

**Raportul anual**  
Conform Regulamentului C.N.V.M. nr. 1/2006  
pentru exercitiul financiar 2015 – Anexa 32

**S.C. PRACTIC S.A.**

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

**Numar telefon / fax**: 021/315.09.55 ; 021/ 316.78.15

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

**Codul de identificare fiscala** : RO 2774512

**Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valori mobiliare emise**: - AeRO

Avand in vedere prevederile Legii nr. 151/2014 referitoare la clarificarea statutului juridic al actiunilor tranzactionale pe piata RASDAQ, intrata in vigoare la data de 27.10.2014, care stabileste la Art.9 faptul ca „*activitatea pietei RASDAQ si a pietei valorilor mobiliare necotate inceteaza de drept la 12 luni de la data intrarii in vigoare a prezentei legi*”, iar la Art.2 obligativitatea convocarii si desfasurarii Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor (AGEA) in termen de 120 de zile de la intrarea in vigoare a legii (data limita: 24.02.2015), cu scopul dezbaterii de catre actionari a situatiei create de lipsa cadrului legal de functionare a pietei RASDAQ, precum si pentru ca acestia sa ia o decizie privitoare la efectuarea de catre societate a demersurilor legale necesare in vederea admiterii la tranzactionare a actiunilor emise de societate pe o piata reglementata sau in cadrul unui sistem alternativ de tranzactionare, in data de 16.02.2015 s-a intrunit Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor care a adoptat hotararea ca societatea Practic sa inceapa demersurile legale necesare in vederea admiterii la tranzactionare a actiunilor societatii in cadrul sistemului alternativ de tranzactionare (AeRO) administrat de Bursa de Valori Bucuresti.

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. Caracteristicile de tranzactionare sunt: pietele XRS1 si XDS1, blocul de tranzactionare – o actiune, pasul de pret- stabilit prin Cartea 1 a codului BVB .

**Capitalul social subscris si varsat**: 40.983.171 lei.

**Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise** :

- actiuni dematerializate
- nr. total = 593.959

**1. Activitatea societatii comerciale** :

1.1. a) PRACTIC S.A. are, conform Codurilor CAEN, urmatoarele obiecte de activitate:

Activitate principala - inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate;

Alte activitati:

- comert intern, import-export cu amanuntul si cu ridicata, marfuri alimentare si nealimentare;

- productie marfuri alimentare, carmangerie, panificatie, patiserie, cofetarie ;
- servicii de alimentatie publica;
- recuperarea si valorificarea ambalajelor;
- cumpararea si vanzarea de bunuri imobiliare;
- dezvoltare imobiliara.

b) PRACTIC S.A. a fost infiintata in baza legii 15/1990 prin Decizia 1071/09.11.1990 a Primariei Municipiului Bucuresti sub forma de societate pe actiuni;

c) Nu este cazul.

d) In anul 2015 nu au avut loc achizitii si instrainari de active.

e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluarii activitatii societatii

- 1.1.1. a) profit net: 14.317.837 lei;  
 b) cifra de afaceri: 33.062.018 lei;  
 c) export – nu este cazul;  
 d) cheltuieli de exploatare: 10.689.003 lei;  
 e) procentul de piata detinut- Practic S.A. detine aproximativ 4% din piata de profil a municipiului Bucuresti;  
 f) disponibil in conturile curente si depozite bancare: 5.528.865 lei.

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

b) Pentru realizarea acestuia, societatea a administrat un numar de 232 spatii, distribuite la 74 adrese, a caror suprafata totala utila este de 49.794,02 m.p.

c) Cifra de afaceri este formata preponderent din veniturile obtinute din activitatea de inchiriere si subinchiriere.

Structura cifrei de afaceri pe segmente de activitate (lei) este prezentata mai jos :

Categoria de venituri	2013	2014	2015
venituri din inchirieri	30.954.754	32.216.309	33.019.696
venituri din vanzarea marfurilor si alte activitati	673	3.647	48
venituri din activitati diverse	21.197	22.995	42.274
<b>Total cifra de afaceri</b>	<b>31.976.754</b>	<b>32.242.951</b>	<b>33.062.018</b>

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

#### 1.1.4. a) Descrierea evolutiei activitatii de baza a societatii

Pe fondul evolutiilor economice cu un trend general pozitiv dar contradictorii in dinamica unor segmente specifice de piata din ultimii ani, in 2015 clientii nostri au actionat pentru adaptarea la conditiile specifice de piata printr-o combinatie de masuri de restructurare incepute inca in perioada anterioara si masuri de optimizare menite sa le rentabilizeze activitatea. Un numar relativ limitat de clienti si-au extins activitatea. Toate aceste activitati au avut, evident, un efect direct asupra veniturilor obtinute de noi din activitatea de inchiriere de spatii comerciale si birouri.

In acest context, pe parcursul anului 2015 s-au inregistrat la nivelul pietei imobiliare :  
 - continuarea tendintei de relocare a multor chiriasi (cca. 60% din piata) ;

- inmultirea solicitarilor de ajustare a nivelului chiriilor, care in conditiile excedentului de spatii disponibile de pe piata au dus la o scadere a nivelului acestora;
- reorganizarea unor magazine cu profiluri diverse (minimarket; confectii; pariuri sportive) cu consecinte directe asupra suprafetelor inchiriate si a nivelului de chirii;
- diversificarea mixului de chiriasi pe spatiile comerciale.

#### b) Pozitia in piata de spatii de inchiriat a societatii Practic S.A.

##### Starea de fapt

- Societatea detine in general spatii comerciale situate la parterul blocurilor de locuinte, spatii plasate atat de-a lungul principalelor strazi si bulevarde din sectoarele 5 si 6 al Bucurestiului, cat si pe strazi secundare din sectorul 6 (60,74 % din total suprafata utila detinuta de societate);
- Acestora li se adauga spatii de birouri de clasa B situate in sectoarele 1 si 2 din Bucuresti (22,96% din total suprafata utila detinuta de societate);
- Suprafata medie a unui spatiu comercial variaza intre 120-1.000 mp, dar tendinta ultimilor ani a fost de reducere a suprafetei solicitate de un potential chirias spre 50-120 mp.

In acest moment societatea Practic S.A. detine o cota de aprox 4 % din totalul spatiilor comerciale stradale din Bucuresti.

- Estimam ca totalul suprafetei de spatii comerciale stradale din Bucuresti, incluzandu-le aici si pe cele de la parterele cladirilor de birouri, se va ridica la nivelul anului 2016 la aprox. 1.000.000 mp;
- In perioada 1999-2016 au aparut in Bucuresti spatii comerciale moderne (galerii comerciale, hypermarket-uri, centre comerciale etc) care au dublat suprafetele comerciale existente si spre care au migrat in ultimii 10 ani chiriasi din domeniile IT si telecomunicatii, imbracaminte si incaltaminte, decoratiuni interioare s.a.. Suprafata acestor tipuri de spatii destinate comerului modern a ajuns la nivelul anului 2015 la peste 1.000.000 mp cu trend crescator;

##### Pozitionare

Din 1990 si pana astazi stocul de spatii comerciale din Bucuresti a crescut de circa 2,5 ori prin aparitia si extinderea spatiilor moderne, iar circulatia comerciala nu s-a modificat substantial de la nivelul de 1 milion de persoane pe zi inregistrat atunci. Volumul vanzarilor cu amanuntul a crescut nominal de aproximativ 7 ori, dar puterea de cumparare a crescut in mod real numai cu 40%, deci mare parte din valorile nominale sunt influentate de noile structuri de costuri si nu reprezinta o crestere efectiva de consum. Mai simplu spus acelasi milion de consumatori de acum 25 de ani, avand azi o suma de 1,5 ori mai mare decat atunci este asteptata intr-un numar de 2,5 ori mai mare de magazine pentru a cumpara cam aceeasi cantitate de produse.

Concluzia evidenta indiferent de aproximatia cifrelor este ca din cei trei parametri ai infrastructurii comerciale – suprafete de vanzare, numar de cumparatori, lichiditati pentru cumparare cea mai defavorabila dinamica a fost inregistrata de suprafete. Avand in vedere ca peste 50% din cresterea volumului de vanzari se datoreaza diferentei de marfuri si de preturi intre 1990 si 2015 (un client cumpara probabil cel mult de doua ori mai multe sosete azi decat in 1990, dar pretul acestora fiind de 4 ori mai mare rezultatul este o crestere cu 800%), iar numarul clientilor este in scadere mai ales in ultimii ani, in care valul de migratie s-a intensificat, rezulta ca pe metru patrat de magazin circulatia comerciala medie este in scadere, iar volumul de vanzari pe metru patrat – indicatorul de referinta pentru nivelul chiriilor – scade in majoritatea locatiilor intrucat mare parte

din potential se concentreaza pe marile centre comerciale, iar potentialul total creste mult mai incet decat suprafetele de retail.

De altfel ponderea de 4% detinuta de Practic in suprafetele de comert stradal este relativ constanta de multi ani de zile, dar scade dramatic daca luam in calcul intreaga suprafata de comert din piata – azi peste 2 milioane de mp – unde Practic S.A. mai detine azi sub 2% si continua sa scada rapid.

Concluzia evidenta a acestei abordari este la prima vedere ca pe termen mediu si lung chiar daca am reusi modernizarea infrastructurii perspectiva este dificila, pentru ca pe masura ce ponderea spatiilor de mari dimensiuni si cu facilitati moderne creste valoarea comerciala a patrimoniului Practic SA va scadea continuu. Din acest punct de vedere Consiliul de Administratie s-a preocupat in 2015 sa evalueze seturile de date si analize disponibile ale segmentului de piata si ale intregii pietei pentru identificarea unor modalitati de adaptare a companiei la cerintele pe termen mediu si lung in domeniul nostru de activitate. Aceasta activitate este foarte laborioasa si ampla pentru ca presupune introducerea in ecuatie a unui numar foarte mare de parametri, de la cei demografici pana la cei sociologici si economici si va fi continuata in 2016 urmand sa fie finalizata printr-un plan de dezvoltare pe termen mediu la inceputul anului urmator.

Decizia strategica adoptata in 2006 de diversificare a portofoliului de spatii prin achizitii din domeniul birourilor s-a dovedit in acest context benefica, dar concentrarea unor resurse mai substantiale in dezvoltarea acestor proprietati odata cu scaderea nivelului de indatorare datorat achizitiei este probabil principala directie de actiune incepand din 2017-2018. Pe de alta parte contextul economic international indica deja un sfarsit de ciclu pentru perioada de recuperare de dupa criza financiara din 2007-2009 si deci reaparitia unor riscuri specifice perioadelor de stagnare sau cadere economica, precum si aparitia unor noi oportunitati la reluarea ciclului. Definirea impactului acestora asupra companiei si a directiilor de actiune pentru a putea folosi noile oportunitati in beneficiul acestiea vor fi principala sarcina a Consiliului de Administratie in perioada urmatoare.

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

Principalii clienti ai societatii la 31.12.2015:

Denumire client	Domeniul de activitate	Reprezentativitatea in volumul clientilor la nivelul anului 2015 (%)
Mega Image SRL	supermarket	11,13% - 20 spatii comerciale
Profi Rom Food SRL	supermarket	10,37% - 6 spatii comerciale
Artima	supermarket	7,98% - 2 spatii comerciale
Raiffeisen Bank	bancar	6,23% - 6 spatii comerciale
Banca Comerciala Romana	bancar	4,60% - 6 spatii comerciale
Colegiul German Goethe	invatamant	3,05% - 1 complex de cladiri
General Next Pharm SRL	farmacie	2,56% - 4 spatii comerciale
Help Farm SRL	farmacie	2,49% - 4 spatii comerciale

Sensiblu SRL	farmacie	2,31% - 5 spatii comerciale
Bet Café Arena SRL	jocuri de noroc	1,98% - 6 spatii comerciale

**1.1.5.** Numarul mediu de angajati in anul 2015 a fost de 39 de persoane.

Mai jos va prezentam evolutia numerica si a nivelului de pregatire a angajatilor pe ultimele trei exercitii financiare:

Structura fortei de munca pe niveluri de educatie	2013	2014	2015
Absolventi facultate si superior	17	18	19
Absolventi liceu	10	10	10
Fara diplome	13	14	14
<b>Numarul total de angajati</b>	<b>40</b>	<b>42</b>	<b>43</b>

In societate nu este organizat niciun sindicat. Angajatii nu sunt afiliati unui alt sindicat.

**1.1.6.** Nu este cazul.

**1.1.7.** Nu este cazul.

**1.1.8.** Expunerea societatii fata de riscurile de pret, de credit, de lichiditate si de cash-flow este relativ redusa, asa cum rezulta din situatiile financiare si notele la situatiile financiare intocmite la 31.12.2015.

Descrierea politicilor si obiectivelor societatii privind managementul riscurilor se regaseste in raportul administratorilor pentru exercitiul financiar 2015.

**1.1.9.**

a) In perioada imediat urmatoare Consiliul de Administratie isi propune sa:

1. mentina conservarea in conditii de eficienta ridicata (EBITDA peste 80%) a patrimoniului existent;
2. obtina toate reglementarile urbanistice relevante de la autoritatile competente pentru definirea parametrilor de dezvoltare posibili in locatiile cu potential ridicat (Primaverii 1, Biserica Amzei 23A, Christian Tell 22 etc.);
3. evalueze cat mai precis si diferentiat tendintele de dezvoltare pe diferite segmente ale pietei imobiliare pentru a defini functiunile dominante ale viitoarelor dezvoltari si indicatorii tinta pentru rentabilitatea acestora;
4. formuleze optiuni strategice pe termen de 3-5 ani pentru a fi prezentate, dezbatute si aprobate de Adunarea Generala a Actionarilor la sfarsitul anului 2016 prin care sa fie determinata pe termen mediu strategia de dezvoltare a societatii.

b) Indicatorul gradului de indatorare a crescut in 2015 comparativ cu 2014 la 30,57 % fata de 21,71 %, societatea avand in derulare un contract de imprumut cu Blom Bank France pana in anul 2022, credit care a inlocuit creditul in derulare de la Banca Romanesca, scadent in 2016, dar si o scadere de capitaluri proprii in urma distribuirii profitului net al anului 2014 si din rezultatul reportat sub forma de dividende.

c) Volumul cifrei de afaceri a crescut in anul 2015 comparativ cu anul 2014, fiind de 33.062.018 lei in 2015 fata de 32.242.951 lei in 2014.

## **2. Activele corporale ale societatii**

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

Preluand patrimoniul fostei societati de stat ICL Alimentara sector 6, 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, cladiri de birouri si alte active (complexe hoteliere) din anii 2001-2013 au urmarit extinderea si in alte sectoare din Capitala – 5, 1, 2, precum si in provincie - Slanic Moldova. Aceste noi active au insemnat un aport de 17.517 mp la patrimoniul initial al societatii.

In total, spatiile comerciale, de birouri si hoteliere au o suprafata de 49.619 mp.

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

**2.2.** La data de 31.12.2013 a fost efectuata ultima reevaluare a cladirilor si terenurilor societatii de catre un evaluator independent.

**2.3.** Societatea are in desfasurare un proces cu societatea CROMA in calitate de parata pentru anularea/constatarea nulitatii contractului de vanzare -cumparare nr.869/04.08.2010 incheiat cu Gad Special Construct SRL pentru parte din imobilul compus din cladire si teren din str. Drumul Taberei nr. 90-92, sector 6. Societatea Practic S.A. a constituit un provizion pentru potentiala iesire de activ din patrimoniu.

## **3. Piata valorilor mobiliare emise de societate**

**3.1.** 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.

Numarul detinatorilor de actiuni emise de PRACTIC S.A. era la data de 07.01.2016 de 530, conform registrului actionarilor primit de la Depozitarul Central, acestia fiind actionari persoane juridice si persoane fizice rezidente si nerezidente.

**3.2.** Profitul de baza pe actiune a scazut in anul 2015 comparativ cu anii 2014 si 2013 , respectiv la 24,11 lei/ actiune fata de 29,12 lei/actiune in exercitiul financiar anterior si 32,43 lei/actiune in anul 2013.

Societatea are obligatia conform Legii 31/1990 modificata de a constitui rezerva legala pana la 20% din capitalul social subscris si varsat.

Prin urmare dividendul brut pe actiune pentru anul 2015 este de 22,60 lei , comparativ cu 27,36 lei pentru anul 2014 si 30,53 lei pentru anul 2013.

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

Societatea a distribuit in cursul anului 2015 dividende actionarilor pentru profitul net al exercitiului financiar 2014, precum si din profiturile ramase nerepartizate din anii anteriori.

**3.3.** Societatea nu are emise actiuni proprii;

3.4. Societatea are ca filiala Piata Obor Market & Complex Comercial S.A., dar nu are emise actiuni care sa fie detinute de aceasta;

3.5. Nu este cazul.

#### 4. Conducerea societatii

4.1. a) In anul de raportare, Conducerea societatii a fost asigurata de un Consiliu de Administratie format din 5 membri (un presedinte si 4 membri), in componenta:

- Wellkept Group SA ( fosta Wellkept Imobiliare SA) prin reprezentant permanent Andrei Mihai Bejenaru pana la data de 31.08.2015, iar incepand cu data de 01.09.2015 reprezentant permanent este Lucian Hoanca;
- Trinity Real Estate SRL prin reprezentant Dan Popescu;
- Iordache Dumitra;
- Synthesis Real Estate SRL prin reprezentant permanent Georgios Argentopoulos
- Ene Mihai

Presedintele Consiliului de Administratie al societatii a fost in exercitiul financiar 2015 Wellkept Group SA ( fosta Wellkept Imobiliare SA).

La data de 22.01.2016, Consiliul de Administratie a luat act de schimbarea denumirii Wellkept Imobiliare S.A. in Wellkept Group S.A. Ca urmare a comunicarii de catre administratorul Wellkept Group S.A. ( fosta Wellkept Imobiliare SA) a renuntarii la mandatul de administrator incepand cu data de 25.01.2016, comunicata societatii in data de 10.02.2016, Consiliul de Administratie convocat de urgenta pentru aceeaasi data, a ales dintre membrii sai un nou presedinte. Noul presedinte al Consiliului de Administratie, numit provizoriu, este domnul Lucian Hoanca.

Componenta si experienta profesionala a membrilor Consiliului de Administratie, care a asigurat conducerea societatii in anul 2015, este urmatoarea:

- Wellkept Group SA ( fosta Wellkept Imobiliare SA) – presedinte, prin reprezentant permanent Lucian Hoanca, consultant in marketing, management si dezvoltare de proiecte. Societatea a devenit membru in consiliul de administratie incepand cu data de 28.05.2011, in urma hotararii AGOA din data de 18.04.2011. Wellkept Group SA a fost presedintele Consiliului de Administratie pana la data de 25.01.2016, functie pe care a detinut-o neintrerupt din data de 28.06.2013. Datele de identificare a societatii: adresa sediului social -Calea Dorobantilor nr.5-7, et.2, cam. 10, sector 1, Bucuresti , J40/6207/2005, CIF RO 17438154;
- Trinity Real Estate SRL - membru, prin reprezentant permanent Dan Popescu, economist. Societatea a devenit membru in consiliul de administratie in urma hotararii AGOA din data de 06.06.2011. Datele de identificare a societatii: adresa sediului social- Sos. Bucuresti Ploiesti nr. 42-44, Cladirea A, Aripa A1, parter, camera 4, sector 1, Bucuresti, J40/1021/2011, CIF RO 27977644;
- Iordache Dumitra - membru, economist, expert contabil, auditor financiar, consultant fiscal. Doamna Iordache Dumitra a devenit membru in consiliul de administratie incepand cu data de 28.05.2011, in urma hotararii AGOA din data de 18.04.2011.
- Sinthesys SRL - membru, prin reprezentant permanent Georgios Argentopoulos, inginer. Societatea a devenit membru in consiliul de administratie in urma hotararii AGOA din data de 06.02.2012. Datele de identificare a societatii: adresa sediului social- Str. Tuzla nr. 39, Estia Rezidence B 27, sector 2, Bucuresti, J40/2604/2010, CIF RO 18050745;
- Ene Mihai - membru, economist. Domnul Ene Mihai a fost membru in consiliul de administratie in perioada 01.01.2010 – 18.04.2011, redevenind membru in consiliul de

administratie in urma hotararii AGA din data de 06.02.2012. In perioada 01.01.2010-18.04.2011 a ocupat functia de presedinte al consiliului de administratie.

- b) Nu este cazul;
- c) Nu este cazul.

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

**4.2. a)** Conducerea operativa/ managementul este asigurată de directorul general și de directorul economic.

Experiența profesionala a conducerii operative este următoarea:

- Mihai Ene, director general - economist, angajat in societate incepand cu data de 02.11.2009, 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) Nu este cazul.
- c) Nu este cazul.

**4.3.** Nu este cazul.

## **5. Situatia financiar contabila**

### **Analiza bilantului**

Situatiile financiare anuale au fost intocmite in conformitate cu planul de conturi general stabilit prin OMFP nr.1802/2014 coroborat cu Legea nr.31/1990 privind societatile comerciale republicata cu modificarile si completarile ulterioare, cu Legea contabilitati nr.82/1991 republicata si cu OUG nr.75/1999 privind activitatea de audit cu modificarile si completarile ulterioare, cu Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.

Actiunile corporale sunt evidentiata la valoarea rezultata din ultima reevaluare efectuata in anul 2001 conform HG 403/2000 privind reevaluarea imobilizariilor corporale, in afara de grupa 1-cladiri, constructii speciale si terenuri, care a fost reevaluata in anul 2013 la valoarea justa de catre un evaluator autorizat independent in conformitate cu prevederile art.9 din Legea contabilitati nr.82/1991, cu modificarile si completarile ulterioare.

Regimul de amortizare utilizat este cel liniar, conform Legii 15/1994 republicata privind amortizarea capitalului imobilizat, duratele de amortizare fiind stabilite prin HG 2.139/30.11.2004, publicata in MO 46/13.01.2005 si politica societatii.

Stocurile de materiale sunt inregistrate la costurile de achizitie. Metoda de descarcare din gestiune utilizata este FIFO (primul intrat – primul iesit) .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.

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

Disponibilitatile banesti sunt exprimate in lei si echivalent lei, la cursul de schimb afisat de BNR valabil la incheierea exercitiului financiar pentru valutele utilizate in activitatea comerciala a societatii .



**Indicatorii economici privind activele societatii se prezinta in dinamica astfel:**

An	2013	2014	2015
Active imobilizate /Active totale	98,19%	98,29%	96,04%
Capital propriu/ active imobilizate	0,60	0,77	0,76

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

De asemenea, rezulta si diversificarea portofoliului de investitii, prin mentinerea la un nivel ridicat a ponderii investitiilor financiare in totalul activelor societatii.

**Indicatorii economici privind stocurile se prezinta astfel:**

An	2013	2014	2015
Stocuri/active imobilizate	0,01%	0,01%	0,01%
Stocuri/active totale	0,01%	0,01%	0,01%

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

De mentionat si faptul ca viteza de rotatie a stocurilor exprimata in zile, are un nivel foarte bun in cei trei ani analizati: 2 zile (2013), 1,55 zile (2014), 1,47 zile (2015).

**Indicatorii economici privind creantele :**

An	2013	2014	2015
Creante /Active totale	0,34%	0,62%	1,14%
Cifra de afaceri/Active totale	0,14	0,15	0,17
Viteza de rotatie a debitelor-clienti	13	15	13
Viteza de rotatie a creditelor-furnizori	17	17	11

Ponderea creantelor in totalul activelor societatii variaza in cei trei ani analizati ca urmare a valorii variabile a investitiilor financiare, iar durata de recuperare a acestora a cunoscut o evolutie relativ constanta ca urmare a politicii interne de selectie si urmarire a clientilor.

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

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

Indicatorul de profitabilitate privind rentabilitatea capitalului angajat (constituit din capitalurile proprii si capital imprumutat pe termen mediu) s-a modificat in timp, de la 1,20 in anul 2013 la 1,18 in anul 2014 si 1,00 in anul 2015, intrucat in anul 2015 societatea a angajat un nou credit bancar, in special pentru refinantarea imprumutului bancar in derulare, credit angajat pentru sustinerea programului de investitii al societatii.

La nivelul anului 2015 capitalurile proprii finanteaza in proportie de 76,47 % activele imobilizate ale societatii.

Societatea nu a inregistrat pe parcursul anilor 2013-2015 intarzieri la plata datoriilor catre bugetul de stat, local, cel al asigurarilor sociale si alte obligatii similare.

An	2013	2014	2015
Indicat. lichiditati curente	0,18	0,15	0,75
Indicat. lichiditati imediate	0,18	0,15	0,74

**Contul de profit si pierderi:**

lei

Denumirea indicatorului	2013	2014	2015
Cifra de afaceri neta	30.976.754	32.242.951	33.062.018
Venituri din inchirieri	30.976.081	32.239.304	33.061.970
Venituri din vanzarea marfurilor	673	3.647	48
Alte venituri din exploatare	626.854	332.988	334.368
Venituri exploatare totale	31.603.608	32.575.939	33.396.386
Venituri financiare	4.078.262	1.906.789	1.348.535
Venituri extraordinare	0	0	0
Venituri totale	35.681.870	34.482.728	34.744.921
Cheltuiile privind marfurile	4.068	5.711	1.974
Cheltuieli cu materiale, utilitati	260.106	119.595	100.779
Cheltuieli privind prestatii externe	2.382.519	2.207.615	2.742.392
Cheltuieli cu personalul	2.002.257	1.904.072	2.503.849
Ajustarea val.imobiliz.corp.si necorp.	3.095.502	4.797.045	4.305.457
Ajustarea val.activ.circulante	-12.968	45.783	31.921
Cheltuiile cu alte impozite si taxe	823.475	1.044.196	1.013.603
Alte cheltuieli (donatii, active cedate)	98.412	102.574	130.993
Ajustari priv provizioanele	-1.719.319	60.126	-298.729
Cheltuieli de exploatare total	6.934.052	10.433.016	10.689.003
Cheltuieli financiare	6.094.220	3.180.026	6.287.139
Cheltuieli extraordinare	0	0	0
Cheltuieli totale	13.028.272	13.613.042	16.976.142
Rezultatul brut	22.653.598	20.869.686	17.768.779
Impozitul pe profit	3.389.019	3.576.242	3.450.942
Rezultatul net	19.264.579	17.293.444	14.317.837

Cifra de afaceri a crescut constant in perioada 2013 – 2015 ca urmare a :

- inchirierea unor spatii stradale cu vad comercial scazut vacante in ultimii 2 ani prin oferirea unor categorii de chiriasi a unor pachete de facilitati comerciale- extinderea unor contracte de inchiriere, prin relansarea unor parteneriate cu chiriasi existenti;
- incheierea unor contracte noi cu lanturi de magazine cu profil alimentar, farmacii si pariuri sportive.

Cresterea cheltuielilor cu personalul, managementul si administratorii in anul 2015 comparativ cu anul 2014 este data de bonusurile de performanta acordate pentru rezultate deosebite in activitate si modificarea valorii contractului de management.

Cheltuielile cu serviciile prestate de terti sunt cu 14% peste exercitiul financiar anterior. Cresterea fata de anul 2014 se datoreaza indeosebi costurilor conexe refinantarii bancare (rapoarte de evaluare, radieri si inscrieri in Cartea Funciara, servicii notariale si juridice).

Cheltuielile financiare au un volum ridicat in totalul cheltuielilor societatii ca urmare a dobanzilor achitate pentru imprumutul bancar , a diferentelor de curs valuat si a constituirii unui provizion .

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

An	2013	2014	2015
Indicator	62,19%	53,63%	43,31%

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

Profitul net al anului 2015 este in suma de 14.317.837 lei. In AGOA din 23.02.2016 actionarii au discutat si aprobat distribuirea din profitul net mentionat anterior a sumei de 12.291.690 lei astfel:

- 888.602 lei pentru constituirea rezervei legale;
- 3.088 lei pentru constituirea altor rezerve legale pentru profitul reinvestit;
- 11.400.000 lei pentru dividende catre actionari.

**PRESEDINTE CONSILIUL DE ADMINISTRATIE**  
Lucian Hoanca

**DIRECTOR GENERAL**  
Mihai Ene



**DIRECTOR ECONOMIC**  
Cristina Ionita