:	22.772.823	24.308.860
Rezultatul reportat reprezentand profit nerepartizat/(pierderea neacoperita)	-	-
Rezultatul reportat reprezentand surplus realizat din rezerve din reevaluare	28.653.288	27.737.379
Total de distribuit	51.426.111	52.046.239
- rezerva legala	-	-
- acoperirea pierderii contabile reportate	-	-
- dividende	27.389.256	
- alte repartizari (alte rezerve)	133.567	22.211
Total distribuit	27.522.823	22.211
Profit nerepartizat	23.903.288	52.024.028


Pentru exercitiul financiar incheiat la 31.12.2018 propunerea Consiliului de Administratie inaintata spre analiza si aprobare AGOA din data de 22.04.2019 este:

- aprobarea constituirii de alte rezerve legale, in suma de 133.567 lei, din profitul net al exercitiului 2018 pentru profitul reinvestit;
- distribuirea de dividende catre actionari din rezultatul exercitiului financiar 2018 si din rezultatul reportat inregistrat la data de 31.12.2018, in valoare de 27.389.256 lei .

Administrator,
Mihai Ene



Intocmit,
Director Economic
Cristina Ionita



S.C. PRACTIC S.A.

Nota 14.2

Informații referitoare la impozitul pe profit

Calculul impozitului pe profit - in baza declaratiei privind impozitul pe profit, intocmita pentru exercitiul financiar 2019, se prezinta astfel:

ELEMENTE din DECLARATIA 101 privind impozitul pe profit	31.12.2018	31.12.2019
Rezultatul contabil net	22.772.823	24.308.860
Venituri neimpozabile	4.836.487	5.067.408
Elemente similare veniturilor total	10.747.190	10.094.380
Elemente similare cheltuielilor	0	0
Total deduceri	12.782.463	11.912.607
Cheltuielile nedeductibile, total	10.313.780	10.870.163
Profit impozabil	26.214.842	28.293.388
Cota de impozitare aplicabila conform legii	16%	16%
Impozit pe profit datorat, din care	4.194.375	4.526.943
Impozit pe profit scutit- profit reinvestit	21.371	3.554
Sume reprezentand sponsorizari/mecenat/burse private, in limita prevazuta de lege	175.000	220.000
Impozit pe profit datorat final	3.998.004	4.303.389
Impozit pe profit declarat in timpul anului	3.122.011	3.410.648
Impozit pe profit de plata	875.993	892.741

Pentru reconcilierea profitului contabil cu profitul fiscal societatea are constituit un provizion pentru impozite amanate, al carui sold la finele anului 2019 este in suma de 65.818 lei fata de soldul de inceput an de 68.577 lei, provenit din utilizarea facilitatilor fiscale la mijloacele fixe achizitionate in anii 2002 si 2003.

Administrator,



Intocmit ,
Director Economic
Cristina Ionita

A handwritten signature in black ink.

S.C. PRACTIC S.A.

Nota 14.3

INDICATORI ECONOMICO-FINANCIARI

	2018	2019
1. Indicatorii de lichiditate:		
a) Indicatorul lichidității curente =	2,08	= 1,73
	$\frac{\text{Active curente}}{\text{Datorii curente}}$	$\frac{17.359.384}{10.008.992}$
b) Indicatorul lichidității imediate =	2,08	= 1,73
	$\frac{\text{Active curente - Stocuri}}{\text{Datorii curente}}$	$\frac{17.357.597}{10.008.992}$
Intrucat unele programele de investitii si modernizari avanseaza greu , iar atele au fost amanate, societatea dispune de suficiente lichiditati pentru a onora angajamentele din bugetul anului urmator.		
2. Indicatorii de risc:		
a) Indicatorul gradului de indatorare =	8,05%	= 6,45%
	$\frac{\text{Capitalul imprumutat}}{\text{Capital propriu}}$	$\frac{27.656.684}{429.039.694}$
Gradului de indatorare al societatii a scazut in urma efectuarii platilor imprumutului bancar in derulare in cadrul aranjamentelor existente si permite, in cazul inceperii unor investitii noi, o extindere a cadrului de finantare bancara.		
b) Indicatorul privind acoperirea dobanzilor =	21,66 ori	= 26,09
	$\frac{\text{Profit inaintea platii dobanzii si impozitului pe profit}}{\text{Cheltuieli cu dobanda}}$	$\frac{29.752.640}{1.140.391}$

Îmbunătățirea acestui indicator este urmarea finalizării unor investiții mobiliare începute în perioade anterioare, dar el indică, ca și precedentul, o capacitate de finanțare bancară apreciabilă, în cazul în care oportunitățile de investiții vor deveni operaționale.

3. Indicatori de solvabilitate (arată gradul în care Societatea poate face față datoriiilor totale)

a) Rata solvabilității = $\frac{\text{Total active}}{\text{Datorii totale}}$ = $\frac{467.855.529}{37.369.398}$ ori = 12,52

Valoarea supraîntrairii a acestui indicator demonstrează că societatea prezintă un risc foarte redus de neacoperire a datoriiilor totale ale societății.

4. Indicatorii de activitate

a) Viteza de rotație a stocurilor = $\frac{\text{Costul vânzărilor}}{\text{Stocul mediu}}$ = $\frac{7.453.651}{2.560}$ ori = 2911,76

Societatea achiziționează materialele necesare atât activității de bază, cât și celei auxiliare preponderent în funcție de necesitățile perioadei, evitându-se crearea de stocuri întrucât chiriile au profile de activitate diferite și, în consecință, cerințe diverse pe parcursul derulării contractelor sau la finalizarea lor.

b) Numărul de zile de stocare = $\frac{\text{Stoc mediu} \cdot 365}{\text{Costul vânzărilor}}$ = $\frac{934.342}{7.453.651}$ zile = 0,13

Numărul de zile de stocare între cei doi ani analizați se datorează stocului- tampon pentru materiale de curățenie a clădirilor de birouri.

c) Durata de rotație a debitelor -clienți = $\frac{\text{Sold mediu clienți} \cdot 365 \text{ zile}}{\text{Cifra de afaceri}}$ = $\frac{411.437.793}{36.805.151}$ zile = 11

Numărul de zile în care societatea își recuperează creanțele este rezultatul capacității reduse a unora dintre clienții de a-și onora la termen obligațiile contractuale, precum și a cererii reduse de spații comerciale în fostele zone tradiționale de comerț.

d) Durata de rotație a creditelor-furnizori = $\frac{\text{Sold mediu furnizori} \cdot 365 \text{ zile}}{\text{Achiziții de bunuri}}$ = $\frac{156.881.353}{4.855.368}$ zile = 32

Creșterea numărului de zile în care societatea își achită furnizorii este rezultatul negocierii de contracte de prestări servicii, aprovizionare cu termen de plată mai mare (30 zile, față de 15-20 zile anterior).

e) Durata de rotație a activelor imobilizate = $\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active imobilizate}}$ = $\frac{36.805.151}{450.282.391}$ zile = 0,08

Acest indicator este unul din parametrii importanți ai rentabilității întregii activități și îmbunătățirea lui devine o prioritate importantă a întregii activități a societății.

f) Durata de rotație a activelor totale = $\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Total active}}$ = $\frac{36.805.151}{467.855.529}$ zile = 0,08

Acest indicator este similar celui anterior din cauza structurii activelor societatii, in care activele imobilizate reprezinta o pondere de 89%.

5. Indicatori de profitabilitate

a) Rentabilitatea capitalului angajat

Profit inaintea platii dobanzii si impozitului pe profit	=	<u>29.752.640</u>
Capitalul angajat		456.696.378
		6,51%

Valoarea practica egala ale indicatorului in anii 2019 si 2018 este rezultatul unei activitati liniare, dedicate aproape exclusiv inchirierii activelor existente in patrimoniul.

b) Marja bruta din vanzari

Profit brut din vanzari	=	<u>29.351.500</u>
Cifra de afaceri		36.805.151
		79,75%

Marja bruta se mentine relativ constanta si la un nivel competitiv pentru ca s-a pastrat in mare aceiasi structura de cheltuieli cu administrarea imobilelor.

c) Rata profitului net

Profit net	=	<u>24.308.860</u>
Cifra de afaceri		36.805.151
		66,05%

Cresterea valorii indicatorului in anul 2019 comparativ cu anul 2018 este rezultatul unei activitati comerciale sustinute, prin mentinerea in mare masura a portofoliului de chiriasi, ceea ce a permis reducerea semnificativa a cheltuielilor de intretinere a spatiilor comerciale si a cladirilor de birouri.

d) Rata Rentabilitatii Activelor - Rentab Ec

Profit Net	=	<u>24.308.860</u>
Active Totale		467.855.529
		5,21%

Valoarea actuala a rentabilitatii activelor este la de valorile din piata, avnd in vedere ca la 31.12.2019 societatea a procedat la actualizarea valorilor proprietatilor, utilizand in acst sens un evaluator independent, acreditat ANEVAR.

e) Rata Rentabilitatii Financiare a Capitalurilor Proprii societatii

Profit Brut	=	<u>28.612.249</u>
Capitaluri Proprii		429.039.694
		6,67%

Reevaluarea cladirilor si terenurilor din patrimoniul la 31.12.19 a avut ca rezultat o crestere a valorii acestora.

f) EBITDA

profit expl+amortiz+var neta provizioane	=	<u>30.538.217</u>
Cifra de afaceri		36.805.151
		82,97%

g) EBITDA in cifra de afaceri

EBITDA	=	<u>30.538.217</u>
Cifra de afaceri		36.805.151
		82,97%

Valoarea acestui indicator se mentine in aceeaasi parametrii ca urmare a faptului ca societatea si-a desfasurat activitatea exploatare in principiu aceiasi patrimoniul, in conditii de afaceri relativ nemodificate.

6. Indicators privind rezultatul pe actiune

a) Rezultatul pe actiune

Profitul net atribuit actiunilor comune	22.772.823 lei	24.308.860 lei
Media ponderata a actiunilor ordinare existente in timpul anului	593.959 actiuni	593.959 actiuni
Profit de baza pe actiune(lei/actiune)	38,34 lei	40,93 lei
dividend brut pe actiune - profit curent	38,12	40,89 lei

b) Rezultatul pe actiune

Pret pe actiune pe piata AeRO(lei) - pret mediu an calendaristic	436,88 lei	594,76 lei
Pret pe actiune pe piata AeRO(lei) - pretul ultimei tranzactii din anul calendaristic	500,00 lei	790,00 lei

Raportul dintre pretul pe piata al actiunii si rezultatul pe actiune

11,39 14,53

activ net per actiune

663,59 722,34

Pretul pe actiune pe piata bursei reprezinta media anuala dintre volumul tranzactiilor efectuate cu actiunile societatii raportat la pretul la care acestea au avut loc. Se poate observa o crestere a valorii medii la care s-au tranzactionat actiunile societatii intre anii 2019 si 2018, cu o tendinta de crestere spre finalul anului.

Administrator,

Mihail Ene



Intocmit,

Director Economic

Cristina Iordita

S.C. PRACTIC S.A.

Nota 14.4

Tranzactii cu partile legate

Partile legate ale societății Practic S.A. au fost identificate în conformitate cu prevederile secțiunii 6.4 "Parti legate" din OMFP 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificările și completările ulterioare și politica contabilă PC 09 - "Cazuri speciale", punctul 2.8 :
O tranzacție cu o parte legată reprezintă un transfer de resurse, servicii sau obligații între partile legate, indiferent dacă se percepe sau nu un pret pentru acestea.
În exercitiul financiar 2019, respectiv 2018 au fost realizate următoarele tranzacții cu partile legate:

Referitor la natura relației dintre partile legate, prezentăm următoarele informații:

Denumire parte legată	Natura relației	Tip de tranzacții efectuate	Tara de origine	Sediu social/ Adresa de domiciliu
Plata Obor Market & Complex Comercial S.A.	Participați la capitalul social	incasari de dividende	Romania	Str. Ziduri Mosi nr. 4, etaj 2, sector 2, Bucuresti
Aviata Utilitara Bucuresti S.A.	Participați la capitalul social	incasari de dividende	Romania	Sos. Bucuresti- Ploiesti km. 8, sector 1, Bucuresti
Radu Dimofte	actionar cu peste 20% din capitalul social	plati de dividende	Monaco	AVENUE PRINCESSE GRACE nr. 7, Monte Carlo
International Business and Trading Corporation LTD. (BTC)	actionar cu peste 20% din capitalul social	plati de dividende	I-le Turks and Caicos	Richmond House Annex, Provinciales
Wellkept Group S.A.	-actionar cu peste 10% din capitalul social	plati de dividende	Romania	Cal. Dorobantilor nr. 5-7, sector 1, Bucuresti
Grand Plaza Hotel SA	actionariat comun	servicii de protocol	Romania	Cal. Dorobantilor nr. 5-7, sector 1, Bucuresti
Universal SA	actionariat comun	servicii de inchiriere	Romania	Str. Franceza nr 2-4, sector 3, Bucuresti
Argo Software Development & Consulting SRL	actionariat comun	servicii IT	Romania	Bd. Nicolae Balcescu nr. 17 A, sector 1, Bucuresti
Baneasa Development S.R.L	actionariat comun	servicii de inchiriere	Romania	Sos. Bucuresti- Ploiesti nr. 42 D, Baneasa Shopping City, etaj 3, Ap. cam. 1, sector 1, Bucuresti
Parc Hotels S.A.	actionariat comun	servicii de protocol	Romania	Bd. Poligrafiei nr. 101-103, sector 1, Bucuresti
Casa Doina	actionariat comun	servicii de protocol	Romania	str. Arh. Ion Mincu, sector 1, Bucuresti

1) Dividende distribuite către actionari:

Denumire partener	Cont contabil	Sume distribuite an 2018	Dividende ramase in sold la 31.12.2018	Sume distribuite an 2019	Dividende ramase in sold la 31.12.2019
Natura relației					
Dividende cuvenite cf hot.AGA - sume brute	457	13.357.345	17.154	12.293.645	16.603
Dividende cuvenite cf hot.AGA - sume brute	457	16.401.416	2.678.153	15.095.611	2.523.659
Total plati de dividende		29.758.761	2.695.307	27.389.256	2.540.262

III) Soldurile referitoare la partile legate la data de 31.12.2019, respectiv 31.12.2018 sunt:

Denumire entitate	Natura relatii	Cont contabil	31.12.2018	31.12.2019
PIATA OBOR MARKET & Complex Comercial S.A.	Participatii - 97,487% din capitalul social	261	43.869.000	43.869.000
AVIATA UTILITARA BUCURESTI S.A.	Participatii - 49,9134% din capitalul social	261/263	4.681.127	4.681.127
Arggo Software Development & Consulting SRL	inchirierea de licente IT	401	23.058	0
Parc Hotels S.A.	cheltuieli de protocol	401	0	4.340
Baneasa Development S.R.L.	refacturare utilitati	4111	0	91

III) Tranzactii de natura veniturilor si cheltuielilor referitoare la partile legate in exercitiile financiare 2019, respectiv 2018 sunt prezentate in tabelul urmator.

Mentionam ca la 31.12.2019 si respectiv 31.12.2018 nu existau solduri neplatite/neincasate in legatura cu partile legate, altele decat cele prezentate in tabelul anterior.

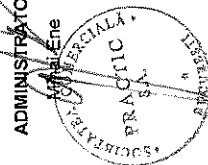
Denumire entitate	Natura relatii	Cont contabil	2018	2019
Universal SA	cheltuieli cu chiria auto	612	43.800	43.800
Grand Plaza SA	cheltuieli de protocol	623; 6458	5.697	1.024
Parc Hotels S.A.	cheltuieli de protocol	623; 6458	0	4.031
Casa Doina	cheltuieli de protocol	623	0	325
Arggo Software Development & Consulting SRL	cheltuieli cu servicii terți (IT)	628	16.763	17.074
Arggo Software Development & Consulting SRL	cheltuieli cu inchirierea de licente IT	612	19.376	20.815
Baneasa Development S.R.L.	venituri din inchiriere spatiu pt publicitate si din penalitati de intarziere la plata	706; 7581	31.839	37.004
PIATA OBOR MARKET & Complex Comercial S.A. (POMCC)	venituri din dividende	761	4.500.000	4.533.146
AVIATA UTILITARA BUCURESTI S.A. (AVUT)	venituri din dividende	761	183.260	0

IV) Alte tranzactii referitoare la partile legate realizate in exercitiile financiare 2018, respectiv 2017 care nu implica conturile de venituri si cheltuieli:

Denumire entitate	Natura relatii	Cont contabil	2018	2019
Baneasa Development S.R.L.	refacturare utilitati	461	143	388

ADMINISTRATOR

Ionela Ene



INTOCMIT

Director Economic

Cristina Ionita

S.C. PRACTIC S.A.

Nota 14.5.1

ANALIZA REZULTATULUI DIN EXPLOATARE

LEI

Indicatorul	Exercitiul precedent		Exercitiul curent
	1	2	
0			
1. Cifra de afaceri neta	35.276.885	36.805.151	
2. Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate (3+4+5)	7.324.745	7.453.651	
3. Cheltuielile activitatii de baza	7.324.745	7.453.651	
4. Cheltuielile activitatilor auxiliare	-	-	
5. Cheltuielile indirecte de productie	-	-	
6. Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete (1-2)	27.952.140	29.351.500	
7. Cheltuielile de desfacere	-	-	
8. Cheltuieli generale de administratie	4.954.105	4.383.108	
9. Alte venituri din exploatare	264.921	816.436	
10. Rezultatul din exploatare (6-7-8+9)	23.262.956	25.784.828	

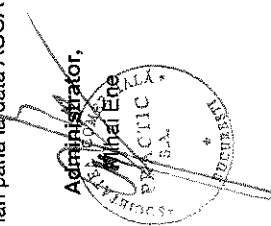
Capacitatea conducerii societatii de a se adapta cerintelor clientilor existenti si noi , precum si continuarea politicii de denominare in valuta a contractelor de inchiriere a permis realizarea unei cifre de afaceri mai mari in anul 2019 comparativ cu cea realizata in anul 2018 cu suma de 1.528.266 lei.

Cheltuielile generale de administratie au scazut intre cele doua exercitii financiare analizate indeosebi ca urmare a scaderii cheltuielilor cu creante prescrise si neincasate, a celor cu provizioanele pentru prime profesionale si bonus de performanta manageriala.

Cresterea pozitiei "alte venituri din exploatare" intre cei doi ani analizati este rezultatul trecerii pe venituri a dividendelor prescrise, repartizate in perioada 2012-2013, si nesolicitate de catre actionari pana la data AGOA din 22.04.2019 si a veniturilor din reevaluare , pentru unul dintre imobile, in valoare de 5.769 lei.

Administrator,


Intocmit,
 Director Economic
 Cristina Ionita


 S.C. PRACTIC S.A.
 SIBIU
 ROMANIA

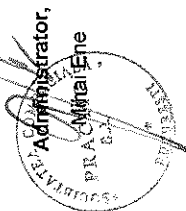
Nota 14.5.2

ANALIZA REZULTATULUI FINANCIAR

LEI

Indicatorul	Exercitiul precedent		Exercitiul curent	
	1	2	1	2
0				
1. Venituri financiare - total, din care:	5.320.334	4.972.542		
2. Venituri din interese de participare de la parti afiliate - POMCC	4.500.000	4.533.146		
3. Venituri din interese de participare de la entitati controlate in comun-AVUT	183.260			
4. Alte venituri din participatii - Sugas	20.615	18.064		
5. Venituri din dobanzi	133.606	165.438		
6. Alte venituri financiare	482.353	255.894		
7. Cheltuieli financiare - total, din care:	1.812.463	2.145.121		
8. Ajustari de valoare privind imobilizarile financiare	(2.974)	1.684		
9. Cheltuieli privind dobanzile	1.295.896	1.140.391		
10. Alte cheltuieli financiare	519.541	1.003.046		
10. Rezultatul financiar (9-15)	3.507.871	2.827.421		

In anii analizati au fost incasate dividende de la societatea afiliata - Piata Obor Market & Complex Comercial S.A. , ca rezultat al investitiei financiare din anii precedenti. Prin achizitia in semestrul I al anului 2017 a unui pachet de actiuni de la Aviatia Utilitara Bucuresti S.A. (AVUT) , societatea a devenit actionar cu drept de participare la profitul repartizat conform hotararii AGOA AVUT in semestrul II 2017 , astfel incat in anul 2018 societatea a incasat dividende in suma de 183.260 lei, dar in anul 2019 AGOA AVUT a hotarat sa nu distribuie dividende actionarilor, acest fapt si pe fondul delistarii societatii de pe AeRO. Devalorizarea leului in raport cu moneda euro in 31.12.2018 si 31.12.2019 a condus la cresterea cheltuielilor din diferente de curs valutar, generate de reevaluarea lunara a soldului creditului bancar in derulare.



Intocmit,
 Director Economic
 Cristina Ionita

S.C. PRACTIC S.A.

Nota 14.6

Datorii probabile și angajamente primite/acordate

Societatea nu avea la 31 decembrie 2019 și, respectiv, 31 decembrie 2018 datorii probabile, altele decât cele cuprinse deja în prezentele situații financiare și care ar putea să determine constituirea altor provizioane (în plus față de cele prezentate în nota 8 „Provizioane pentru riscuri și cheltuieli”) La 31.12.2019 soldul total al provizioanelor pentru riscuri și cheltuieli este de 1.446.437 lei.

Angajamente acordate

În luna septembrie 2015 a fost încheiat un contract de finanțare cu Blom Bank France suc. Romania, în valoare de 10.000.000 euro, care a avut drept scop refinanțarea împrumutului bancar în derulare, investiții diverse și nevoi curente ale societății. Durata de finanțare este septembrie 2015- septembrie 2022.

Din acest împrumut a fost achitată până la 31.12.2019 suma de 4.216.850 euro, din care 1.012.044 euro în exercitiul financiar 2019.

De asemenea societatea are obligația să constituie ipoteca mobiliară asupra unora dintre contractele de închiriere încheiate de societate cu terțe persoane în favoarea Blom Bank.

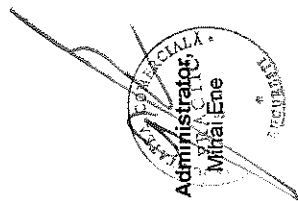
Pentru garantarea creditului menționat mai sus s-au ipotecat o parte dintre imobilele aflate în proprietatea societății.

Valoarea netă la 31.12.2019 a imobilelor ipotecate în favoarea Blom Bank, conform evidențelor contabile ale societății, este de 111.791.418 lei.

Raportul dintre valoarea creditului și a dobânzii existente în sold la 31.12.19 și valoarea imobilelor gajate în favoarea Blom Bank este de 24,74%.

Angajamente primite :

La sfârșitul exercitiului financiar încheiat la 31 decembrie 2019, Societatea detine scrisori de garanție bancară în EURO și în LEI în valoare totală de 823.265 lei, conform clauzelor stipulate în contractele de închiriere. Valoarea totală a scrisorilor de garanție bancară deținute de către Societate la 31.12.2018 a fost de 783.966 lei.



Intocmit,
Director Economic
Cristina Ionita

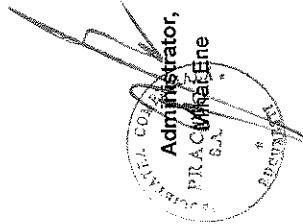
S.C. PRACTIC S.A.

Nota 14.7

Onorarii plătite auditorilor/cenzorilor și onorarii plătite pentru alte servicii de certificare, servicii de consultanță fiscală și alte servicii decât cele de audit

Pentru auditarea situațiilor financiare în conformitate cu reglementările prevăzute în al OMF

nr. 1802/2014 S.C. PRACTIC S.A a încheiat pentru exercitiile financiare 2019 - 2021 „Scrisoarea de angajament – servicii de audit”, împreună cu „Termenii și condițiile generale de audit și revizuire” la data de 27.06.2019 cu Deloitte Audit S.R.L., onorariul fiind de 8.550 euro anual, comparativ cu 8.000 euro în anul 2018.



Intocmit,
Director Economic
Cristina Ionita

S.C. PRACTIC S.A.

Nota 14.8

Pretentii de natura juridica

Conducerea Societatii considera ca nu exista situatii semnificative de natura juridica ce ar trebui prezentate, cu exceptia celor doua detaliate mai jos. Litigiile aflate in curs de solutionare nu vor avea un impact semnificativ asupra operatiunilor si pozitiei financiare a Societatii, dat fiind istoricul cazurilor similare instrumentate pentru societate.

Compania Romana de Asigurari – Societate de Asigurare – Reasigurare CROMA SA a chemat in judecata paratele PRACTIC S.A. si GAD SPECIAL CONSTRUCT SRL, solicitand instantei sa constate nulitatea contractului de vanzare cumparare nr.869/2010 incheiat intre cele doua parate pentru imobilul din Drumul Taberei nr.90 -92, sector 6. In cursul anului 2018, litigiul a fost solutionat pe fond dupa casare, solutia instantei fiind de respingere a actiunii reclamantei. Impotriva sentintei de fond, reclamanta a formulat apel, in prezent in curs de solutionare. Pe de alta parte si GAD SPECIAL CONSTRUCT S.R.L. a chemat in judecata pe parata Practic S.A. , solicitand instantei rezolutiunea contractului de vanzare-cumparare nr. 869/2010 si repunerea partilor in situatia anterioara, instanta de fond respingand actiunea reclamantei. Societatea are constituit un provizion pentru potentiala iesire de activ din patrimoniu inca din anul 2012. Provizionul pentru litigii astfel constituit este prezentat la nota 8 "Provizioane" ce face parte din prezentele situatii financiare.

Avand in vedere promisiunea bilaterala incheiata sub nr.1545/2006, Practic a chemat in judecata, in cursul anului 2017, promitenta – vanzatoare Miu Margareta pentru ca instanta sa pronunte o hotarare care sa tina loc de act de vanzare – cumparare pentru cota- parte detinuta de aceasta din imobilul situat in Bd. Maresal Averescu nr.52, sector 1. Pe fond, instanta a respins actiunea Practic SA. Impotriva hotararii de fond, Practic a formulat apel, ce a fost admis, instanta a anulat hotararea apelata si a dispus trimiterea cauzei spre rejudecare la aceeasi instanta. Societatea are constituita ajustare pentru potentiala pierdere de valoare a creantei imobilizate inca din anul 2015. Aceasta este prezentata la nota 3 "Imobilizari" ce face parte din prezentele situatii financiare.

Administrator,

Mihai Ene



Intocmit,

Director Economic

Cristina Ionita

S.C. PRACTIC S.A.

Nota 14.9

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, precum si definitia partii afiliate conform art 7) din Legea 227/2015 privind Codul fiscal.

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.

In anul 2018 a intocmit dosarul pentru anul 2017, iar in anul 2019 nu a intocmit un dosar al preturilor de transfer tinand cont de valoarea nesemnificativa a tranzactiilor comerciale efectuate cu partile afiliate in cursul anului curent.

Administrator,
Mihai Ene



Intocmit,
Director Economic
Cristina Ionita

S.C. PRACTIC S.A.

Nota 14.10

Inventarierea patrimoniului

Inventarierea patrimoniului s-a realizat in baza deciziei de inventariere nr 8/04.11.2019 , prin care au fost numite comisiile de inventariere , datele de desfasurare a inventarierii si s-a prezentat pe scurt procedura de inventariere. S-a desfasurat in perioada 14.11.2019- 18.01.2020 si a cuprins toate elementele de activ si de pasiv ale societatii .

Nu au fost constatate plusuri sau minusuri de inventar la nici un element de patrimoniu.

Rezultatele inventarierii au fost reflectate in PV central de inventariere nr.122 /23.01.2020 si inregistrate in evidentele contabile intocmite la 31.12.2019.

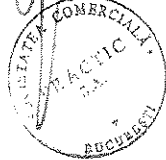
Comisiile de inventariere au facut propuneri de casare pentru bunurile deteriorate fizic si moral si le-au inaintat comisiei de casare numite prin decizia nr. 2/03.01.2019.

In baza propunerilor comisiei de casare, a fost intocmit procesul verbal de casare nr. 66/13.01.2020. -Valoarea mijloacelor fixe corporale propuse si acceptate la casare la data inventarierii generale a patrimoniului societatii Practic SA pentru anul 2019 este de 9.558,40 lei valoare de inventar, integral amortizata, a mijloacelor fixe necorporale de 6.664,76 lei, valoare de inventar, integral amortizata si a obiectelor de inventar in folosinta de 29.537,19 lei .

Materialele rezultate in urma distrugerii au fost materiale feroase , lemnoase si plastice, care au fost valorificate pana la data de 28.01.2020.

Administrator,

Mihaela Ene



Intocmit,

Director Economic

Cristina Ionita

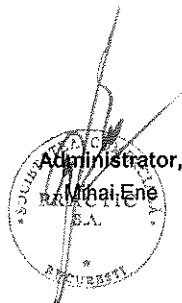
A handwritten signature in black ink.

S.C. PRACTIC S.A.

Nota 14.11

Evenimente ulterioare datei bilantului

In data de 20.02.2020 au fost actualizate informatiile tehnice cu privire la modificarea limitelor si suprafetelor inscrise in cartile funciare ale imobilelor situate in str. Biserica Amzei nr. 21-23 si str. Biserica Amzei nr. 23 A .



Administrator,
Mihai Ene

Intocmit,
Director Economic
Cristina Ionita

A handwritten signature in black ink, likely belonging to Cristina Ionita, the Director Economic mentioned in the text above.