

RAPORTUL ADMINISTRATORILOR SC PRACTIC S.A .PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2015

CAP 1 PREZENTAREA GENERALA A SOCIETATII

1.1. Indeplinirea conditiilor legale de functionare

Societatea Comerciala "PRACTIC" S.A. a fost infiintata in baza Legii nr.31/1990 si a Deciziei Primariei Municipiului Bucuresti nr.1071/09.11.1990, sub forma de societate pe actiuni, fiind inmatriculata la Oficiul Registrului Comertului a Municipiului Bucuresti sub nr. J 40/611/19.02.1991, cu sediul in Bucuresti, Str. Ion Otetelesanu Nr.2, Sector 1.

1.2. Actiuni, actionariat, capital social

S.C. PRACTIC S.A. este o companie cu capital integral privat roman si strain, al carui capital social are valoarea de 40.983.171 lei, scris si platit integral, fiind format din 593.959 actiuni nominative a 69 lei / actiune.

La 31 decembrie 2015, structura actionariatului este urmatoarea:

	<u>Nr. actiuni</u>	<u>Procent (%)</u>
Dimofte Radu	287.902	48,47 %
I.B.T.C.	190.976	32,15 %
Pers. Fizice	55.070	9,27 %
Pers. Juridice	<u>60.011</u>	<u>10,11 %</u>
	<u>593.959</u>	<u>100.00 %</u>

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 .

Obiectul de activitate al societatii

Obiectul principal de activitate al societatii il reprezinta activitatea de inchiriere si subinchiriere de bunuri imobiliare proprii sau inchiriate.

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.

Conducerea societatii

Conducerea societatii a fost asigurata de un Consiliu de Administratie format din 5 membrii (un presedinte si 4 membrii), in componenta:

- 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 Dumitru;
- Synthesis Real Estate SRL prin reprezentant permanent Georgios Argentopoulos
- Ene Mihai

In prezent presedintele Consiliului de Administratie al societatii este Wellkept Imobiliare SA .

CAP 2 REZULTATELE ECONOMICO-FINANCIARE

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 o 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.

2.1. Activitatea desfasurata in anul 2015

In cursul anului 2015, Consiliul de Administrație s-a întrunit în ședințe regulate, pentru analiza și discutarea problemelor ce cad în sarcina sa in conformitate cu prevederile Actului Constitutiv.

Principalele preocupari ale Consiliului de Administrație în anul 2015 au fost:

- trecerea societatii din sistemul dizolvat al pietei RASDAQ pe cel alternativ de tranzactionare – ATS, sub supraveghere BVB ;
- refinantarea imprumutului bancar aflat in derulare de la Banca Romaneasca;
- optimizarea portofoliul de clienti prin cresterea segmentului cu bonitate financiara foarte buna si securizarea relatiilor comerciale prin contracte pe termen mediu si lung in vederea obtinerii unui grad de ocupare de peste 95% intr-o perspectiva cat mai lunga;
- eficientizarea investitiilor imobiliare detinute de societate in zone comerciale centrale.
- identificarea si analiza oportunitatilor pe termen scurt si mediu pentru valorificarea mai buna a activelor societatii;

Dintre problemele care au fost discutate, analizate și aprobate în cursul anului 2015, amintim:

- analiza oportunitatii semnarii unor noi contracte de inchiriere si/ sau extinderea unor contracte;
- adoptarea masurilor de stabilizare a nivelului chiriilor la valori comparabile cu cele din perioada anterioara, in contextul reducerii nivelelor de referinta ale chiriilor pe piata si a presiunii chiriasilor actuali pentru scaderea nivelului contractual;
- analiza necesității modernizării spațiilor comerciale, precum și analiza posibilităților de menținere a acestora în bună stare, prin efectuarea de lucrări de întreținere și reparații corespunzătoare;
- analiza lunara a executiei prevederilor din Bugetului de Venituri si Cheltuieli.
- armonizarea continutului contractului de inchiriere cadru cu legislatia aplicabila si imbunatatirea lui din punct de vedere comercial, astfel incat sa corespunda noilor conditii de piata si sa ofere o mai mare protectie impotriva unor categorii de riscuri cum ar fi: achitarea de catre locatar a costurilor de autorizare a spatiului pentru desfasurarea activitatii sale, adoptarea si finantarea

de catre chiriasi a masurilor privind securitatea in caz de incendiu si analiza de risc la securitate fizica;

- aprobarea modificarilor politicilor contabile ale societatii pentru anul 2015 ca urmare a modificarilor legislative din domeniu;
- aprobarea procedurilor operationale revizuite in cursul anului 2015 (ex: procedura de achizitii si investitii , procedura recuperari creante, procedura de evaluare, regulamentul intern, etc)
- o mai buna gestionare a relatiilor societatii cu asociatiile de proprietari, cu furnizorii de utilitati si cu organismele administratiei locale.

2.2 Analiza patrimoniala intre perioada initiala si perioada de inchidere a exercitiului financiar 2015

Denumirea elementului	Sold la 01.01.2015	Sold la 31.12.2015	Variatia (marime absoluta)	Variatia (marime relativa)
Active imobilizate total, din care:	204.802.912	190.264.267	-14.538.645	-7,11%
Imobilizari corporale	145.933.533	141.703.826	-4.229.707	-2,90%
Imobilizari financiare	58.867.175	48.557.434	-10.309.741	-17,51%
Active circulante total, din care:	3.506.260	7.813.852	+4.307.592	+122,85%
Creante	1.051.897	2.258.808	+1.206.911	+114,74%
Investitii pe termen scurt	2.324.400	5.142.157	+2.817.757	+121,23%
Datorii pe termen de pana la un an	21.742.893	8.100.224	-13.642.669	-62,75%
Datorii pe termen mai mare de un an	26.082.938	41.698.031	+15.615.093	+59,87%
Capitaluri proprii, din care:	157.419.778	145.487.655	-11.932.123	-7,58%
Rezerve din reevaluare	65.917.805	62.340.754	-3.577.051	-5,43%
Rezerve	5.844.677	6.733.117	+888.440	+15,20%
Profit sau pierderea reportata	28.424.164	21.001.215	-7.422.949	-26,11%
Profit sau pierderea exercitiului financiar	17.293.444	14.317.837	-2.975.607	-17,21%

Din analiza elementelor de patrimoniu a societatii rezulta:

- Imobilizarile corporale s-au redus ca urmare a amortizarii; fapt ce se coreleaza cu scaderea rezervei din reevaluare tot pe seama amortizarii . Amortizarea rezervei din reevaluare se regaseste in rezultatul reportat , element de capital propriu;
- Imobilizarile financiare au scazut in urma rascumpararii obligatiunilor ajunse la termen si a constituirii unui provizion de depreciere a unei investii din aceasta categorie;
- Variatia datoriilor pe termen scurt si lung provine din refinantarea imprumutului bancar aflat in derulare la inceputul exercitiului financiar, care avea termen de rambursare mai mic de un an si contractarea altuia nou, pe termne lung;
- Variatia capitalurilor proprii intre inceputul si sfarsitul anului 2015 cu suma de 11.932.123 lei se datoreaza in principal:

- 1) scaderii rezervei din reevaluare pe seama amortizarii ,care se regaseste in profitul reportat , ambele fiind element de capital propriu;
- 2) cresterea rezervelor deoarece s-a inregistrat rezerva legala constituita in anul 2015 conform Legii 31/1990;
- 3) scaderii profitului reportat in urma repartizarii profitului exercitiilor finaciare 2014 si partial 2010 sub forma de dividende convenite actionarilor;
- 4) scaderii profitului exercitiului datorita unor provizioane si a unor diferente de curs valutar explicitate mai jos in comentariile la contul de profit si pierderi.

2.3 Executia Bugetului de Venituri si Cheltuieli in anul 2015 si comparatia cu realizarile exercitiului financiar anterior

INDICATORI	REALIZAT 2015	BVC 2015	REALIZAT 2014	DIFERENTA realizat 2015/ BVC 2015	DIFERENTA realizat 2015/ realizat 2014	Variatie realizat 2015/BVC 2015 (%)	Variatie realizat 2015/realizat 2014 (%)
CIFRA DE AFACERI	33.062.018	32.666.768	32.242.951	+395.250	+819.067	+1,21%	+2,54%
VENITURI DIN EXPLOATARE	33.396.386	33.480.868	32.575.939	-84.482	+820.447	-0,25%	+2,52%
CHELT.PENTRU EXPLOATARE din care:	10.689.003	11.456.076	10.433.016	-767.073	+255.987	-6,70%	2,45%
CHELTUIELI PRIV. SERV TERTI	2.027.618	2.085.326	1.784.226	-57.708	+243.392	-2,77%	+13,64%
CHELTUIELI MATERIALE	156.764	136.762	146.299	+20.002	+10.465	+14,63%	+7,15%
CHELTUIELI CU PERSONALUL incl management si CA	3.218.623	3.212.055	2.327.461	+6.568	+891.162	+0,20%	+38,29%
CHELTUIELI CU AMORTIZAREA SI PROVIZIOANELE	4.305.457	4.827.830	4.797.045	-522.373	-491.588	-10,82%	-10,25%
ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE	130.993	274.179	102.574	-143.186	+28.419	-52,22%	+27,71%
REZULTATUL DIN EXPLOATARE	22.707.383	22.024.793	22.142.923	+682.590	+564.460	+3,10%	+2,55%
VENITURI FINANCIARE	1.348.535	293.024	1.906.789	+1.055.511	-558.254	+360,21%	-29,28%
CHELTUIELI FINANCIARE	6.287.139	1.751.095	3.180.026	+4.536.044	+3.107.113	+259,04%	+97,71%
REZULTATUL FINANCIAR	(4.938.604)	(1.458.070)	(1.273.237)	-3.480.534	+3.655.277	+238,71%	+287,88%
VENITURI TOTALE	34.744.921	33.773.892	34.482.728	+971.029	+262.193	+2,88%	+0,76%
CHELTUIELI TOTALE	16.976.142	13.207.171	13.813.042	+3.768.971	+3.163.100	+28,54%	+22,90%
PROFIT BRUT	17.768.779	20.566.721	20.869.685	-2.797.942	-3.100.906	-13,60%	-14,86%
IMPOZIT PE PROFIT	3.450.942	3.290.676	3.576.242	+160.266	-125.300	+4,87%	-3,50%
PROFIT NET	14.317.837	17.276.045	17.293.444	-2.958.208	-2.975.607	-17,12%	-17,21%

In anul 2015 societatea a realizat o cifra de afaceri in suma de 33.062.018 lei care, comparativ cu anul precedent, a crescut cu suma de 819.066 lei (2,54%), iar comparativ cu bugetul de venituri si cheltuieli se situeaza cu 395.250 lei peste cifra de afaceri estimata (1,21%). Cresterea cifrei de afaceri comparativ cu bugetul de venituri si cheltuieli si anul 2014 se datoreaza, in principal, urmatoarelor:

- inchirierea unor spatii comerciale, neinchiriate in ultimii doi ani cel putin, spatii cu vad comercial foarte scazut, situate in zone cu populatie redusa numeric;
- extinderea unor contracte de inchiriere, deja existente;
- incheierea de contracte noi cu lanturi de magazine cu profil alimentar, farmacii si pariuri sportive.

Perioada de inchiriere a tuturor acestor tipuri de contracte variaza intre 2 si 5 ani.

Cheltuielile cu personalul, managementul si administratorii se incadreaza in valoarea bugetata. Cresterea acestui tip de cheltuieli 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 3% sub prevederile bugetare si cu 14% peste exercitiul financiar anterior. Cresterea fata de anul 2014 se datoreaza indeosebi costurilor adiacente refinantarii bancare (rapoarte de evaluare, radieri si inscrieri in Cartea Funciara, servicii notariale si juridice).

Rezultatul din exploatare al anului 2015 este cu aproximativ 3% peste estimarile bugetare si rezultatul similar al anului anterior.

Profitul net al exercitiului financiar 2015 a scazut cu 17% fata de prevederile bugetare si realizarile anului 2014 ca urmare a diferentelor de curs valutar generate de imprumutul bancar in derulare si de constituirea unui provizion financiar.

In perioada ianuarie-septembrie 2015 au fost rascumparate de catre emitator obligatiunile emise de Piata Obor , Market & Complex Comercial S.A. in valoare de 1.300.000 euro. La finele exercitiului financiar 2015 nu mai exista obligatiuni de rascumparat.

Obligatiile fata de bugetul de stat, local si furnizori au fost achitate in termen.

Gradul mediu de colectare a creantelor de la chiriasi in cursul anului 2015 a fost de aproximativ 99%. Numarul mediu de zile in care au fost recuperate creantele raportat la cifra de afaceri a fost in medie de 7 zile la nivelul anului 2015.

In anul 2015 au fost achitate dividende brute convenite actionarilor conform hotararii AGA/ 09.09.2015 , pentru exercitiul financiar 2014 si rezultat reportat, in suma de 25.672.897 lei, precum si dividende nete aferente actionarilor – semnificativi si minoritari - din exercitiul financiar 2013, conform hotararii AGA/28.03.2014, in suma neta de 6.102.596 lei.

Investitiile si reparatiile realizate in anul 2015

Societatea a efectuat in cursul anului 2015 din surse proprii urmatoarele investitii si reparatii (sume fara TVA):

- a) In anul 2015 au fost efectuate investitii in suma de 107.597 lei, concretizate in:
- achizitii active IT corporale IT;
 - mobilier;
 - echipamente de birou;
 - alte achizitii de echipamente tehnice pentru spatiile comerciale si imobile de birouri;
 - cresterea valorii unor active ca urmare a imbunatatirii parametrilor lor tehnici si functionali.
- b) Reparatii, in suma totala de 248.025 lei:
- reparatii terase spatii comerciale proprietate exclusiva Practic cca. 5.000 m2;
 - reparatii acoperis, tamplarii, HVAC, instalatii apa si gaze Biserica Amzei 21-23 ,Ch. Tell;
 - cota parte reparatii spatii comerciale prin asociatiile de proprietari (terase , tevi);
 - cota parte intretinere lunara spatii comerciale prin Asociatiile de Proprietari;

Rezultatele inventarierii patrimoniului si a casarilor mijloacelor fixe si a obiectelor de inventar

Inventarierea patrimoniului s-a realizat in baza deciziei de inventariere nr 26/09.11.2015 si s-a desfasurat in perioada 18.11.2015- 22.01.2016 si a cuprins toate elementele de activ si de pasiv ale societatii

Rezultatele inventarierii au fost reflectate in PV central de inventariere nr.97 /18.01.2016 astfel:

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

In baza propunerilor comisiei de casare , care a intocmit . procesele verbale de casare nr. 761/22.05.2015 si 52/07.01.2016 au fost scoase din uz imobilizari corporale, necorporale si obiecte de inventar a caror valoare de achizitie a fost de 92.032 lei, iar valoarea ramasa, la data inventarierii este de 31.045 lei.

Materialele rezultate in urma distrugerii sunt in special table si materiale plastice, care urmeaza a se valorifica pana la 17.02.2016.

Rezultatele inventarierii au fost inregistrate in evidentele contabile ale societatii pana la data de 31.12.15

2.4 Expunerea Societatii la riscuri

In desfasurarea activitatii sale, societatea Practic S.A se confrunta cu o serie de riscuri, cum ar fi riscul de piata, riscul de credit, riscul de lichiditate si riscul fluxului de trezorerie.

Riscul de piata cuprinde trei tipuri de riscuri:

❖ *riscul valutar:*

- este riscul ca valoarea unui element bilantier sa fluctueze din cauza cursului de schimb valutar;
- societatea se confrunta cu un risc valutar ridicat ca urmare a faptului ca majoritatea contractelor de inchiriere incheiate sunt denominate in valuta. Societatea ramane in continuare expusa riscului valutar in perioada dintre emiterea facturii si incasarea acesteia, insa si pentru aceasta perioada de timp, pentru a face fata obligatiilor in valuta ce decurg din contractele de imprumuturi bancare si nebancale societatea urmareste sa achizitioneze valuta la cursuri apropiate sau chiar sub cursul de schimb utilizat la emiterea facturilor de inchiriere;

❖ *riscul ratei dobanzii la valoarea justa:*

- este riscul ca valoarea unui element bilantier sa fluctueze din cauza variatiilor ratelor de piata ale dobanzii;
- dobanda platita de societate pentru creditele bancare contractate este supusa acestui risc. De la momentul contractarii imprumuturilor bancare si pana in prezent, societatea nu a folosit instrumente financiare derivate menite sa acopere riscul ratei dobanzii la valoarea justa. Consideram acest risc ca fiind ridicat, chiar daca in ultimii 3 ani dobanda de referinta a pietei bancare EURIBOR s-a incadrat pe un trend descendent;

❖ *riscul de pret:*

- este riscul ca valoarea unui element bilantier sa fluctueze ca rezultat al schimbarii preturilor pietei, chiar daca aceste schimbari sunt cauzate de factori specifici bilantului unei societatii (factori endogeni), sau factori care afecteaza toate sectoarele sau segmentele de piata (factori exogeni);
- pentru acoperirea acestui risc, in contractele de inchiriere s-a inclus o clauza potrivit careia valoarea lunara a chiriei este ajustata periodic cu inflatia euro publicata de Comisia Europeana de Statistica „EUROSTAT”, cursul la care se factureaza chiria lunara este BNR+1% si BNR +2%.

Riscul de credit este riscul ca una dintre partile unui contract de imprumut bancara sau nebancale sau a unui contract comercial care are o componenta de credit sa nu execute obligatia asumata, cauzand celeilalte parti o pierdere financiara.

Riscul de lichiditate – (numit si riscul de finantare), este riscul ca o entitate sa intalneasca dificultati in procurarea fondurilor necesare pentru indeplinirea angajamentelor contractuale. Riscul de lichiditate poate rezulta din incapacitatea de a vinde repede un activ financiar la o valoare apropiata de valoarea sa justa.

Riscul expunerii fluxului de trezorerie la rata dobanzii este riscul ca fluxurile de trezorerie viitoare sa fluctueze din cauza variatiilor ratelor de piata ale dobanzii. O parte din sursele de finantare ale activitatii societatii sunt constituite din imprumuturi atrase de la banci purtatoare de dobanzi variabile. Pentru acoperirea acestui risc, societatea are o politica de plasare a disponibilitatilor aflate in conturile curente in depozite de tip overnight sau chiar depozite pe termen scurt, in functie de atractivitatea dobanzii bonificate, cu toate ca aceasta a scazut semnificativ in cursul anului 2015.

2.5 Controlul/auditul intern al societatii in anul 2015

Auditul intern al societatii a fost efectuat in cursul anului 2015 de catre persoane fizice angajate cu carte de munca pe perioada nedeterminata, in baza planului de audit si evaluarea riscurilor pe anul 2015 aprobate de Consiliul de Administratie al societatii.

Prin controalele efectuate s-au urmarit urmatoarele:

- Auditul de conformitate: modul de aplicare al procedurilor operationale, politicilor contabile ale societatii, regulilor, fiselor de post, circuite informationale etc.
- Auditul de eficacitate (de performanta) - opinii nu numai cu privire la buna aplicare a regulilor, ci si cu privire la calitatea lor.
- Auditul de management - politica si strategia diferitelor compartimente in corelatie cu strategia de ansamblu a societatii.
- Respectarea reglementarilor contabile si fiscale in vigoare in baza actelor legislative prezente in anul 2015.

Auditul intern efectuat la nivelul societatii s-a concretizat prin rapoarte periodice in anul 2015, prin care s-au urmarit urmatoarele:

- aprecierea exactitatii si a corectitudinii informatiilor, in special a celor contabile;
- asigurarea securitatii fizice si contabile a operatiunilor
- garantarea integritatii patrimoniului
- eficacitatea sistemelor de informare
- respectarea procedurilor operationale existente la nivelul societatii, si revizuirea permanenta a acestora;
- Respectarea politicilor contabile ale societatii , si revizuirea permanenta a acestora;
- respectarea prevederilor fiscale si contabile .

2.6 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 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 comertului modern a ajuns la nivelul anului 2015 la peste 1.000.000 mp;

Pozitionare

Din 1990 si pana astazi stocul de spatii comerciale din Bucuresti a crescut de cca. 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 cca. 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 aceiasi cantitate de marfa.

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 ireversibila, 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 SA mai detine azi sub 1% 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 analizeze 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 parametrii, 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 acestora vor fi principala sarcina a Consiliului de Administratie in perioada urmatoare.

2.7 Strategia societatii in viitor

Consiliul de Administratie al societatii isi propune in viitor urmatoarele:

- utilizarea eficientă a activelor societății;
- cresterea productivitatii pe angajat;
- mentinerea unui grad de ocupare a spatiilor comerciale de 95%;
- imbunatatirea portofoliului de clienti in functie de: experienta in domeniul de activitate pentru care solicita spatiul comercial, tendinta pietei in domeniul sau de activitate, capacitatea acestuia de a-si indeplini obligatiile fiscale, etc;
- monitorizarea a modului in care chiriasii , care au contracte incheiate in nume propriu, isi achita obligatiile catre furnizorii de utilitati, cu prioritate catre furnizorii de energie electrica ;
- cresterea ponderii recuperarii creantelor si a eventualelor penalitati de intarziere la plata obligatiilor contractuale prin notificarea lunara a chiriasilor;
- urmarirea lunara a executiei prevederilor Bugetului de Venituri si Cheltuieli al societatii , precum si a cashflow-lui realizat si bugetat;
- plasarea disponibilitatilor banesti ale societatii in investitii financiare cat mai sigure, dar si cat mai profitabile (depozite bancare in mai multe valute);
- realizarea de noi investitii imobiliare din surse proprii sau surse atrase si finalizarea achizitiilor incepute in anii anteriori de la Petrom;
- prin achizitionarea activelor de natura cladirilor aflate in proprietatea Petrom, societatea Practic SA isi propune o crestere a profitabilitatii societatii atat prin inchirierea acestora, cat si prin valorificarea unora dintre ele prin revanzare (terenuri, complex hotelier);

- plata dividendelor convenite actionarilor.

CAP 3 GUVERNANTA CORPORATIVA

3.1. Actionariat :

Politica cu privire la drepturile actionarilor are la baza urmatoarele principii, reflectate de Legea Societatilor Comerciale (nr. 31/1990) si de Contractul si Statutul Societatii :

- toti actionarii trebuie tratati in aceleasi conditii;
- actiunile sunt emise pe principiul o actiune – un vot. Nimeni nu poate exercita mai multe voturi decat 50% din capitalul social, indiferent de numarul de actiuni pe care le detine;
- toti actionarii sunt incurajati sa participe la Adunarile Generale ordinare si extraordinare, sa isi exercite drepturile (de a vota, de a lua cuvantul, de a adauga puncte la ordinea de zi, de a primi informatii despre activitatea curenta si viitoare a societatii);
- Adunarea Generala trebuie convocata cu cel putin 30 de zile inainte si documentele si propunerile care le vor fi prezentate actionarilor se pun la dispozitia acestora la sediul societatii de la data convocarii si pe website-ul societatii;
- Adunarea Generala se convoaca de Consiliul de Administratie ;
- Adunarea Generala se considera statutar constituita atunci cand sunt prezenti detinatorii sau reprezentantii a minim 60% din capitalul social si poate hotari cu votul a cel putin 60% din reprezentantii sau detinatorii de actiuni, cu exceptia cazului in care se modifica capitalul social, cand procentul de prezenta si de vot creste la 75%;
- Adunarea Generala poate hotari cine sa detina Registrul Actionarilor si pe ce piata sa se tranzactioneze actiunile;
- actiunile sunt dematerializate si nominale;
- toti actionarii au dreptul de a primi dividende;
- cresterea capitalului social si cesionarea actiunilor se poate realiza cu respectarea dreptului de preemtiune al actionarilor inregistrati la data de referinta.
- Sa urmareasca respectarea Principiilor de guvernanta si sa raporteze gradul de indeplinire a acestora. Astfel, societatea se va ingriji ca pagina de internet a societatii va cuprinde o sectiune dedicata relatiei cu actionarii, in limba romana si engleza, cu toate informatiile relevante de interes pentru investitori, inluzand contractul si statutul societatii, regulamentele interne ale organelor statutare, CV-urile membrilor organelor statutare, rapoartele curente si cele periodice, informatii cu privire la adunarile generale ale actionarilor ca ordinea de zi, materialele aferente, hotararile adunarilor generale. Informatii extraordinare si numele si datele de contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza, la cerere, informatii corespunzatoare; sa adopte politica de dividend, politica de prognoze si regulamentul intern al consiliului de administratie; sa coopereze cu Consultantul Autorizat in vederea intocmirii raportului anual.

3.2. Management

Guvernanta corporativa a S.C. PRACTIC S.A. are la baza o structura formata din 3 niveluri :

- Adunarea Generala a Actionarilor;
- Consiliul de Administratie;
- Conducerea operativa.

La data de 31.12.2015 societatea este condusa de un Consiliu de Administratie, numit de Adunarea Generala a Actionarilor pe o perioada de 4 ani. Consiliul de Administratie, prin membrii sai, va putea efectua toate operatiunile si actele juridice necesare pentru aducerea la indeplinire a obiectului de activitate al societatii si in interesul acesteia , avand dreptul ca atare sa cumpere si sa vanda bunuri imobile si mobile conform statutului societatii, indiferent de valoarea acestora daca interesele societatii o impun.

Membrii Consiliului de Administratie au desemnat din randul lor un presedinte prin Wellkept Imobiliare SA, al carui reprezentant permanent a fost pana la 31.08.2015 dl. Andrei Mihai Bejenaru, iar ulterior a fost desemnat dl. Lucian Hoanca. Consiliul de Administratie existent la 31.12.2015 se afla la primul mandat.

La 31 Decembrie 2015 componenta si experienta profesionala a membrilor Consiliului de Administratie este urmatoarea:

- Wellkept Imobiliare SA - presedinte prin reprezentant permanent Lucian Hoanca , consultant in marketing, management si dezvoltare de proiecte ;
- Trinity Real Estate SRL - membru, prin reprezentant permanent Dan Popescu, economist ;
- Iordache Dumitru - membru, economist, expert contabil, auditor financiar, consultant fiscal ;
- Synthesys SRL - membru, prin reprezentant permanent Georgios Argentopoulos , inginer ;
- Mihai Ene - membru, economist.

La data semnarii Situatiilor financiare anuale ale PRACTIC S.A. , care cuprind: bilantul, contul de profit si pierdere, situatia modificarilor capitalului propriu, situatia fluxurilor de numerar si notele explicative la situatiile financiare anuale, conducerea operativa este asigurata de directorul general si de directorul economic.

Experienta profesionala a conducerii operative este urmatoarea:

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

Structura organizatorica a societatii este urmatoarea:

- Dep. Vanzari, in cadrul caruia se poarta negocieri pentru inchirierea spatiilor societatii si se initiaza contractele de inchiriere;
- Dep.l Contracte si Actionariat, in cadrul caruia se incheie si se urmaresc contractele de inchiriere, actele aditionale aferente si relatiile cu actionarii;
- Dep. Administrativ, prin care se asigura intretinerea si repararea spatiilor comerciale aflate in proprietate, contractele de utilitati pentru toate spatiile

- societatii ,obtinerea avizelor tehnice pentru renovarea/ amenajarea imobilelor , verificarea functionalitatii parcului auto al societatii;
- Dep. Financiar – Contabil, unde se asigura evidenta contabila si fiscala conform Legii Contabilitatii, a Reglementarilor Contabile conforme cu Directivele a IV-a si a VII-a a Comunitatii Economice Europene, a Codului Fiscal si a celorlalte legi economice in vigoare;
 - Dep. Juridic, unde se asigura conformitatea cu legile din Romania a documentelor emise de societate (contracte, adrese etc) si se verifica aceeasi conformitate pentru contractele , adresele etc primite de la terti;
 - Dep. Resurse Umane, in cadrul caruia se urmareste evidenta angajatilor din punctul de vedere al legislatiei muncii, precum si salarizarea acestora conform contractului coluctiv de munca, contractului individual si legislatia in vigoare;
 - Dep. IT, in cadrul caruia se asigura instalarea, intretinerea echipamentelor tehnice de calcul, precum si supravegherea si protejarea traficului de date .

In conformitate cu Regulamentele romanesti in ceea ce priveste pietele de capital nu exista conflicte de interese nici pentru membrii Consiliului de Administratie, nici pentru conducerea operativa.

3.3. Principii strategice:

3.3.1 Misiunea companiei:

- de a furniza și presta întreaga arie a serviciilor și facilităților necesare în vederea exploatarei eficiente a patrimoniului său;
- de a-si desfășura activitățile conform standardelor internaționale astfel încât să maximizeze valoarea acțiunilor;
- acest scop presupune ca Practic S.A. să se concentreze pe operativitate și calitate, să fie condusă din punct de vedere financiar și să fie gestionată strategic.

3.3.2 Valorile companiei:

- Integritate și Transparență

Suntem onești și integri în afacerile noastre.

- Angajament

Ne dedicăm în scopul îndeplinirii promisiunilor noastre, cuvântul ne este legământ.

- Lucrul în echipă

Lucrăm împreună, ajutându-i pe ceilalți să depășească problemele și împărțind reușitele.

- Sustenabilitate

Structurăm, construim și acționăm având o viziune pe termen lung, conformă cu evoluția și tendințele pieței.

- Rentabilitatea activelor

Deciziile noastre sunt determinate de maximizarea valorii și rentabilității activelor pe care le gestionăm.

3.3.2. O companie tot mai puternică:

- dorim să fim un partener important pe piața de real estate a Bucureștiului. Considerăm schimbarea o oportunitate, ne concentrăm pe dezvoltarea profitabilă și susținută a companiei noastre și contribuim în mod activ la performanța economică a României;
- dorim să fim un simbol al succesului printre companiile din București și chiar din țară. Aceasta înseamnă că acționăm pentru o dezvoltare susținută și profitabilă, cream valoare pentru acționarii noștri, suntem partenerul prioritar al clienților noștri și angajatorul celor mai buni.
- gândim și acționăm în mod conștient față de responsabilitatea noastră economică, socială și de mediu pe termen lung;
- promovăm valorile universale și toleranța în modul nostru de a gândi și acționa.
- am inițiat un proces complex de standardizare a tuturor proceselor din societate astfel încât să scadă timpul de așteptare a clienților, costurile de operare și să crească performanța societății;
- pentru anul 2015 s-au obținut rezultate financiare pozitive, care vor contribui la îndeplinirea obiectivelor strategice ale companiei. Profitul net al exercitiului financiar 2015 a fost de 14.198.434 lei, iar cifra de afaceri a fost de 33.062.018 lei, valori care se înscriu în cele previzionate la începutul exercitiului financiar.
- creșterea semnificativă a performanțelor companiei, îmbunătățirea nivelului costurilor pe principalele segmente de activitate vor asigura profitabilitatea durabilă a companiei și-i vor oferi poziția de jucător important pe piața de real estate a Bucureștiului și nu numai.

**PRESEDINTELE
CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE,
Wellkept Imobiliare S.A.,**

**Prin reprezentant permanent
Lucian Hoanca**