

**PRACTIC S.A.**

Nr. O.N.R.C.: J40/611/19.02.1991
CIF: RO2774512
Cod CAEN: 6820
Capital social subscris și versat: 40.983.171 lei
Banca: BANCA ROMANEASCA
Cod IBAN: RO74 BRMA 0500 0508 1340 0000

Str. Biserica Amzei nr. 21-23 , Corp C3, et.1 si 2
Bucuresti, Sector 1 ROMANIA, Cod 010143
Tel: 021-315.09.55, Fax: 021-316.78.15
www.practicsa.ro
Operator de date cu caracter personal înregistrat
sub nr.35327

**HOTĂRÂREA
ADUNĂRII GENERALE ORDINARE A ACȚIONARILOR
PRACTIC S.A.
din data de 21.03.2022**

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 si 2, Sector 1, București, având capital social 40.983.171 RON, înmatriculată în Registrul Comerțului sub nr. J40/611/1991, Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J40/611/1991, cod unic de înregistrare 2774512 (“**Societatea**”),

Având în vedere convocarea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor pentru data de 21.03.2022, ora 10:00 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. 738 din data de 17.02.2022 și în cotidianul România Liberă din data de 18.02.2022,

Urmare votului exercitat prin corespondență, Acționarii, deținând 92,6541% din capitalul social al Societății la data de referință 10.03.2022, au adoptat următoarele hotărâri:

HOTĂRÂREA Nr. 1

Acționarii iau act de raportul întocmit de către Consiliul de Administrație al Societății pentru exercițiul financiar al anului 2021 și aprobă descărcarea de gestiune a membrilor Consiliului de Administrație pentru anul 2021 în baza acestui raport.

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

HOTĂRÂREA Nr. 2

Acționarii aprobă situațiile financiare anuale pentru exercițiul financiar al anului 2021 compuse din: bilant, 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 „*împotrivă*”, și 0 abțineri.

HOTĂRÂREA Nr. 3

Acționarii aprobă politica de dividende a Societății, în forma revizuită de Consiliul de Administrație și atașată Deciziei Consiliului de Administrație nr.4 din data de 15.02.2022.

Hotărârea 3 a fost adoptată cu 550.327 voturi „*pentru*”, reprezentând 92,6541% din capitalul social al Societății, 0 voturi „*împotrivă*”, și 0 abțineri.

HOTĂRÂREA Nr. 4

Acționarii aprobă repartizarea rezultatului curent și a rezultatului reportat înregistrat la data de 31.12.2021, în sumă totală de 49.401.726,77 lei, astfel:

- Repartizarea la alte rezerve, a sumei de 66.015,28 lei;
- Distribuirea de dividende, în sumă de 32.866.262,45 lei, pentru care valoarea dividendului brut per acțiune este de 55,3342 lei;
- Profit nerepartizat, în sumă de 16.469.449,04 lei .

Hotărârea 4 a fost adoptată cu 550.327 voturi „*pentru*”, reprezentând 92,6541% din capitalul social al Societății, 0 voturi „*împotriva*”, și 0 abțineri.

HOTĂRÂREA Nr. 5

Acționarii aprobă acordarea primelor profesionale pentru angajații Societății pentru activitatea desfășurată în anul financiar 2021, conform propunerii Consiliului de Administrație consemnată în Decizia nr.7 din data de 15.02.2022.

Hotărârea 5 a fost adoptată cu 550.327 voturi „*pentru*”, reprezentând 92,6541% din capitalul social al Societății, 0 voturi „*împotriva*”, și 0 abțineri.

HOTĂRÂREA Nr. 6

Acționarii aprobă acordarea bonusului directorului general pentru activitatea desfășurată în anul financiar 2021, conform propunerii Consiliului de Administrație consemnată în Decizia nr.7 din data de 15.02.2022.

Hotărârea 6 a fost adoptată cu 550.327 voturi „*pentru*”, reprezentând 92,6541% din capitalul social al Societății, 0 voturi „*împotriva*”, și 0 abțineri.

HOTĂRÂREA Nr. 7

Cu un număr de 550.327 voturi „*abțineri*” al acționarilor reprezentând 92,6541% din capitalul social al Societății, 0 voturi „*pentru*”, și 0 voturi „*împotriva*”, hotărârea aferentă punctului 7 de pe ordinea de zi „*Aprobarea acordării unui bonus de performanță pentru activitatea desfășurată de administratorii Societății – membri ai Consiliului de Administrație în anul financiar 2021*”, nu a fost adoptată.

HOTĂRÂREA Nr. 8

Acționarii aprobă menținerea remunerației administratorilor Societății, persoane fizice, pentru exercițiul financiar al anului 2022, la nivelul remunerației stabilite pentru anul anterior.

Hotărârea 8 a fost adoptată cu 550.327 voturi „*pentru*”, reprezentând 92,6541% din capitalul social al Societății, 0 voturi „*împotriva*”, și 0 abțineri.

HOTĂRÂREA Nr. 9

Acționarii aprobă prelungirea mandatului auditorului financiar Deloitte Audit S.R.L. cu o perioadă de 1 an, începând cu data de 01.06.2022 până la data de 31.05.2023, și a prelungirii duratei contractului de audit financiar pe aceeași perioadă.

Hotărârea 9 a fost adoptată cu 550.327 voturi „*pentru*”, reprezentând 92,6541% din capitalul social al Societății, 0 voturi „*împotriva*”, și 0 abțineri.

HOTĂRÂREA Nr. 10

Acționarii aprobă data de 06.04.2022 ca data de înregistrare pentru identificarea acționarilor asupra cărora se vor răsfrânge efectele hotărârilor Adunării Generale Ordinare a Acționarilor în conformitate cu legislația în vigoare privind piața de capital și a datei de 05.04.2022 ca “ex date”.

Hotărârea 10 a fost adoptată cu 550.327 voturi „*pentru*”, reprezentând 92,6541% din capitalul social al Societății, 0 voturi „*împotriva*”, și 0 abțineri.

HOTĂRÂREA Nr. 11

Acționarii stabilesc data de 21.04.2022 ca data de plată a dividendelor.

Hotărârea 11 a fost adoptată cu 550.327 voturi „*pentru*”, reprezentând 92,6541% din capitalul social al Societății, 0 voturi „*împotriva*”, și 0 abțineri.

HOTĂRÂREA Nr. 12

Acționarii împuternicesc pe Dl. Mihai Ene, Președinte al Consiliului de Administratie și Director General al Societății, să îndeplinească oricare și/sau toate formalitățile necesare în fața Registrului Comerțului, Monitorului Oficial și/sau oricăror altor autorități publice și/sau private, să notifice și/sau să înregistreze orice decizie sau hotărâre adoptată în cursul Adunării și să semneze pe seama și pentru Acționari și/sau pentru Societate orice documente necesare potrivit legilor aplicabile în vederea îndeplinirii în mod valabil a hotărârilor adoptate în Adunare.

Hotărârea 12 a fost adoptată cu 550.327 voturi „*pentru*”, reprezentând 92,6541% din capitalul social al Societății, 0 voturi „*împotriva*”, și 0 abțineri.

Aceste Hotărâri au fost redactate și semnate astăzi, 21.03.2022, în 5 (cinci) exemplare originale.

PREȘEDINTE AGOA

Mihai ENE



SECRETAR TEHNIC AGOA

Aurelian BIRNUS

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către Acționarii,
PRACTIC S.A.

Opinie

- Am auditat situațiile financiare ale Societății PRACTIC S.A. („Societatea”), cu sediul social în 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 2021 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 2021 se identifică astfel:
 - Activ net / Total capitaluri proprii: 458.788.510 Lei
 - Profitul net al exercițiului financiar: 25.452.225 Lei
- În opinia noastră, situațiile financiare anexate prezintă fidel, sub toate aspectele semnificative poziția financiară a Societății la data de 31 decembrie 2021, și performanța sa financiară și fluxurile sale de trezorerie aferente exercițiului încheiat la data respectivă, în conformitate cu Ordinul 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 454.679.910 RON la 31 decembrie 2021, reprezentând o parte semnificativă din totalul bilanțului contabil.

Societatea evaluează investițiile imobiliare la valoarea lor justă, pe baza reevaluărilor, 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:

- verificarea ultimului raport de reevaluare înregistrat de Societate, respectiv raportul de reevaluare de la 31 decembrie 2021.

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 2021, 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 2021, 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 governanța 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 governanța 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 governanța, 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 governanța 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 governanța, 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



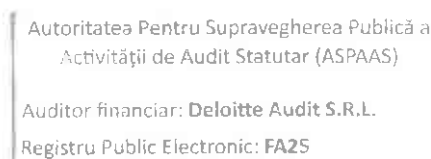
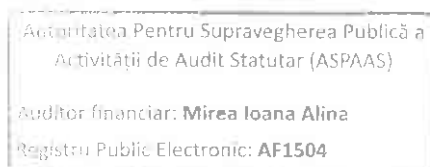
Înregistrată în Registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu nr. AF 1504

În numele:

DELOITTE AUDIT S.R.L.

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

Clădirea The Mark, Calea Griviței nr. 84-98 și 100-102, etajul 9, Sector 1
București, România
15 februarie 2022



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



(Handwritten signatures of Mihai Ene, Gabriela -Elisor Ontica - Stanescu, and Sorin- Florin Boldi)

Cuprins:

PREZENTAREA GENERALA ASUPRA NATURII ACTIVITATII SOCIETATII	3
i.i. Indeplinirea conditiilor legale de functionare.....	3
i.ii. Obiectul de activitate al societatii.....	3
i.iii. Actiuni, actionariat, capital social	3
1. Analiza activitatii societatii comerciale	4
1.1. a) Activitatea curenta desfasurata in anul 2021	4
b) Data infiintarii societatii comerciale.....	4
c) Achizitii si/sau instrainari de active.....	4
d) Descrierea principalelor rezultate ale evaluarii activitatii societatii.....	5
1.1.1. Elemente de evaluare generala.....	5
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	8
1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajatii societatii.....	9
1.1.6. Evaluarea aspectelor legate de impactul activitatii de baza asupra mediului.....	9
1.1.7. Evaluarea activitatii societatii comerciale privind managementul riscului.....	9
1.1.8. Elemente de perspectiva privind activitatea societatii comerciale	10
2. Active imobilizate.....	11
2.1. Imobilizarile corporale ale societatii.....	11
2.2. Imobilizarile financiare ale societatii	12
2.3. Potentialele probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societății.....	12
3. Piata valorilor mobiliare emise de societatea Practic S.A.	13
3.1. Piata de capital din Romania unde sunt tranzactionate actiunile emise de societate.....	13
3.2. Descrierea politicii de dividende a societatii pe ultimii trei ani.....	14
3.3. Descrierea oricarei activitati de implicare a societatii in achizitionarea actiunilor proprii ...	14
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.....	14
4. Conducerea societatii.....	15
4.1. Guvernanța Corporativă.....	15
4.1.1. Consiliul de Administratie	15
4.1.2. Codul de Guvernanță Corporativă al Bursei de Valori București	16
4.1.3. Conducerea operativa/executiva	17
4.2. Auditul intern al societatii in anul 2021	18

5. Situatia financiar contabila	19
5.1. Analiza bilantului.....	19
5.2. Analiza contului de profit si pierdere.....	22
5.2.1. <i>Contul de profit si pierderi pe ultimii trei ani:</i>	22
5.2.2. <i>Executia bugetului de venituri si cheltuieli</i>	23
5.3. Analiza fluxului de numerar	23
5.4. Investitiile si reparatiile realizate in anul 2021	24
5.5. Dezvoltarea previzibila a societatii in perioada urmatoare.....	24
6. Declaratia de guvernanta corporativa	25

**RAPORTUL ADMINISTRATORILOR PRACTIC S.A. PENTRU EXERCITIUL
FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021**

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

PREZENTAREA GENERALA ASUPRA NATURII ACTIVITATII SOCIETATII

i.i. 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.

i.ii. Obiectul de activitate al societatii

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

i.iii. 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 31.12.20 aceeasi valoare); capitalul social este subscris si varsat integral. Societatea a emis 593.959 actiuni nominative (la 31.12.2020 acelasi numar), cu o valoare nominala de 69 lei/actiune.

La 31 decembrie 2021, 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 (AeRO), 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.

Actiunile societatii sunt tranzactionate la categoria mentionata mai sus de pe ATS, sub simbolul PRBU. Capitalizarea bursiera a societatii la data de 03.02.2022 era de 487.046.380 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. Valabilitatea Codului a fost prelungita in luna septembrie 2021, pentru un an.

1. Analiza activitatii societatii comerciale

1.1. a) Activitatea curenta desfasurata in anul 2021 sau care urmeaza a se desfasura de catre societatea comerciala

In 2021, Practic S.A. a inchiriat 97,56% din spatiile comerciale stradale aflate in portofoliul societatii, 66,85% din suprafata birourilor si un teren.

In contextul prelungirii crizei sanitare mondiale, declansate in anul 2020, si care a condus la o criza economica cu efecte pe termen mediu , conducerea societatii a mentinut si in anul 2021 masurile de protejare a afacerii si a angajatilor adoptate in anul 2020. Astfel , derularea contractelor de inchiriere si a celor de prestari de servicii cu furnizorii a fost supravegheata mai strict, prin discutii permanente cu partenerii de afaceri , au fost finalizate o serie de lucrari de modernizare a imobilelor care au putut genera cresteri de venituri , s-a asigurat un program de lucru flexibil pentru angajatii societatii si au fost mentinute masurile de protectie sanitara a acestora.

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 2021 au avut loc achizitii de imobilizari corporale in suma de 174.156 lei reprezentand sistem de supraveghere a centralelor termice, laptopuri, cazan centrale termice, aparate de aer conditionat, sistem de pompare si hidranti, sisteme de detectie a incendiilor .

De asemenea, a fost pus in functiune in str. Biserica Amzei nr. 23 A un peron auto, in valoare de 33.070 lei.

Tot in anul 2021 a fost inregistrat la OSIM noul logo al societatii, costurile cu realizarea acestuia fiind de 59.924 lei.

In anul 2021 a fost vandut un spatiu comercial, compus din imobil si teren- cota indiviza. Valoarea neamortizata a activului la data vanzarii a fost de 199.091 lei.

In AGEA/09.12.21 s-a aprobat instrainarea terenurilor din Bd. Primaverii nr.1, Bucuresti si str.Poiana Soarelui nr.3, loc. Poiana Brasov.

d) Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății

1.1.1. Elemente de evaluare generală

Indicator (lei)	An 2019	An 2020	An 2021
Profit net	24.308.860	22.836.825	25.452.225
Cifra de afaceri netă	36.805.151	36.894.945	37.682.030
Profitul înainte de rezultatul financiar, impozite, deprecieri și amortizare (EBITDA)	30.538.217	29.657.618	30.438.483
Lichiditate generală (numerar și echivalente de numerar)	1,73	0,56	0,63

Societatea nu desfășoară activități 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 aprox. 99% de veniturile din închirieri.

Categoria de venituri	2019	2020	2021
Venituri din închirieri	36.558.017	36.619.768	37.339.970
Venituri din vânzarea marfurilor și alte activități	20	27	390
Venituri din activități diverse	247.114	275.150	341.670
Total cifra de afaceri	36.805.151	36.894.945	37.682.030

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

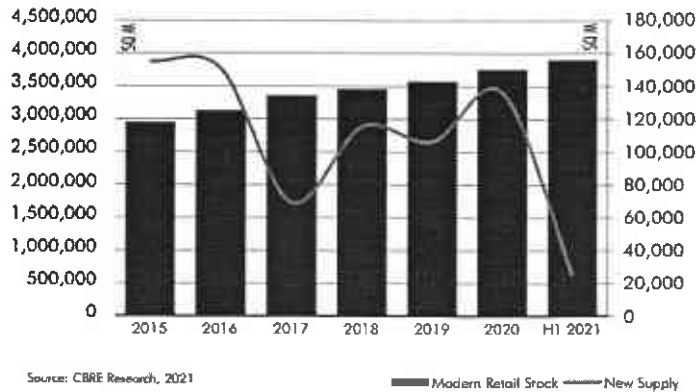
	2019	2020	2021
Grad de ocupare spații comerciale stradale	98,30%	97,05%	97,56%
Grad de ocupare imobile birouri	77,73%	77,20%	66,85%

Oferta de spatii comerciale

Piața de retail a înregistrat livrări limitate în prima parte din 2021, întrucât contextul pandemiei a declanșat întârzieri în procesul de construcție.

Fondul de spatii comerciale moderne (galerii comerciale, malluri, etc) a depășit bariera de 4.000.000 mp, ajungând la sfârșitul lui 2021 la nivel national la 4.100.000 mp, conform datelor furnizate de firma de consultanță imobiliară CBRE în "CEE Market Snapshot Retail Q3 2021".

FIGURE 1: ROMANIA MODERN RETAIL STOCK EVOLUTION



ROMANIA RETAIL STOCK BY LOCATION

Source: CBRE Research, 2021

Bucurestiul ramane cea mai mare piata, deservind o populatie de aproape 2.6 milioane de locuitori (regiunea Bucuresti – Ilfov), potrivit datelor Institutului National de Statistica cu privire la populatia dupa domiciliu. a avut finalizat un singur proiect si anume.

Population (2020)	2,153,492
Metropolitan Population (Bucharest + Ilfov County) (2020)	2,605,519
Employees (metropolitan area) (Dec. 2020)	1,197,179
Students (2019)	175,231
Unemployment rate (Dec. 2020)	1.2%
Average net salary (€/month) (Dec. 2020)	968
GDP/ Capita (2019)	28,573 €

Source: National Institute of Statistics, National Commission of Statistics

În prima parte a anului a fost deschis Fashion House Pallady care este al doilea centru de tip outlet din România după Fashion House Militari. Un alt proiect deblocat a fost faza a doua a Colosseum Mall, o galerie comercială de 54.500 de metri pătrați situată în partea de nord-vest a orașului. Totuși lansarea noilor spații a fost reprogramată pentru primăvara anului 2022. A doua amânare vine în contextul creșterii accelerate a incidenței ratei de infectare cu noul coronavirus în București și la nivelul întregii țări, dar și al măsurilor restrictive impuse în regim de urgență prin lege.

În privința spațiilor comerciale stradale, analiștii celor mai importante agenții imobiliare (Knight Frank Romania, Colliers International) estimează pentru București o suprafață totală de circa 950.000 – 1.200.000 mp. Potrivit acestor estimări, Practic SA deține o cotă de piață de aproximativ 3-4%.

Cererea de spații comerciale

Prima jumătate a anului 2021 a continuat să fie dificilă, în condițiile în care autoritățile au decis să mențină restricțiile privind distanțarea socială pentru stoparea extinderii pandemiei. Pandemia a accelerat niște tendințe care erau deja vizibile. Migrarea către cumpărăturile online nu este o mișcare nouă, dar în condițiile în care consumatorii și-au restrâns toate călătoriile care nu erau esențiale din cauza contextului pandemic, cumpărătorii s-au îndreptat progresiv către canalele digitale de retail.

În contextul pandemiei multe zone din București se rescriu, iar businessurile trebuie să se regăndească pentru a rezista pe piață. Vânzările omnichannel vor consolida sau vor eroda poziția unui retailer în următorii ani, întrucât integrarea preferințelor personale și flexibilitatea sporită vor favoriza un mix de comerț offline-online.

Digitalizarea începe să devină un “must have”, multe companii implementând noi soluții de digitalizare.

Dezvoltarea sectorului depinde atât de disponibilitatea consumatorilor de a opta pentru achizițiile la distanță, cât și de capacitatea întreprinderilor din comerț de a se adapta cerințelor și preferințelor în continuă dinamică.

2021 a fost un an obișnuit în termeni de expansiune pentru retailul alimentar din România, însă focusul a fost, pe de o parte, pe modernizarea unităților existente, în paralel cu extinderea unor concepte noi, iar pe de altă parte pe îmbunătățirea serviciilor de eCommerce și pe delivery, un serviciu efectuat direct sau prin platforme dedicate de livrare. Piața de livrare la domiciliu a produselor alimentare a crescut foarte mult, odată cu lansarea unui număr record de astfel de servicii, alături de consolidarea celor existente. Din punct de vedere formate de magazin, nu este o noutate că în 2021 s-au deschis, preponderent, magazine de tip convenience, supermarketuri și magazine de tip discount. Pentru că mai este încă foarte mult loc, aceste formate își continuă, în mod firesc, trendul ascendent și domină piața locală de retail alimentar.

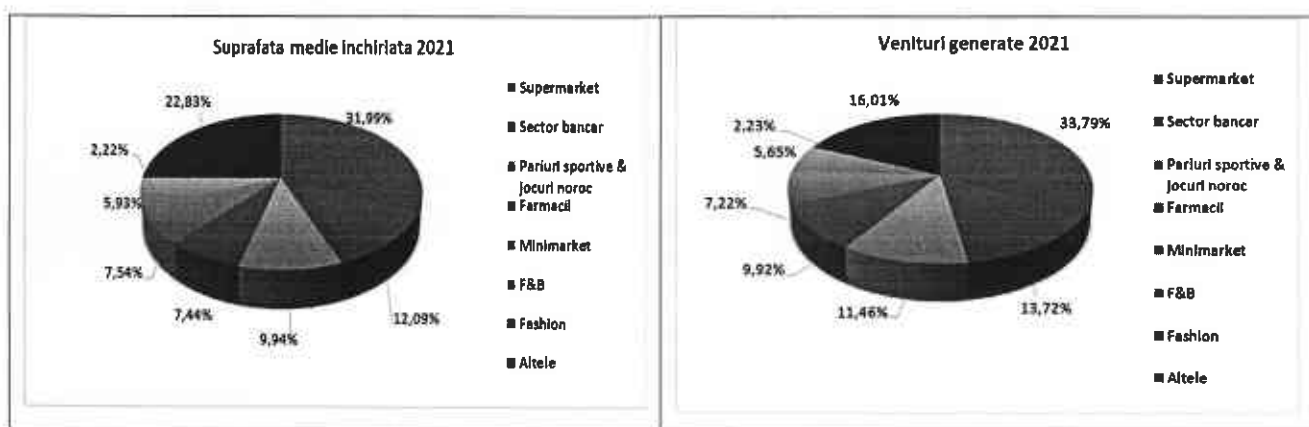
La capitolul noutăți, piața românească de retail a înregistrat noi intrări de branduri în 2021, printre care conceptul outlet spaniol Numero Uno și brandul rusesc de bijuterii Sokolov, care a deschis deja magazine în București, Iași și Cluj Napoca.

Modul de lucru în companiile active s-a schimbat din cauza pandemiei, iar angajații au început să opteze fie să lucreze numai de acasă, fie pentru un program mixt, lucrând și de la birou și de acasă. Acest context va genera schimbări semnificative din perspectiva modului în care se muncește dar și a relațiilor dintre angajat și angajator. Munca de acasă se va extinde și va deveni parte a ‘noului normal’.

1.1.4.2. Paleta de chiriasi

a societății cuprinde sectoare de activitate diverse (supermarketuri, bănci, farmacii, jocuri de noroc, restaurante), ceea ce face ca societatea să nu fie expusă unui risc semnificativ în cazul în care unul din aceste sectoare de activitate va fi afectat ca urmare a efectelor crizei generate de pandemia coronavirus.

Principalele categorii de chiriasi ai societății la 31.12.2021:



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 31 de persoane in anul 2019 la 29 de persoane in anul 2020, ajungandu-se la 27 de angajati la finele exercitiului financiar 2021.

In cursul anului 2021 plecările voluntare au fost in numar de trei, acestea fiind generate de iesiri din initiativa angajatilor, unul din ei indeplinind conditiile de pensionare pentru limita de varsta, un loc de munca vacant a fost completat cu un nou angajat si a fost creat si ocupat si un nou loc de munca pentru activitatea de dezvoltare de noi proiecte de business.

Societatea, prin procedurile de resurse umane, salarizare si recompensare aplicate, a facut eforturi sa pastreze un grad bun al retentiei angajatilor dar, data fiind structura fortei de munca din piata muncii, procesele de recrutare si retentie au ramas o prioritate pe termen mediu.

Numarul mediu de angajati in anul 2021 a fost 26 de persoane.

Din numarul efectiv de 27 angajati la sfarsitul anului 2021, aproximativ 48% sunt absolventi de invatamant superior.

Rezultatele evaluarii performantelor profesionale ale salariatilor la 31.12.2021 arata ca 93% dintre salariati depasesc cerintele postului, iar 7% 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 încheiate două contracte distincte cu două firme autorizate pentru colectarea selectivă a deșeurilor pe locații - Romprest Service S.A. și Rebu S.A. (deșuri 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 pretul 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 denominarii contractelor de inchiriere in valuta este contrabalansat de faptul ca principalele obligatii de plata ale societatii (mai ales catre finantatori) sunt de asemenea denuminate in aceeași valuta;

Riscul de pret:

- 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 fiind in majoritate cel de BNR+1% si BNR +2%.

Riscul de credit

- Indicatorul gradului de indatorare ne arata: capitalul imprumutat reprezinta aproximativ 9,27 % din capitalurile proprii ale societatii la 2021 comparativ cu 11,30% la anul 2020 ca urmare a majorarii creditului de investitii in derulare pentru achizitii imobiliare. Indicatorul privind acoperirea dobanzii se situeaza in jurul valorii de 18,23 ori din profitul inaintea platii dobanzii la 31.12.21, comparativ cu 28,38 ori la 31.12.20.

Riscul de lichiditate

- In anul 2021 durata de rotatie a debitorilor- clienti a fost de de 12 zile, identica cu cea din anul 2020. Viteza de rotatie a creditorilor- furnizor in anul 2021 a fost de 24 de zile, fata de 25 zile in anul 2020. Trezoreria neta generata de activitatea de exploatare a crescut in anul 2021 comparativ cu anul 2020 pe fondul mentinerii ritmului incasarilor de la clienti comparativ cu cel al angajamentelor de plati catre furnizori si bugetul de stat in cursul exercitiului financiar. Iesirile de numerar au fost utilizate in principal pentru rambursarea creditului de investitii contractat, plata dividendelor, plata obligatiilor catre bugetul de stat, al asigurarilor sociale si locale.

1.1.8. Elemente de perspectiva privind activitatea societatii comerciale

Perspective 2022

Mediul de piata, fiscal si de reglementare

Pentru perioada 2021-2025, Guvernul a adoptat OUG 153/2020 privind stimularea mentinerii/cresterii capitalurilor proprii. Potrivit acestui act normativ, societatea poate beneficia de reduceri ale impozitului pe profit anual în cazul în care capitalul propriu contabil, prezentat în situațiile financiare anuale, este pozitiv și depășește cu cel puțin jumătate valoarea capitalului social subscris (procentul este de 2%) și dacă înregistrează o creștere anuală a capitalului propriu ajustat al anului curent comparativ cu anul precedent (procentul de reducere variază între 5%-10%, în funcție de intervalul de creștere prevăzut în OUG). Societatea a aplicat această prevedere pentru exercitiul financiar 2021.

Dintre masurile fiscale adoptate de catre guvernanti in anii anteriori pentru sustinerea economiei, societatea a aplicat si bonificatia de 10% din valoarea fiecarui tip de impozit local datorat catre bugetele locale, cu exceptia sectorului 6, in limita fluxului de numerar.

Un cadru fiscal si de reglementare stabil, predictibil si favorabil investitiilor este esential pentru a ne putea desfasura activitatea economica in perspectiva mentinerii si dezvoltarii afacerii.

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

In anul 2021 nu au avut loc schimbari majore in structura activelor societatii comparativ cu 31.12.2020.

- b) Factorii care influenteaza semnificativ veniturile din activitatea de baza

Volumul cifrei de afaceri a crescut in anul 2021 comparativ cu anul 2020, respectiv la 37.682.030 lei in 2021, fata de 36.894.945 lei in anul 2020 si de 36.805.151 lei in 2019, pe fondul mentinerii gradului de ocupare a proprietatilor imobiliare, in conditiile in care perioada ultimilor doi ani a fost marcata de probleme sanitare si economice la nivel macro, precum si ca urmare a devalorizarii monedei nationale comparative cu moneda euro, in care sunt denuminate contractile de inchiriere.

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 utila de 45.159,13 mp.

De asemenea Societatea detine terenuri libere de constructii in suprafata de 38.256,80 mp, din care la 31.12.2021 760 mp sunt alocati pentru doua peroane auto.

Imobilizari corporale (valoarea contabila neta)	Sold la 01.01.2021	Sold la 31.12.2021	Variatia (marime absoluta)	Variatia (marime relativa)
Cladiri	851.272	773.883	(77.389)	-9,09%
Investitii imobiliare (cladiri, constructii speciale si terenuri)	418.539.735	454.607.097	36.067.362	8,62%
Instalatii tehnice si masini	205.135	245.430	40.295	19,64%
Mobilier	103.594	144.194	40.600	39,19%
Investitii imobiliare in curs de executie si avansuri pt imobilizari	259.996	72.813	(187.183)	-71,99%
Total active corporale imobilizate	419.959.732	455.843.417	35.883.685	8,54%

La data de 31.12.2021 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 in cursul anului 2021 a unor investitii in curs de executie, in valoare de 235.562 lei.

2.2. Imobilizarile financiare ale societatii

Imobilizari financiare (valoarea contabila neta)	Sold la 01.01.2021	Sold la 31.12.2021	Variatia (marime absoluta)	Variatia (marime relativa)
Actiuni detinute la entitatile afiliate- actiuni necotate	49.806.480	49.806.480	-	0,00%
Alte participatii	85.927	89.676	3.749	4,36%
Creante imobilizate	300	300	-	0,00%
Total imobilizari financiare	49.892.707	49.896.456	3.749	0,01%

Practic S.A. a participat in perioada 2006-2010 la constituirea capitalului social al societatii Piata Obor Market and Complex Comercial S.A. , iar in anul 2020 a cumparat actiunile detinute de alti doi actionari minoritari. 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. 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 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. Impotriva solutiei instantei de fond, societatea GAD SPECIAL CONSTRUCT SRL a formulat apel, acesta fiind anulat ca netimbrat prin decizia civila nr.101/20.01.2021, sentinta de fond ramanand, astfel, definitiva. 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 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.

In cursul anului 2021 cauza a fost suspendata de drept, pentru a fi depuse dovezi privind mostenitorii unuia dintre parati, decedat. In cursul anului 2022 se va relua primul ciclu procesual, in care partile sa fie legal citate pentru continuarea judecatii si solutionarea cauzei. Societatea are constituita ajustare pentru potentiala pierdere de valoare a creantei imobilizate inca din anul 2015.

Alte litigii

In cursul anului 2021, societatea a înregistrat un numar de 15 dosare, in 13 dintre acestea avand calitate 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, prin admiterea cererilor noastre de chemare in judecata, 9 litigii sunt in curs de solutionare, in diferite faze procesuale, iar 1 dosar este suspendat.

Dintre cele 2 dosare in care societatea a avut calitatea de parata, unul este suspendat, iar celalalt este solutionat.

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.

In cursul anului 2021 a fost tranzactionat un numar mic de actiuni ale societatii.

Numarul detinatorilor de actiuni emise de PRACTIC S.A. era la data de 29.12.2021 de 519, conform registrului actionarilor primit de la Depozitarul Central, acestia fiind actionari persoane juridice si persoane fizice rezidente si nerezidente.

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

Denumire indicator	2019	2020	2021
Pret mediu pe actiune (lei/ actiune)	594,76	602,54	698,78
Pret actiune la 31.12 (lei/actiune)	790,00	620,00	820,00

Se poate observa o crestere semnificativa a valorii medii la care s-au tranzactionat actiunile societatii in anul 2021 comparativ cu anii 2020 si 2019, mai ales, iar pretul de tranzactionare a unei actiuni pe AeRO a avut o evolutie oscilanta in perioada analizata.

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

Profitul net al exercitiului financiar 2021 este de 25.452.225 lei fata de 22.836.825 lei in anul 2020 si de 24.308.860 lei la 31.12.2019. Profitul net inregistrat in cele trei exercitii financiare analizate este usor fluctuant tinand cont si de contextul economic general din ultimii doi ani, care a adus opriri de activitati pe anumite sectoare de activitate in economie, dar si de contextul economic particular al societatii, avand in vedere tipurile de proprietati detinute si inchiriate permanent in proportie de cca 85% , astfel incat veniturile din chirii se mentin relativ constante, iar cheltuielile sunt monitorizate minutios. In plus, fluxul de venituri din dividende, in special ca raspuns la investitiile financiare efectuate in perioada 2008-2010, are o contributie de 11,15% din totalul veniturilor realizate de societate in anul 2020 si de 14,47% in anul 2021.

Profitul pe actiune inregistrat in anul 2021 are o valoare de 42,85 lei/ actiune, fata de 38,45 lei/ actiune in anul 2020 si de 40,93 lei/actiune in exercitiul financiar 2019.

Prin urmare dividendul brut pe actiune pentru profitul anului 2021 propus spre distribuire este de 42,74 lei, comparativ cu 38,39 lei pentru anul 2020 si 40,89 lei pentru anul 2019.

Societatea a distribuit in cursul anului 2021 dividende actionarilor din profitul net al exercitiului financiar 2020, in suma totala de 20.520.088 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 emitenții 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 31.12.2021 societatea este administrata de un Consiliu de Administratie format din 3 administratori, numiti de Adunarea Generala a Actionarilor.

Conform actului constitutiv al societatii, mandatul de administrator este de 4 ani si curge de la data numirii. Conform hotararii AGOA/07.07.2021, actualul mandat al administratorilor expira la 11.07.2023.

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

- 1) supravegheze și analizeze lunar si / sau trimestrial activitatea directorilor executivi, prin, dar fără a se limita la aceasta, cu solicitarea de informări pe diferite spete și/sau rapoarte de activitate periodice, cu luarea măsurilor care se impun;
- 2) supravegheze respectarea procedurilor scrise pentru pregătirea si publicarea raportului si bilantului anual, a rapoartelor financiare si a altor informatii financiare;
- 3) exploateze patrimoniul existent in conditii de eficienta ridicata (EBITDA peste 80%);
- 4) evalueze cat mai precis si diferentiat tendintele de dezvoltare pe diferite segmente ale pietei imobiliare pnetru a putea define functiunile dominante ale viitoarelor dezvoltari si indicatorii de rentabilitate tinta ale acestora
- 5) formuleze optiuni strategice pe termen de 3-10 ani pentru a fi prezentate, dezbatute si aprobate de Adunarea Generala a Actionarilor prin care sa fie determinata pe termen mediu strategia de dezvoltare a societatii.

Membrii Consiliului de Administratie

La 31.12.2021, componenta Consiliului de Administratie era urmatoarea:

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

Autoevaluarea Consiliului de Administratie

Adunarea Generala a Actionarilor a aprobat, în decembrie 2016, Regulamentul Intern al Consiliului de Administratie care cuprinde ca sarcini legate de membrii si performanta 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 Guvernanță 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	66	Membru al Consiliului de Administratie Practic, aleasa administrator incepand cu data de 22.04.2017	- absolventa a ASE Bucuresti; - peste 21 de ani de experienta in domeniul pietei de capital si consultant piata de capital
Sorin Florian Boldi	48	Vicepresedinte al Consiliului de Administratie Practic, ales in data de 01.07.2017	- absolvent al Facultatii de Drept Bucuresti; - avocat cu experienta de 21 de ani.
Mihai Ene	47	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; - 21 ani de experienta in functii de conducere HORECA si Imobiliare

Consiliul de Administratie existent la 31.12.2021 se afla la al doilea mandat, cu exceptia dlui Mihai Ene.

In cursul anului 2021, membrii Consiliului de Administratie s-au intalnit in 17 sedinte.

Remuneratia membrilor Consiliului de Administratie este stabilita de AGOA, anual.

Conform hotararii AGOA din 01.09.2021, remuneratia lunara bruta pentru fiecare administrator este de 1.800 euro.

- 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, legaturi 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 societatilor in care Practic SA detine controlul:

Incepand cu exercitiul financiar 2007, Practic SA detine controlul la Piata Obor Market&Complex Comercial SA, cu un procent de 99,443% 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 50% 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 asigurată de directorul general și de directorul economic.

- a) Experiența profesionala a conducerii operative/executive este următoarea:

- 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, înțelegere sau legătură de familie între membrii conducerii operative și o altă persoană, datorită căreia persoana respectivă a fost numită 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 2021

Existența unui mediu de control reprezintă fundamentul unui sistem de control intern eficient. Acesta constă în definirea și aderarea la valori și principii la nivel de societate (de ex. etica în afaceri), precum și măsuri organizatorice (de ex. atribuirea clară de responsabilități și autoritate, angajament în domeniul competenței, reglementări privind drepturile de semnătură și împărțirea sarcinilor).

Eforturile depuse pentru aplicarea unui audit intern satisfactor sunt legate de aplicarea unor bune practice. 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;
- dupa finalizarea operatiunilor, caz in care verificarea este destinata sa analizeze rentabilitatea operatiunilor si sa constate existenta conformitatii sau a eventualelor anomalii care trebuie corectate.

Auditul intern al societatii a fost efectuat in cursul anului 2021 de catre o persoana fizica angajata pe perioada nedeterminata in baza planului de audit si matricea evaluarii riscurilor pe anul 2021, aprobat 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 departamente in corelatie cu strategia de ansamblu a societatii;
- Respectarea reglementarilor contabile si fiscale in vigoare in baza actelor legislative prezente in anul 2021.

Auditul intern efectuat la nivelul societatii s-a concretizat prin rapoarte periodice in anul 2021, in baza planului de audit, carta de audit intern, matricea evaluarii riscurilor societatii, prin care s-au urmarit urmatoarele:

- aprecierea exactitatii si a corectitudinii informatiilor, in special a celor contabile;
- eficacitatea sistemelor informationale;
- respectarea procedurilor operationale existente la nivelul societatii, si revizuirea acestora atunci cand este necesar;
- respectarea politicilor contabile ale societatii si revizuirea acestora atunci cand este necesar;
- respectarea prevederilor fiscale si contabile;
- fiabilitatea raportarii financiare (acuratete, caracter complet, prezentare corecta).

5. Situatia financiar contabila

5.1. Analiza bilantului

Situatiile financiare anuale au fost intocmite in conformitate cu planul de conturi general stabilit prin OMFP nr.1802/2014 coroborat cu Legea Societatilor nr.31/1990 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.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.

Activele corporale din grupele 2 si 3 sunt evidentiata la valoarea de achizitie , in afara de grupa 1-cladiri, constructii speciale si terenuri, care a fost reevaluat in anul 2021 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.

Analiza patrimoniala pe ultimele trei exercitii financiare:

Denumirea elementului	Sold la 31.12.2019	Sold la 31.12.2020	Sold la 31.12.2021	Variatia 2021/2019 (marime absoluta)	Variatia 2021/2020 (marime absoluta)
Active imobilizate total, din care:	450.282.391	469.952.812	505.836.006	55.553.615	35.883.194
Imobilizari necorporale	16.292	100.373	96.133	79.841	-4.240
Imobilizari corporale	401.626.975	419.959.732	455.843.417	54.216.442	35.883.685
Imobilizari financiare	48.639.124	49.892.707	49.896.456	1.257.332	3.749
Active circulante total, din care:	17.393.535	13.337.315	6.265.485	-11.128.050	-7.071.830
Stocuri	1.787	4.210	2.042	255	-2.168
Creante	771.006	863.250	810.517	39.511	-52.733
Alte creante	34.151	26.899	99.062	64.911	72.163
Investitii pe termen scurt	16.409.380	12.062.036	4.871.926	-11.537.454	-7.190.110
Casa si conturi la banci	177.211	380.920	481.938	304.727	101.018
Cheltuieli inregistrate in avans	213.754	286.064	227.190	13.436	-58.874
Datorii pe termen de pana la un an	10.008.992	23.638.369	9.951.928	-57.064	-13.686.441
Datorii pe termen mai mare de un an	24.648.548	43.304.778	39.471.610	14.823.062	-3.833.168
Provizioane	1.446.437	1.476.311	1.563.118	116.681	86.807
Venituri in avans	2.711.858	2.437.290	2.553.526	-158.332	116.236
Capitaluri proprii, din care:	429.039.694	412.719.443	458.788.510	29.748.816	46.069.067
Capital subscris si varsat	40.983.171	40.983.171	40.983.171	0	0
Rezerve din reevaluare	327.316.493	323.013.382	359.650.047	32.333.554	36.636.665
Rezerve Totale	8.716.002	8.753.565	8.819.580	103.578	66.015
Profit sau pierderea reportata	27.737.379	17.170.063	23.949.502	-3.787.877	6.779.439
Profit sau pierderea exercitiului financiar	24.308.860	22.836.825	25.452.225	1.143.365	2.615.400
Repartizarea profitului	-22.211	-37.563	-66.015	-43.804	-28.452

Din analiza elementelor de patrimoniu a societatii rezulta:

- Valoarea imobilizarilor corporale a crescut in principal ca urmare a reevaluarii grupei investitiilor imobiliare in decembrie 2021.
- Valoarea imobilizarilor financiare este relativ constanta;
- Variatia datoriilor pe termen scurt si lung provine indeosebi din majorarea in luna decembrie 2020 a valorii creditului bancar de investitii , pe fondul rambursarii in perioada ianuarie-noiembrie 2021 a ratelor curente din acesta si a repartizarii de

dividende catre actionari in luna decembrie 2020, cu termen de plata in luna ianuarie 2021.

Indicatorii economici privind activele societatii se prezinta in dinamica astfel:

An	2019	2020	2021
Active imobilizate / Active totale	96,24%	97,18%	98,73%
Capital propriu / Active imobilizate	0,95	0,88	0,91

Viteza de rotatie a activelor imobilizate (cifra de afaceri/active imobilizate) era la 31 decembrie 2021 de 0,07 zile, relative similara cu cea din anul 2020 - 0,08 zile.

Indicatorul de solvabilitate, (active totale/datorii totale) are o valoare supraunitara, de 9,57 ori (valoarea optima >1,5), fata de 6,97 ori in anul 2020, cresterea indicatorului fiind determinata in principal de majorarea valorii imobilelor ca urmare a evaluarii lor la valoarea justa la 31.12.2021 si a scaderii datoriilor bancare si catre actionari.

Gradul de indatorare al societatii (capitalul imprumutat/capitalul propriu) este de 9,27 % la 31.12.2021 comparativ cu 11,30% la 31.12.2020 ca urmare a rambursarii ratelor lunare din creditul bancar in derulare si a cresterii valorii rezervelor din reevaluare la 31.12.2021 .

Indicatorii economici privind stocurile se prezinta astfel:

An	2019	2020	2021
Stocuri/active imobilizate	0,0004%	0,0007%	0,0004%
Stocuri/active totale	0,0004%	0,0009%	0,0004%

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. 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: 0,13 zi (2019), 0,13 zile (2020) si 0,13 zile (2021).

Indicatorii economici privind creantele:

An	2019	2020	2021
Creante /Active totale	0,16%	0,18%	0,18%
Cifra de afaceri/Active totale	0,08	0,08	0,07
Viteza de rotatie a debitorilor-clienti -nr. zile	11	12	12
Viteza de rotatie a creditorilor-furnizori - nr. zile	32	25	24

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 2021 a fost de aproximativ 99%, ceea ce reprezinta un nivel imunitatit cu un procent comparativ cu cel din anul 2020.

Viteza de rotatie a debitelor-clienti este de 12 zile, constanta comparativ cu anul anterior.

Viteza de rotatie a creditelor-furnizori este de 24 zile, in scadere cu o zi 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 6,51% in anul 2019 la 6,20% in anul 2020 si 6,16% in anul 2021.

Rata rentabilitatii activelor societatii la 31.12.2021 (profit net/ active totale) este de 4,97 %, valoare mai mare cu 0,25 puncte comparativ cu cea din 31.12.2020.

Rata rentabilitatii financiare a capitalurilor proprii la 31.12.2021 (profit brut/capitaluri proprii) este de 6,36%, inregistrand o valoare mai mica decat cea din anul 2020, cand a avut o valoare de 6,65% ca urmare a cresterii valorii capitalurilor proprii in urma reevaluarii activelor la 31.12.21.

Valoarea EBITDA la 31.12.2021 a fost de 30.438.483 lei, cu 780.865 lei mai mare fata de 31.12.2020 (29.657.618 lei), variatie determinata in principal de adaptarea conducerii afacerii societatii la noul context economico-sanitar, care se va reflecta si in anii urmatoari. Ponderea acestui indicator in cifra de afaceri este relative constanta in cei doi ani analizati – 80,78 % la 2021, respectiv 80,38 % la 2020 ca urmare a cresterii 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	2019	2020	2021
Indicat. lichiditati curente	1,73	0,56	0,63
Indicat. lichiditati imediate	1,73	0,56	0,63

Indicatorii de lichiditate ai societatii, si in special lichiditatea imediata (active curente - stocuri/datorii curente), au o valoare subunitara, de 0,63, in 2021, usor imbunatatita comparativ cea inregistrata in anul 2020, cand a avut o valoare de 0,56, pe fondul unui control din ce in ce mai atent asupra intrarilor si iesirilor de numerar.

5.2. Analiza contului de profit si pierdere

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

Denumire indicator	lei			Variatia 2021/2019 (marime absoluta)	Variatia 2021/2020 (marime absoluta)
	2019	2020	2021		
Cifra de afaceri	36.805.151	36.894.945	37.682.030	876.879	787.085
Total venituri din exploatare	37.621.587	37.406.824	38.733.342	1.111.755	1.326.518
Total cheltuieli din exploatare, din care:	11.836.759	13.150.965	13.764.338	1.927.579	613.373
chelt mater, utilitati	217.352	188.686	210.768	-6.584	22.082
chelt priv prestatii externe	1.985.398	2.391.201	2.544.410	559.012	153.209
chelt cu personalul	3.081.737	3.233.141	3.472.360	390.623	239.219
ajustarea valorilor imob corp si necorpale	4.807.292	5.325.779	5.412.472	605.180	86.693
ajustarea valorilor privind activele circulante	-10.604	88.437	1.461	12.065	-86.976
chelt cu alte impozite si taxe	1.534.928	1.624.126	1.559.793	24.865	-64.333
chelt priv marfurile			386	386	386
alte chelt de exploatare	232.493	269.721	475.881	243.388	206.160
ajustari priv provizioanele	-11.837	29.874	86.807	98.644	56.933
Profit din exploatare	25.784.828	24.255.859	24.969.004	-815.824	713.145
Total venituri financiare	4.972.542	5.016.367	6.773.459	1.800.917	1.757.092
Total cheltuieli financiare	2.145.121	1.809.884	2.564.135	419.014	754.251
Profit financiar	2.827.421	3.206.483	4.209.324	1.381.903	1.002.841
Profit brut	28.612.249	27.462.342	29.178.328	566.079	1.715.986
Impozit pe profit	4.303.389	4.625.517	3.726.103	-577.286	-899.414
Profit net	24.308.860	22.836.825	25.452.225	1.143.365	2.615.400
EBITDA	30.538.217	29.657.618	30.438.483	-99.734	780.865

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 promovarea afacerii.

Veniturile financiare au un volum ridicat in totalul veniturilor societatii, acestea reprezentand 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	2019	2020	2021
Indicator	66,05%	61,90%	67,54%

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 31.12.2021 (profit net/cifra de afaceri) este de 67,54%, iar profitul net/actiune este de 42,85 lei/actiune, in crestere fata de anul 2020. Pretul mediu/actiune pe piata reglementata AeRO a fost in anul 2021 de 698,78 lei (2020: 602,54 lei), iar pretul ultimei tranzactii din anul 2021 a fost de 820 lei (2020: 620 lei).

5.2.2. Executia bugetului de venituri si cheltuieli

In anul 2021 societatea a realizat o cifra de afaceri in suma de 37.682.030 lei, cu 2.206.509 lei mai mare decat valoarea bugetata (+6,22%), un profit din exploatare in suma de 24.969.004 lei, cu 2.766.412 lei mai mare comparativ cu suma bugetata (+12,46%), un profit financiar de 4.209.324 lei, mai mic decat cel bugetat cu 82.525 lei (datorita diferentei de curs valutar nefavorabil), rezultand un profit net de 25.452.225 lei, o valoare cu 2.365.017 lei mai mare decat cea prevazuta in bugetul de venituri si cheltuieli si EBITDA in suma de 30.438.483 lei, o crestere de 2.750.794 lei fata de buget (9,94%).

Denumire indicator	lei			
	Realizat	Bugetat	Variatie	%
Cifra de afaceri	37.682.030	35.475.521	2.206.509	6,22%
Total venituri din exploatare	38.733.342	38.032.841	700.501	1,84%
Total cheltuieli din exploatare	13.764.338	15.830.249	2.065.911	13,05%
Profit din exploatare	24.969.004	22.202.592	2.766.412	12,46%
Total venituri financiare	6.773.459	6.384.999	388.460	6,08%
Total cheltuieli financiare	2.564.135	2.093.150	-470.985	-22,50%
Profit/ pierdere financiara	4.209.324	4.291.849	-82.525	-1,92%
Profit brut	29.178.328	26.494.441	2.683.887	10,13%
Impozit pe profit	3.726.103	3.407.233	-318.870	-9,36%
Profit net	25.452.225	23.087.208	2.365.017	10,24%
EBITDA	30.438.483	27.687.689	2.750.794	9,94%
GOP	29.981.252	27.271.442	2.709.810	9,94%

5.3. Analiza fluxului de numerar

Informatii financiare (lei)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Trezorerie si echivalente de trezorerie la inceputul perioadei	189.144	177.211	380.920
Trezoreria neta din activitatea de exploatare	24.968.120	23.812.199	24.249.020
Trezoreria neta din activitatea de investitii	6.762.987	(14.952.452)	12.207.170
Trezoreria neta din activitatea de finantare	(31.743.040)	(8.656.038)	(36.355.172)
Trezorerie si echivalente de trezorerie la sfarsitul perioadei	177.211	380.920	481.938
Valoarea investitiilor pe termen scurt	16.409.380	12.062.036	4.871.926

Societatea a distribuit dividende actionarilor, conform hotararilor AGOA din data de 15.04.2021, 22.09.2021, in suma totala de 20.520.088 lei. Societatea a respectat datele de plata stabilite 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)	20.520.088
Valoarea dividendelor brute achitate (lei), din care:	31.337.550
- pentru dividendele distribuite in anul 2021 (lei)	20.031.577
- pentru dividendele distribuite in anii anteriori (lei)	11.305.973

Valoarea dividendelor achitate include si dividendele distribuite in luna decembrie 2020 care au avut termenul de plata in luna ianuarie 2021.

5.4. Investitiile si reparatiile realizate in anul 2021

Societatea a efectuat in cursul anului 2021 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 174.156 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;
 - echipamente de lucru necesare desfasurarii activitatii de baza.
- b) Reparatii pentru activele corporale ale societatii, in suma totala de 89.445 lei:
 - reparatii tamplarie imobile de birouri, spatii comerciale;
 - reparatii 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 clinicilor de specialitate si laboratoare;
- firmele de prestari servicii si curierat;
- atragerea marilor retaileri cu noile formate de magazine de proximitate (Cora, Auchan etc)
- transformarea spatiilor comerciale greu "vandabile" in incubatoare de afaceri (start-up);
- 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.

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

- pentru imobilul nou rezultat din alipirea celor trei proprietati - Biserica Amzei 21-23, Biserica Amzei 23 A si Christian Tell 22 si pentru imobilul situat in str.Ion Otetelesanu nr.2 continuarea demersurilor pentru obtinerea reglementarilor urbanistice relevante de la autoritatile competente in vederea definirii directiilor de dezvoltare.
- schimbarea destinatiei pentru imobilul situat in str.Toamnei nr.103 din destinatie administrativ-culturala in administrativ-culturala si rezidentiala.

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	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.

	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 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 2021, in baza raportului administratorilor si a raportului auditorului financiar.

PRESEDINTELE CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE,

Mihai Ene



MINISTERUL FINANTELOR
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE FISCALĂ

Semnătură validă

Digitally signed by Ministerul
Finanțelor
Date: 2022.03.21 12:18:20 EET
Reason: Document MFP

Index încărcare: 351304003 din 21.03.2022

Ați depus un formular tip S1002 cu numărul de înregistrare **INTERNT-351304003-2022** din data de **21.03.2022** pentru perioada de raportare 12 2021 pentru CIF: **2774512**.

Nu există erori de validare.

Bifati numai
dacă
este cazul:

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

S1002_A1.0.0 / 16.03.2022 Tip situație financiară: BL

An Semestru Anul **2021**

Suma de control 40.983.171

Entitatea PRACTIC S.A.

Adresa

Județ Bucuresti Sector Sector 1 Localitate Bucuresti
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--Societati pe actiuni

Activitatea preponderanta (cod si denumire clasa CAEN)

351304023

6820 Inchirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Activitatea preponderanta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)

6820 Inchirierea 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 31.12.2021 de către entitățile de interes public și de entitățile prevăzute la pct.9 alin.(4) din Reglementările contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, al caror exercitiu financiar corespunde cu anul calendaristic

F10 - BILANT

F20 - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

F30 - DATE INFORMATIVE

F40 - SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

Indicatori:

Capitaluri - total

458.788.510

Capital subscris

40.983.171

Profit/ pierdere

25.452.225

ADMINISTRATOR,

Numele și prenumele

ENE MIHAI

Semnătura

INTOCMIT,

Numele și prenumele

IONITA CRISTINA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Nr.de înregistrare în organismul profesional

CIF/ CUI membru CECCAR

Semnătura

Cristina
Ionita

Semnat digital de
Cristina Ionita
Data: 2022.03.21
11:31:43 +02'00'

Semnătura electronică

Formular VALIDAT

Entitatea are obligația legală de auditare a situațiilor financiare anuale? DA NU

Entitatea a optat voluntar pentru auditarea situațiilor financiare anuale? DA NU

Situațiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii

AUDITOR

Nume și prenume auditor persoană fizică/ Denumire firma de audit

DELOITTE AUDIT S.R.L.

Nr.de înregistrare în Registrul ASPAAS

FA 25

CIF/ CUI

7 7 5 6 9 2 4

BILANT
la data de 31.12.2021

Cod 10

- lei -

Denumirea elementului	Nr.rd. OMF nr.85/ 2022	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2021	31.12.2021
A		B	1	2
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)				
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 immobilizări necorporale (ct. 205 + 208 - 2805 - 2808 - 2905 - 2908)	03	03	100.373	96.133
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	100.373	96.133
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE				
1. Terenuri și construcții (ct. 211 + 212 - 2811 - 2812 - 2911 - 2912)	08	08	851.272	773.883
2. Instalații tehnice și mașini (ct. 213 + 223 - 2813 - 2913)	09	09	205.135	245.430
3. Alte instalații, utilaje și mobilier (ct. 214 + 224 - 2814 - 2914)	10	10	103.594	144.194
4. Investiții imobiliare (ct. 215 - 2815 - 2915)	11	11	418.539.735	454.607.097
5. Immobilizări corporale in curs de executie (ct. 231-2931)	12	12		
6.Investiții imobiliare in curs de executie (ct. 235-2935)	13	13	259.996	72.813
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	419.959.732	455.843.417
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE				
1. Acțiuni deținute la filiale (ct. 261 - 2961)	18	18	49.806.480	49.806.480
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. Împrumuturi acordate entităților asociate și entităților controlate în comun (ct. 2673 + 2674 - 2965)	21	21		
5. Alte titluri immobilizate (ct. 265 - 2963)	22	22	85.927	89.676
6. Alte împrumuturi (ct. 2675* + 2676* + 2677 + 2678* + 2679* - 2966* - 2968*)	23	23	300	300
TOTAL (rd. 18 la 23)	24	24	49.892.707	49.896.456
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 07 + 17 + 24)	25	25	469.952.812	505.836.006
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	4.210	2.042
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	4.210	2.042
II. CREANȚE				
1. Creanțe comerciale 1) (ct. 2675* + 2676 *+ 2678* + 2679* - 2966* - 2968* + 4092 + 411 + 413 + 418 - 4902- 491)	31	31	863.250	810.527
2. Sume de încasat de la entitățile afiliate (ct. 451** - 495*)	32	32		
3. Sume de încasat de la entitățile asociate si entitatile controlate in 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	26.899	99.062
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	890.149	909.589
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	12.062.036	4.871.926
TOTAL (rd. 37 + 38)	40	39	12.062.036	4.871.926
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI				
(din ct. 508+ct. 5112 + 512 + 531 + 532 + 541 + 542)	41	40	380.920	481.938
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 30 + 36 + 39 + 40)	42	41	13.337.315	6.265.495
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	237.059	184.604
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 471*)	45	44	49.005	42.586
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	4.913.079	5.043.322
3. Avansuri încasate în contul comenzilor (ct. 419)	48	47	46.952	
4. Datorii comerciale - furnizori (ct. 401 + 404 + 408)	49	48	277.486	327.545
5. Efecte de comerț de plătit (ct. 403 + 405)	50	49		
6. Sume datorate entităților din grup (ct. 1661 + 1685 + 2691 + 451****)	51	50	1.256.792	
7. Sume datorate entităților asociate si entitatilor controlate in 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	17.144.060	4.581.060
TOTAL (rd. 45 la 52)	54	53	23.638.369	9.951.927
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd. 41+43-53-70-73-76)	55	54	-12.497.921	-6.053.375
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 25+44+54)	56	55	457.503.896	499.825.217
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	41.742.674	37.469.245
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	1.562.104	2.002.365
TOTAL (rd.56 la 63)	65	64	43.304.778	39.471.610
H. PROVIZIOANE				
1. Provizioane pentru beneficiile angajaților (ct. 1515+1517)	66	65		
2. Provizioane pentru impozite (ct. 1516)	67	66	63.059	60.300
3. Alte provizioane (ct. 1511 + 1512 + 1513 + 1514 + 1518)	68	67	1.413.252	1.502.818
TOTAL (rd. 65 la 67)	69	68	1.476.311	1.563.118
I. VENITURI ÎN AVANS				
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475)(rd. 70+71)	70	69	5.919	4.174
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	71	70	2.555	2.195
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	72	71	3.364	1.979
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.73 + 74)	73	72	2.431.371	2.549.352
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	74	73	2.431.371	2.549.352
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din 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 (din ct. 478*)	77	76		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	78	77		
Fond comercial negativ (ct.2075)	79	78		
TOTAL (rd. 69 + 72 + 75 + 78)	80	79	2.437.290	2.553.526
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	323.013.382	359.650.047
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	556.688	622.703
TOTAL (rd. 88 la 90)	92	91	8.753.565	8.819.580
Acțiuni proprii (ct. 109)	93	92		
Câștiguri 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	17.170.063	23.949.502
SOLD D (ct. 117)	97	96	0	0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR				
SOLD C (ct. 121)	98	97	22.836.825	25.452.225
SOLD D (ct. 121)	99	98	0	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	100	99	37.563	66.015
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 85+86+87+91-92+93-94+95-96+97-98-99)	101	100	412.719.443	458.788.510
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	412.719.443	458.788.510

*) 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,

Numele și prenumele

ENE MIHAI

Semnătura



INTOCMIT,

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 31.12.2021

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. OMF nr.85/ 2022	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
			2020	2021
(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	36.894.945	37.682.030
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)	36.865.551	37.653.533
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	03	02	36.894.945	37.681.644
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	04	03		386
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	05	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)	06	06		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)				
Sold C	07	07		
Sold D	08	08		
3. Venituri din producția de imobilizari necorporale și corporale (ct.721+ 722)	09	09		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	10	10		40.211
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	11	11		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	12	12		
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	13	13	511.879	1.011.101
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	14	14	3.048	2.825
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	15	15		
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)	16	16	37.406.824	38.733.342
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	17	17	92.091	87.684
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18	18	12.347	5.694
b) Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)(ct.605)	19	19	84.248	117.390
- din care, cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	20	19a (302)	74.567	105.511
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	21	20		386
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	22	21		
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	23	22	3.233.141	3.472.360
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	24	23	3.111.816	3.334.337
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	25	24	121.325	138.023
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 26 - 27)	26	25	5.325.779	5.412.472

a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818)	27	26	5.328.764	5.415.457
a.2) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	28	27	2.985	2.985
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	29	28	88.437	1.461
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	30	29	215.055	41.522
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	31	30	126.618	40.061
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32 la 37)	32	31	4.285.048	4.580.084
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	33	32	2.391.201	2.544.410
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*)	34	33	1.624.126	1.559.793
11.3. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	35	34		
11.4 Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	36	35		
11.5. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	37	36		
11.6. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	38	37	269.721	475.881
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)	39	39	29.874	86.807
- Cheltuieli (ct.6812)	40	40	524.403	613.969
- Venituri (ct.7812)	41	41	494.529	527.162
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17 la 20 - 21+22+25+28+31+ 39)	42	42	13.150.965	13.764.338
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 16 - 42)	43	43	24.255.859	24.969.004
- Pierdere (rd. 42 - 16)	44	44	0	0
12. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	45	45	4.733.116	6.584.828
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	46	46	4.718.371	6.558.477
13. Venituri din dobânzi (ct. 766)	47	47	51.732	44.551
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	48	48		
14. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	49	49		
15. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	50	50	231.519	144.080
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	51	51		
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)	52	52	5.016.367	6.773.459
16. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	53	53	2.770	-3.749
- Cheltuieli (ct.686)	54	54	2.770	
- Venituri (ct.786)	55	55		3.749
17. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	56	56	1.002.983	1.693.859
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	57	57		
18. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	58	58	804.131	874.025
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)	59	59	1.809.884	2.564.135
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):				

- Profit (rd. 52 - 59)	60	60	3.206.483	4.209.324
- Pierdere (rd. 59 - 52)	61	61	0	0
VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	62	62	42.423.191	45.506.801
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	63	63	14.960.849	16.328.473
19. PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):				
- Profit (rd. 62 - 63)	64	64	27.462.342	29.178.328
- Pierdere (rd. 63 - 62)	65	65	0	0
20. Impozitul pe profit (ct.691)	66	66	4.625.517	3.726.103
21. Impozitul specific unor activități (ct. 695)	67	67		
22. Alte impozite ne reprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	68	68		
23. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:				
- Profit (rd. 64 - 65 - 66 - 67 - 68)	69	69	22.836.825	25.452.225
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 67 + 68 - 64)	70	70	0	0

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 24 (cf.OMF nr.85/ 2022)- 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 34 (cf.OMF nr.85/ 2022)- 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



Formular
VALIDAT

Numele si prenumele

IONITA CRISTINA

Calitatea

11-DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

DATE INFORMATIVE la data de 31.12.2021

F30 - pag. 1

Cod 30

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

- lei -

I. Date privind rezultatul inregistrat	Nr.rd. OMF nr.85/ 2022	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume
			1	2	2
A		B			
Unitați care au inregistrat profit	01	01	1		25.452.225
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			
Furnizori 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, salariati 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 salariati		Nr. rd.	31.12.2020		31.12.2021
A		B	1	2	
Numar mediu de salariati	20	19	27		26
Numarul efectiv de salariati existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20	29		29
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	
- subvenții pentru energie din surse regenerabile	35	33a (316)	
- subvenții pentru combustibili fosili	36	33b (317)	
Creanțe restante , care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, din care:	37	34	216.167
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	38	35	
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	39	36	216.167
V. Tichete acordate salariaților		Nr. rd.	Sume (lei)
A		B	1
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	40	37	138.920
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații	41	37a (302)	
VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)		Nr. rd.	31.12.2020
A		B	31.12.2021
			1
			2
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :	42	38	
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	43	38a (318)	
- după surse de finanțare (rd. 40+41)	44	39	0
- din fonduri publice	45	40	
- din fonduri private	46	41	
- după natura cheltuielilor (rd. 43+44)	47	42	0
- cheltuieli curente	48	43	
- cheltuieli de capital	49	44	
VII. Cheltuieli de inovare ***)		Nr. rd.	31.12.2020
A		B	31.12.2021
			1
			2
Cheltuieli de inovare	50	45	
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	51	45a (319)	
VIII. Alte informații		Nr. rd.	31.12.2020
A		B	31.12.2021
			1
			2
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094), din care:	52	46	
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	53	46a (303)	

- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	54	46b (304)		
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093), din care:	55	47		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	56	47a (305)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	57	47b (306)		
Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)	58	48	53.815.595	53.815.595
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50 + 51 + 52 + 53)	59	49	50.635.580	50.635.580
- acțiuni necotate emise de rezidenți	60	50	50.635.580	50.635.580
- părți sociale emise de rezidenți	61	51		
- acțiuni și părți sociale emise de nerezidenți, din care:	62	52		
- dețineri de cel puțin 10%	63	52a (307)		
- obligațiuni emise de nerezidenți	64	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	65	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)	66	55	3.180.015	3.180.015
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	67	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 (ct. 4091 + 4092 + 411 + 413 + 418), din care:	68	57	1.289.068	1.206.546
- 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)	69	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)	70	58a (308)		
Creanțe neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	71	59	293.617	216.167
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	72	60		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului (din ct. 431+436+437+4382+ 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482), (rd.62 la 66)	73	61	22.091	70.513
- creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4382)	74	62	22.091	70.192
- creanțe fiscale în legătură cu bugetul statului (ct.436+441+4424+4428+444+446)	75	63		321
- subvenții de încasat(ct.445)	76	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	77	65		
- alte creanțe în legătură cu bugetul statului(ct.4482)	78	66		
Creanțele entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	79	67		
- creanțe cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451), din care:	80	68		

- creanțe comerciale cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451)	81	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)	82	70		
Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), din care:	83	71	297.511	262.375
- decontari privind interesele de participare ,decontari cu actionarii/ asociatii privind capitalul,decontari din operatiuni in participatie (ct.453+456+4582)	84	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)	85	73	297.511	262.375
- 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)	86	74		
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	87	75	3	6
- de la nerezidenti	88	76		
Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	89	76a (313)		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici *****)	90	77		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), din care:	91	78	12.062.036	4.871.926
- acțiuni necotate emise de rezidenti	92	79		
- părți sociale emise de rezidenti	93	80		
- actiuni emise de nerezidenti	94	81		
- obligatiuni emise de nerezidenti	95	82		
- dețineri de obligațiuni verzi	96	82a (320)		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	97	83		
Casa în lei și în valută (rd.85+86)	98	84	1.787	1.171
- în lei (ct. 5311)	99	85	1.787	1.171
- în valută (ct. 5314)	100	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	101	87	379.133	480.767
- în lei (ct. 5121), din care:	102	88	379.055	380.983
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	103	89		
- în valută (ct. 5124), din care:	104	90	78	99.784
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	105	91		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.93+94)	106	92		
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	107	93		
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	108	94		
Datorii (rd. 96 + 99 + 102 + 103 + 106 + 108 + 110 + 111 + 116 + 119 + 122 + 128)	109	95	22.718.765	9.460.322
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)	110	96		

- în lei	111	97		
- în valută	112	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)	113	99		
- în lei	114	100		
- în valută	115	101		
Credite de la trezoreria statului și dobânzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	116	102		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 104+105)	117	103		
- în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute	118	104		
- în valută	119	105		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	120	106	2.446.867	2.433.641
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	121	107		
- valoarea obligațiunilor verzi emise de entitate	122	107a (321)		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	123	108	324.438	327.545
- 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)	124	109		
- datorii 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)	125	109a (309)		
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	126	110	111.818	143.515
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)	127	111	2.345.154	1.020.758
- datorii în legatură cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	128	112	78.446	88.151
- datorii fiscale în legatură cu bugetul statului (ct.436+441+4423+4428+444+446)	129	113	2.266.708	932.607
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	130	114		
- alte datorii în legatură cu bugetul statului (ct.4481)	131	115		
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	132	116		
- datorii cu entități afiliate nerezidente 2) (din ct. 451), din care:	133	117		
- cu scadența inițială mai mare de un an	134	118		
- datorii comerciale cu entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct. 451)	135	118a (310)		
Sume datorate acționarilor / asociaților (ct.455), din care:	136	119		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.fizice	137	120		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.juridice	138	121		

Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 4661 + 462 + 472 + 473 + 478 + 509), din care:	139	122	17.490.488	5.534.863		
-decontari privind interesele de participare , decontari cu actionarii /asociatii privind capitalul, decontari din operatii in participatie (ct.453+456+457+4581)	140	123	13.801.222	2.983.760		
-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)	141	124	2.432.474	2.551.103		
- subventii nereluate la venituri (din ct. 472)	142	125				
- varsaminte de efectuat pentru imobilizari financiare si investitii pe termen scurt (ct.269+509)	143	126	1.256.792			
- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)	144	127				
Dobânzi de plătit (ct. 5186), din care:	145	128				
- către nerezidenți	146	128a (311)				
Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	147	128b (314)				
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici ****)	148	129				
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	149	130	40.983.171	40.983.171		
- acțiuni cotate 4)	150	131	40.983.171	40.983.171		
- acțiuni necotate 5)	151	132				
- părți sociale	152	133				
- capital subscris varsat de nerezidenti (din ct. 1012)	153	134	33.314.994	33.314.994		
Brevete si licente (din ct.205)	154	135	24.155	20.035		
IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii		Nr. rd.	31.12.2020	31.12.2021		
A		B	1	2		
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	155	136				
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului		Nr. rd.	31.12.2020	31.12.2021		
A		B	1	2		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare	156	137				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune	157	138				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate	158	139				
XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii cf. OMFP nr. 668/2014		Nr. rd.	31.12.2020	31.12.2021		
A		B	1	2		
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	159	140				
XII. Capital social vărsat		Nr. rd.	31.12.2020		31.12.2021	
A		B	Suma (lei)	% 7)	Suma (lei)	% 7)
			Col.1	Col.2	Col.3	Col.4
Capital social vărsat (ct. 1012) 7), (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)	160	141	40.983.171	X	40.983.171	X

- deținut de instituții publice, (rd. 143+144)	161	142				
- deținut de instituții publice de subord. centrală	162	143				
- deținut de instituții publice de subord. locală	163	144				
- deținut de societățile cu capital de stat, din care:	164	145				
- cu capital integral de stat	165	146				
- cu capital majoritar de stat	166	147				
- cu capital minoritar de stat	167	148				
- deținut de regii autonome	168	149				
- deținut de societăți cu capital privat	169	150	18.395.883	44,89	18.395.883	44,89
- deținut de persoane fizice	170	151	22.587.288	55,11	22.587.288	55,11
- deținut de alte entități	171	152				
		Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2020		2021	
XIII. Dividende/vărsăminte convenite bugetului de stat sau local, de repartizat din profitul exercițiului financiar de către companiile naționale, societățile naționale, societățile și regiile autonome, din care:	172	153				
- către instituții publice centrale;	173	154				
- către instituții publice locale;	174	155				
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale/instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	175	156				
		Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2020		2021	
XIV. Dividende/vărsăminte convenite bugetului de stat sau local și virate în perioada de raportare din profitul reportat al companiilor naționale, societăților naționale, societăților și al regiilor autonome, din care:	176	157				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiului financiar al anului precedent, din care virate:	177	158				
- către instituții publice centrale	178	159				
- către instituții publice locale	179	160				
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	180	161				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:	181	162				
- către instituții publice centrale	182	163				
- către instituții publice locale	183	164				
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora	184	165				
XV. Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor din profitul reportat		Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2020		2021	
Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat	185	165a (312)	39.157.076		20.520.088	

XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018		Nr. rd.	Sume (lei)		
A	B		2020	2021	
- dividendele interimare repartizate 8)	186	165b (315)			
XVII. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****		Nr. rd.	Sume (lei)		
A	B		31.12.2020	31.12.2021	
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:	187	166			
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	188	167			
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:	189	168			
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	190	169			
XVIII. Venituri obținute din activități agricole *****		Nr. rd.	Sume (lei)		
A	B		31.12.2020	31.12.2021	
Venituri obținute din activități agricole	191	170			
XIX. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:		Nr. rd.			
- inundații	193		170b (323)		
- secetă	194		170c (324)		
- alunecări de teren	195		170d (325)		

ADMINISTRATOR,

Numele și prenumele

ENE MIHAI

Semnatura

Formular
VALIDAT**INTOCMIT,**

Numele și 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 absolvenților 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 angajării 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.

**) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de inovare. La completarea rândurilor corespunzătoare capitolului VI și VII sunt avute în vedere prevederile Regulamentului de punere în aplicare (UE) 2020/1197 al Comisiei din 30 iulie 2020 de stabilire a specificațiilor tehnice și a modalităților în temeiul Regulamentului (UE) 2019/2152 al Parlamentului European și al Consiliului privind statisticile europene de întreprindere și de abrogare a 10 acte juridice în domeniul statisticilor de întreprindere, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 271 din 18 august 2020. Prin acest Regulament a fost abrogat Regulamentul 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.

****) 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 exploatației 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 exploatației 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 entități afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct.451)'.

3) În categoria 'Alte datorii în legătură cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datoriile în legătură cu instituțiile publice (instituțiile statului)' nu se vor înscrie 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. 161 - 171 (cf.OMF nr.85/26.01.2022) în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrie procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat înscris la rd. 160 (cf.OMF nr.85/26.01.2022).

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 cooperăției.

SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE
la data de 31.12.2021

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	
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	02				X	
Alte imobilizari	03	136.108	60.397	10.507	X	185.998
Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	04				X	
TOTAL (rd. 01 la 04)	05	136.108	60.397	10.507	X	185.998
II.Imobilizari corporale						
Terenuri și amenajări de terenuri	06				X	
Constructii	07	928.660		154.777		773.883
Instalatii tehnice si masini	08	1.712.851	113.363	2.394		1.823.820
Alte instalatii , utilaje si mobilier	09	197.171	60.793			257.964
Investitii imobiliare	10	423.699.192	46.888.129	15.977.238		454.610.083
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	11					
Active biologice productive	12					
Imobilizari corporale in curs de executie	13		13.674	13.674		0
Investitii imobiliare in curs de executie	14	259.996	-12.602	174.581		72.813
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	15					
TOTAL (rd. 06 la 15)	16	426.797.870	47.063.357	16.322.664		457.538.563
III.Imobilizari financiare	17	53.815.595			X	53.815.595
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.05+16+17)	18	480.749.573	47.123.754	16.333.171		511.540.156

SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de immobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului	Amortizare aferenta immobilizarilor 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				
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	20				
Alte immobilizari	21	35.735	62.502	8.372	89.865
TOTAL (rd.19+20+21)	22	35.735	62.502	8.372	89.865
II.Imobilizari corporale					
Amenajari de terenuri	23				
Constructii	24	77.388	77.389	154.777	0
Instalatii tehnice si masini	25	1.507.716	73.068	2.394	1.578.390
Alte instalatii ,utilaje si mobilier	26	93.577	20.193		113.770
Investitii imobiliare	27	5.153.486	5.182.305	10.335.791	0
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	28				
Active biologice productive	29				
TOTAL (rd.23 la 29)	30	6.832.167	5.352.955	10.492.962	1.692.160
AMORTIZARI - TOTAL (rd.22 +30)	31	6.867.902	5.415.457	10.501.334	1.782.025

SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

Elemente de imobilizari (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)	rd. OMF nr.85/ 2022	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 dezvoltare	32	32				
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	33	32a (301)				
Alte imobilizari	34	33				
Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	35	34				
TOTAL (rd.32+ 32a+ 33+34)	36	35				
II.Imobilizari corporale						
Terenuri și amenajări de terenuri	37	36				
Constructii	38	37				
Instalatii tehnice si masini	39	38				
Alte instalatii, utilaje si mobilier	40	39				
Investitii imobiliare	41	40	5.971		2.985	2.986
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	42	41				
Active biologice productive	43	42				
Imobilizari corporale in curs de executie	44	43				
Investitii imobiliare in curs de executie	45	44				
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	46	44a (302)				
TOTAL (rd. 36 la 44 + 44a)	47	45	5.971		2.985	2.986
III.Imobilizari financiare	48	46	3.922.888		3.749	3.919.139
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.35+45+46)	49	47	3.928.859		6.734	3.922.125

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

ENE MIHAI

Semnătura



Formular
VALIDAT

INTOCMIT,

Numele si prenumele

IONITA CRISTINA

Calitatea

11-DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

ATENȚIE!

Conform prevederilor pct. 1.11 alin. 4 din Anexa nr. 1 la OMF nr.85/ 2022, "în vederea depunerii situațiilor financiare anuale aferente exercitiului financiar 2021 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 2022, aceasta întocmește raportări contabile după cum urmează:

- pentru 31 decembrie 2021 – raportări contabile anuale;
- pentru 31 decembrie 2022 – 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 reintocmesc 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 2022 se referă la data de 1 ianuarie 2022, respectiv 31 decembrie 2022, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercițiului financiar curent (2022), respectiv exercițiului financiar precedent celui de raportare (2021).

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 31.12.2021 societatea are un număr de 27 de salariați, inclusiv directorul general.

La data de 31.12.2021 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 si de un manual de proceduri operationale aprobate in Consiliul de Administratie din data de 10.03.2021.

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 2021 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 31.12.2021 cursul de schimb utilizat a fost:

1 USD = 4,3707 lei;

1 EUR = 4,9481 lei.

Iar la 31.12.2020 cursul de schimb utilizat a fost:

1 USD = 3,9660 lei;

1 EUR = 4,8694 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 % * cifra de afaceri neta la 2021, respectiv 0,05% * 37.682.030= 18.841 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 imobiliarilor 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 aceluasi exercitiu financiar. De asemenea, trecerea pe cheltuieli se va face si atunci cand activul nu va putea fi valorificat prin vanzare sau schimb, datorita deprecierei de valoare, deteriorarii, pierderii sau altor cauze.

POLITICI SPECIFICE AFERENTE ACTIVELOR IMOBILIZATE (conforme cu prevederile PC 02)

IMOBILIZARI NECORPORALE

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

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

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

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

Avansuri 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

Activele 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 principiul 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 investitiilor imobiliare este reflectat in debitul sau creditul contului "Rezerve din reevaluare", dupa 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 diminuata ca rezultat al reevaluarii, 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 efectuată la 31.12.2021 pentru grupele construcții, terenuri și investiții imobiliare de către un evaluator atestat conform legilor în vigoare și a avut ca scop alinierea valorilor contabile la valorile pieții (juste).

Pentru acele clădiri pentru care evaluatorul independent a stabilit valori juste defalcate, funcție de adresele menționate în certificatele de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului, societatea a separat în evidentele contabile valorile rămase (atât contabile cât și fiscale) pentru costul de achiziție și diferențele din reevaluare proporțional cu suprafața utilă a fiecărei clădiri în parte. Același principiu a fost utilizat și în cazul cotelor indivize de teren, scoase sau pentru care se estimează o ieșire din patrimoniu în viitor, ca urmare a unor acte normative și/sau hotărâri judecătorești sau contracte de vânzare-cumpărare.

Începând cu 01.01.2017 Societatea aplică rate de amortizare contabilă stabilite prin raportarea la noile durate de viață economică, revizuite în urma reevaluării efectuate la 31.12.2016, în timp ce ratele de amortizare fiscală s-au determinat utilizând duratele de viață rămase conform Catalogul mijloacelor fixe prezentat în HG 2139/30.11.2004.

În cazul în care societatea nu utilizează un activ o perioadă de timp, aceasta le trece în conservare, calculând doar amortizarea contabilă ca urmare a faptului că un activ se degradează fizic și moral chiar dacă el nu este exploatat în activitatea economică (cu respectarea pct-ului 238, alin (4) din OMFP 1802/2014 cu modificările ulterioare).

La momentul repunerii sale în funcțiune sau a valorificării sale, amortizarea fiscală se recalculază conform prevederilor art. 28, titlul II Impozit pe profit din Legea 227/2015 privind Codul fiscal.

Cheltuieli ulterioare

Cheltuielile ulterioare cu îmbunătățirile semnificative sunt recunoscute ca o componentă a activului în condițiile în care acestea au ca efect îmbunătățirea parametrilor tehnici inițiali ai acestuia și/sau conduc la obținerea de beneficii economice viitoare, suplimentare față de cele estimate inițial. Obținerea de beneficii se realizează fie direct, prin creșterea veniturilor, fie indirect, prin reducerea cheltuielilor de întreținere și funcționare. Costurile de întreținere, reparații și îmbunătățirile minore sunt recunoscute drept cheltuieli în perioada în care au fost efectuate. Încadrarea cheltuielilor ulterioare drept cheltuieli ale perioadei sau majorarea valorii activului se realizează de către o comisie tehnică de specialitate constituită la nivelul societății cu respectarea prevederilor procedurii operaționale P TH 02 „Procedura de investiții, achiziții de bunuri, reparații, modernizări”.

Cedarea și casare

Imobilizarile corporale și necorporale care sunt casate sau retrase din funcțiune sunt eliminate din bilanțul contabil împreună cu amortizarea cumulată aferentă. Orice profit sau pierdere rezultată dintr-o astfel de operațiune este determinată ca diferență între veniturile generate de scoaterea din evidență și valoarea neamortizată, inclusiv cheltuielile ocazionate de aceasta, fiind incluse ca venit, respectiv cheltuieli, în contul de profit și pierdere.

Castigurile și pierderile din vânzarea mijloacelor fixe sunt determinate pe baza valorii lor de vânzare și sunt luate în 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 actiivitate 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 si 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 2020 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 ACTIVELOR 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.

Penalitatiile 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 evidentiatae 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 evidentiatae 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 plată datorate bugetului de stat, in conditiile in care sumele respective nu apar reflectate ca datorie în 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 31.12.2021, 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 31.12.2021 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 chiriilor 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 chiriilor.

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 chiriilor 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.

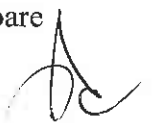
Cheltuielile din exploatare vor fi aferente activitatii curente a societatii. Cheltuielile aferente iesirilor din stoc sunt determinate conform metodei stabilite pentru evaluarea stocului, respectiv metoda FIFO, pentru stocurile fungibile sau metoda identificarii specifice, pentru celelalte stocuri.

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 acodata la data livrarii produselor si la data intocmirii facturii – reducerea comerciala diminueaza costul de achizitie;

Daca reducerea comerciala este acodata 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 fiecărei 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.



In anul 2020 societatea a utilizat facilitatea fiscala de reducere a impozitului pe profit cu 20% pentru reducerile de chirie acordate in perioada starii de urgenta si in perioada starii de alerta mai mari cu 20% fata de chiria lunii februarie 2020.

De asemenea societatea a utilizat fiscala de reducere a impozitului pe profit cu 10% pentru plata la termen a impozitului pe profit datorat pentru primele trei trimestre din anul 2020, conform prevederilor OUG 33/2020, aprobata prin Legea 54/2020, in care s-a aprobat bonificatia la plata pentru trimestrul I 2020 si OUG 99/2020, prin care s-a extins aplicarea bonificatiei si pentru trimestrel II si III ale anului 2020.

In anul 2021 societatea s-a prevalat de prevederile OUG 153/2020 privind stimularea mentinerii/cresterii capitalurilor proprii. Potrivit acestui act normativ, societatea poate beneficia de reduceri ale impozitului pe profit anual în cazul în care capitalul propriu contabil, prezentat în situațiile financiare anuale, este pozitiv și depășește cu cel puțin jumătate valoarea capitalului social subscris (procentul este de 2%) și dacă înregistrează o creștere anuală a capitalului propriu ajustat al anului curent comparativ cu anul precedent (procentul de reducere variază între 5%-10%, în funcție de intervalul de creștere prevăzut în OUG).

Pentru anul 2021 societatea a înregistrat un procent de creștere a capitalului propriu ajustat pentru anul 2021 comparativ cu anul 2020 de peste 10% însă mai mic de 15% (respectiv de 10,23%), ceea ce a permis aplicarea unui procent de reducere 7%, rezultând astfel o reducere totală a impozitului de profit datorat bugetului de stat de 9%.

Cota de impozitare în anul 2021 a fost de **16%**, la fel ca și în anul 2020.

Pierderea fiscală poate fi recuperată pe o perioadă de maxim 7 ani.

Provizioane pentru impozite

Creanțele și datoriile privind impozitul amanat sunt recunoscute pentru efectele taxabile ale diferentelor dintre valorile fiscale și cele contabile ale activelor sau pasivelor (adică diferente temporare deductibile sau impozabile în viitor) folosind rata curentă de impozitare. Societatea a calculat la sfârșitul anului 2021 impozit pe profitul amanat pentru mijloacele fixe care au beneficiat anterior de facilitate 20%.

La stabilirea diferentelor de impozit pe profit temporare se au în vedere valorile de achiziție ale clădirilor supuse facilității.

Provizioanele pentru impozite urmează același tratament ca și celelalte provizioane constituite de societate, adică vor fi revizuite la data fiecărui bilanț și ajustate astfel încât să reflecte o cât mai bună estimare curentă.

Rezultatul pe acțiune

Rezultatul pe acțiune se calculează prin împartirea profitului net aferent perioadei la dispoziția acționarilor la media ponderată a numărului total de acțiuni valabile pe parcursul perioadei.

Formatul de prezentare

Formatul de prezentare al contului de profit și pierdere este structurat „după natură”, iar în nota explicativă 14.5 sunt detaliate rezultatul din exploatare și rezultatul financiar după criteriul funcțiilor întreprinderii (după destinație).



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

Active contingente

Activele contingente sunt generate, de obicei, de evenimente neplanificate sau neașteptate, care pot să genereze intrări de beneficii economice în societate. Activele contingente nu sunt recunoscute în situațiile financiare, deoarece nu sunt certe, iar recunoașterea lor ar putea determina un venit care să nu se realizeze niciodată.

Activele contingente sunt evaluate continuu pentru a asigura reflectarea corespunzătoare în situațiile financiare a modificărilor survenite. Astfel, dacă intrarea de beneficii economice devine certă, activul și venitul corespunzător vor fi recunoscute în situațiile financiare aferente perioadei în care au survenit modificările. În caz contrar, el va continua să fie prezentat ca un activ contingent.

Datorii contingente

O datorie contingenta este:

- a) o obligație potențială, apărută ca urmare a unor evenimente trecute, anterior datei bilanțului și a cărei existență va fi confirmată numai de apariția sau neapariția unuia sau mai multor evenimente viitoare incerte, care nu pot fi în totalitate sub controlul entității; sau
- b) o obligație curentă apărută ca urmare a unor evenimente trecute, anterior datei bilanțului, dar care nu este recunoscută deoarece fie nu este sigur că vor fi necesare ieșiri de resurse pentru stingerea acestei datorii, fie valoarea datoriei nu poate fi evaluată suficient de credibil.

Datoriile contingente sunt evaluate continuu pentru a determina dacă a devenit probabilă o ieșire de resurse care încorporează beneficiile economice. Dacă se consideră că este necesară ieșirea de resurse, generată de un element considerat anterior datorie contingenta, se va recunoaște, după caz, o datorie sau un provizion în situațiile financiare aferente perioadei în care a intervenit modificarea încadrării evenimentului.

Evenimente ulterioare datei bilanțului

Evenimentele ulterioare datei bilanțului sunt acele evenimente, favorabile sau nefavorabile, care au loc între data bilanțului și data la care situațiile financiare anuale sunt autorizate spre publicare.

Evenimentele ulterioare care furnizează informații suplimentare față de cele existente la data bilanțului, în legătură cu bilanțul contabil al societății sau cu implicații negative asupra continuității activității și care conduc la necesitatea înregistrării în contabilitate a unor venituri sau cheltuieli, pentru prezentarea unei imagini fidele sunt reflectate în situațiile financiare.

Pentru evenimentele ulterioare care nu determină ajustări, dar sunt materiale, prezentarea acestora fiind necesară pentru utilizatorii de informații, detalierea se face în nota 14.11 „Alte informații” la situațiile financiare.

Erori fundamentale

Erorile fundamentale sunt acele erori descoperite în perioada curentă, care au un asemenea efect semnificativ asupra situațiilor financiare aferente uneia sau mai multor perioade precedente, încât acele situații financiare nu mai pot fi considerate a fi credibile la data emiterii lor. Erorile contabile descoperite (greseli matematice, greseli de aplicare a politicilor contabile, ignorări sau interpretări gresite a evenimentelor și fraudelor) se

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 2021.

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**

Handwritten signature of Cristina Ionita.

SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALULUI PROPRIU la data de 31 decembrie 2021

Element al capitalului propriu	Sold la 1 ianuarie 2021		Cresteri		Reduceri		Sold la 31 decembrie 2021
	1	2	Total, din care	prin transfer	Total, din care	prin transfer	
0	1	2	3	5	4	6	
Capital subsctis si varsat	40.983.171	-	-	-	-	40.983.171	
<i>Prime de capital</i>	-	-	-	-	-	-	
Rezerve din reevaluare	323.013.382	46.579.286	-	4.545.368	9.942.621	359.650.047	
Rezerve	8.753.565	-	-	-	-	8.819.580	
Rezerve legale	8.196.877	-	-	-	-	8.196.877	
Rezerve statutare sau contractuale	-	-	-	-	-	-	
Alte rezerve	556.688	66.015	66.015	-	-	622.703	
Actiuni proprii	-	-	-	-	-	-	
Castiguri legate de instrumente de capitaluri proprii	-	-	-	-	-	-	
Pierderi legate de instrumente de capitaluri proprii	-	-	-	-	-	-	
Profitul sau pierderea reportata	-	-	-	-	-	-	
Sold creditor	17.170.063	16.844.630	16.844.630	-	10.065.191	23.949.502	
Sold debitor	-	-	-	-	-	-	
Rezultat reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita	-	-	-	-	-	-	
Sold creditor	-	12.299.262	12.299.262	-	10.020.088	2.279.174	
Sold debitor	-	-	-	-	-	-	
Rezultat reportat provenit din adoptarea pt.prima data a IAS, mai putin IAS 29	-	-	-	-	-	-	
Sold creditor	-	-	-	-	-	-	
Sold debitor	-	-	-	-	-	-	
Rezultatul reportat provenit din modificarile politicilor contabile	-	-	-	-	-	-	
Sold creditor	-	-	-	-	-	-	
Sold debitor	-	-	-	-	-	-	
Rezultatul reportat provenit din corectarea erorilor fundamentale	-	-	-	-	-	-	
Sold creditor	-	-	-	-	-	-	
Sold debitor	-	-	-	-	-	-	
Rezultat reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare	17.170.063	4.545.368	4.545.368	-	45.103	21.670.328	
Sold creditor	-	-	-	-	-	-	
Sold debitor	-	-	-	-	-	-	
Rez. reportat din trec. la aplic regl. contab. cf. CEE	-	-	-	-	-	-	

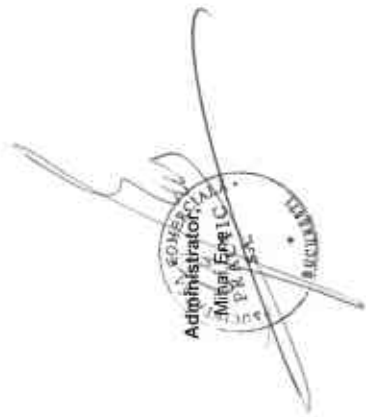
Sold creditor	-	-	-	-	-	-	-
Sold debtor	-	-	-	-	-	-	-
Rezultatul exercitiului financiar	22.836.825	25.452.225	-	-	22.836.825	12.336.825	25.452.225
Sold creditor	-	-	-	-	-	-	-
Sold debtor	-	-	-	-	-	-	-
Repartizarea profitului	-	-	-	-	-	-	-
Sold creditor	37.563	66.015	66.015	37.563	37.563	37.563	66.015
Sold debtor	-	-	-	-	-	-	-
Total	412.719.443	88.876.141	16.844.630	16.844.630	42.807.074	16.844.630	458.788.510

În 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 31.12.2021 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 (laptop, aparate de aer condiționat) ceea ce a condus implicit la o creștere a contului de "alte rezerve" cu suma de 66.015 lei.

Transferul în valoare de 4.545.368 lei din "Rezerve din reevaluare" în "Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare" este efectul adopției începând cu exercitiul financiar 2011 de către Societate a regulii de evaluare alternativă a investițiilor imobiliare. Potrivit acesteia o parte din câștig se considera realizat pe măsura ce activul este folosit respectiv pe măsura amortizării.

În conformitate cu holaranțele Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din 15.04.2021 și 22.09.2021 o parte din rezultatul exercitiului financiar al anului 2020, în suma totală de 20.520.088 lei a fost distribuit sub formă de dividende către acționari.


 Administrator
 Mihail Epetic
 S.C. P.M. ACUTIA

Intocmit,
 Director Economic
 Cristina Iorita 

SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE LA DATA DE 31 DECEMBRIE 2021
(Metoda directa)

LEI

Denumirea elementului	Exercitiul financiar incheiat la data de	
	31.12.2020	31.12.2021
Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare:		
Incasari de la clienti	42.295.792	44.265.489
Plati catre furnizori si angajati	(13.405.710)	(13.768.467)
Dobanzi platite	(976.861)	(1.642.284)
Impozit pe profit platit	(4.101.022)	(4.605.718)
Trezorerie neta din activitati de exploatare	23.812.199	24.249.020
Fluxuri de trezorerie din activitati de investitie:		
Plati pentru achizitionarea de imobilizari corporale	(24.068.099)	(358.305)
Incasari/ (plati) din investitii financiare	4.328.322	5.932.299
Incasari din emisiuni obligatiuni		
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale		
Lejuri incasate	54.209	48.348
Dividende incasate	4.733.116	6.584.828
Trezorerie neta din activitati de investitie	(14.952.452)	12.207.170
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:		
Incasari din emisiunea de actiuni		
Incasari din imprumuturi	22.947.733	-
Plati imprumuturi	(4.490.405)	(4.917.972)
Incasari din efectele variatiei cursului valutar	86.303	7.555
Plata aferente diferentelor de curs valutar	(130.171)	(24.495)
Impozit platit pt dividende	(1.213.090)	(1.414.506)
Dividende nete platite	(25.856.408)	(30.005.754)
Trezorerie neta din activitati de finantare	(8.656.038)	(36.355.172)
Crestere neta a trezoreriei si echivalentelor de trezorerie	203.709	101.018
Trezorerie si echivalente de trezorerie la inceputul exercitiului financiar	177.211	380.920
Trezorerie si echivalente de trezorerie la sfarsitul exercitiului financiar	380.920	481.938

Cele mai semnificative fluxuri de trezorerie din cursul anului 2021 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 Banque Banorient France;
- b) dividendele nete si impozitul aferent achitate actionarilor, in conformitate cu hotararile AGOA din 15.04.2021 si 22.09.2021, prin intermediul Depozitarului Central.

Administrator,
Mihai Ene,



Intocmit,
Director Economic
Cristina Ionita

Elemente de active **)	Valoarea bruta***				Deprecieri*** (amortizare si provizioane)				Valoarea contabila neta	
	Sold la 1 ianuarie	Cresteri	Reduceri	Sold la 31 decembrie	Sold la 1 ianuarie	Deprecierea inregistrata in cursul exercitiului	Reduceri sau reluari	Sold la 31 decembrie	Sold la 1 ianuarie	Sold la 31 decembrie
	1	2	3	4=1+2-3	5	6	7	8=5+6-7	9=1-5	10=4-8
0										
Imobiliz necorp	136.108	60.397	10.507	185.998	35.735	62.502	8.372	89.865	100.373	96.133
Constructii	928.660		154.777	773.883	77.389	77.389	154.777	-	851.272	773.883
Echip tehnologic	1.411.693	52.511		1.464.204	1.264.091	45.337		1.309.418	147.612	154.786
Aparate si inst. de masurare	80.417	60.852	2.394	139.875	64.500	13.863	2.394	75.969	15.917	62.906
Mijloace transport	220.741			220.741	179.135	13.868		193.003	41.606	27.738
Mobilier birou	197.171	60.793		257.964	93.577	20.193		113.770	103.594	144.194
Investitii imobiliare - terenuri	342.991.876	29.930.174	5.543.010	367.379.039	5.159.457	5.182.305	10.338.776	-	342.991.875	367.379.039
Investitii imobiliare - cladiri si constructii speciale	80.707.317	16.957.955	10.434.228	87.231.044	5.159.457	5.182.305	10.338.776	2.986	75.547.860	87.228.058
Investitii imobiliare in curs de executie	259.996	(12.602)	174.581	72.813	-	-	-	-	259.996	72.813
Imobilizari corporale in curs de executie	-	13.674	13.674	-	-	-	-	-	-	-
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imobilizari financiare	53.815.595			53.815.595	3.922.888		3.749	3.919.139	49.892.707	49.896.456
Total Active Imobilizate	480.749.573	47.123.764	16.333.171	511.540.156	10.796.761	5.415.457	10.508.068	5.704.150	469.952.812	505.836.006

** pentru cheltuielile de dezvoltare se vor prezenta motivele imobilizarii si perioada de amortizare, cu justificarea acesteia
 *** se vor prezenta modificarile acestora in functie de tratamentele contabile aplicate
 **** se vor prezenta ajustari care privesc exercitiile 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 2199/2004, 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 economica a investitiilor imobiliare de natura constructiilor incepand cu 01.01.2017 si a modernizarilor efectuate asupra unora dintre cladiri in perioada 2019-2021, valoarea lunara a amortizarii a fost de aproximativ 432.341 lei in anul 2021, de 432.044 lei in anul 2020, respectiv de 401.573 lei in anul 2019.

Avand in vedere politica societatii de a isi evalua cu regularitate activete, astfel incat ele sa reflecte valoarea justa de piata, la sfarsitul anului 2021 au fost supuse reevaluarii constructiile si terenurile societatii.

Valoriile juste ale acestora au fost estimate de catre un evaluator acreditat ANEVAR utilizandu-se abordarea prin venit, metoda capitalizarii directe.

In cazul in care nu s-ar fi efectuat evaluarea periodica a patrimoniului societatii, valorile la cost istoric pe grupele de active care au fost supuse procesului de evaluare periodica ar fi fost urmatoarele:

a) pentru grupa "constructii", valoarea ramasa la cost istoric este de 401.496 lei, comparativ cu valoarea justa de 773.883 lei determinata prin evaluare.

b) pentru grupa "investitii imobiliare - cladiri si constructii speciale" valoarea ramasa la cost istoric este de 10.087.237 lei, comparativ cu valoarea justa stabilita in urma evaluarii, de 87.231.044 lei.

Stabilirea valorii ramase la cost istoric s-a stabilit pornind de la pretul de achizitie, la care s-au adaugat modernizarile efectuate, si s-au ajustat cu amortizarea cumulata

pe intervalul de timp dintre data achizitiei si 31.12.2021.

Diferenta de valoare intre valoarea juste si cele la cost istoric se explica prin vechimea imobilelor din proprietate din punctul de vedere al anului constructiei si capacitatea acestora de a permite obtinerea in continuare de venituri

in urma exploatarii lor in activitatea de inchiriere.

c) pentru grupa "investitii imobiliare - terenuri", formata din terenuri libere si terenuri cota-indiviza, valoarea contabila aferenta costului istoric este de 82.900.617 lei, comparativ cu valoarea justa determinata de

evaluatoarii independente, in suma de 367.379.039 lei.

Ajustarea pentru pierderea de valoare a cladirii aflate in litigiu din str. Drumul Taberei nr. 90 - 92 a fost actualizata corespunzator, pe masura amortizarii, prin preluarea la venituri a sumei de 2.985 lei, ajungand astfel,

la 31.12.2021, la valoarea de 2.986 lei.

In cursul anului 2021 a fost pus in functiune un peron auto, la imobilul de la sediul social, in valoare de 33.070 lei.

La pozitia "investitii imobiliare in curs de executie", in soldul final in suma de 72.813 lei, sunt incluse lucrari angajate si nefinalizate pana la 31.12.2021 de aducerea a unor spatii la standardele impuse de obtinerea autorizarii ISU .

In anul 2021 s-a inregistrat si o iesire de la investitii imobiliare ca urmare a vanzarii unui imobil, compus din cladire si teren. Valoarea neamortizata a cladirii la data iesirii a fost de 41.987 lei, iar a terenului de 157.104 lei.

Alte operatiuni aferente activelor immobilizate efectuate in anul 2021:

- 1) In anul 2021 au fost achizitionate licente antivirus pentru computerul societatii , in suma de 473 lei si s-a inregistrat la OSIM noul logo al societatii, in suma de 59.924 lei. Au fost scoase din functiune, ca urmare a expirarii duratei lor de functionare, programe antivirus si informatice in valoare de 4.592 lei si vechiul logo al societatii, in valoare de 5.915 lei.
- 2) Au fost achizitionate si echipamente, in suma de 99.859 lei , respectiv sisteme de supraveghere a centralelor termice, cazan pentru o centrala termica, sisteme de pompare si hidranti, aparate de aer conditionat .
- 3) Tot in anul 2021 au fost achizitionate echipamente IT in valoare de 13.504 lei.
- 5) Intrarea de la grupa 3 inregistrate in cursul anului 2021 , in suma de 60.793 lei, reprezinta sisteme de detectie la incendiu, de alarmare si un telefon mobil
- 6) Valoarea bruta a mijloacelor fixe complet amortizate din punct de vedere contabil la 31.12.2021 este de 1.501.361 lei (an 2020: 1.355.847 lei)

Descriere	31.12.2020	31.12.2021
Actiuni deținute la entitățile afiliate-POMCC, AVUT- actiuni necotate	49.806.480	49.806.480
Investitii deținute ca imobilizari - aport la cap soc al altor entitati- Sugas - actiuni necotate - suma bruta	829.100	829.100
Investitii deținute ca imobilizari - aport la cap soc al altor entitati- Sugas - actiuni necotate - val deprecieri	(743.173)	(739.424)
Investitii deținute ca imobilizari - aport la cap soc al altor entitati- Sugas - actiuni necotate - val neta	85.927	89.676
Alte creante immobilizate - suma bruta	3.180.015	3.180.015
Alte creante immobilizate - deprecieri	(3.179.715)	(3.179.715)
Alte creante immobilizate - suma neta	300	300
Total	49.892.707	49.896.456

7) Societatea are in evidenta obiecte de inventar in folosinta, in contul 8035, in suma de 424.247 lei, provenite atat din achizitii de mijloace fixe care ulterior au fost reclassificate in obiecte de inventar conform legislatiei in vigoare , cat si din achizitiile de obiecte de inventar .

Gajuri si ipotecari

Pentru garantarea creditului bancar existent la 31.12.2021 cu Blom Bank France s-au ipotecat spatii comerciale si un imobil de birouri (constitucii si teren aferent), ponderea valorii acestor active , de 123.337.357 lei, in total active immobilizate la 31.12.2021 fiind de 24.38% si in total active deținute de societate fiind de 24.07%. Raportul dintre valoarea creditului si a dobanzii existente in sold la 31.12.21 si valoarea imobilelor gajate in favoarea Blom Bank este de 34,47%.

Alte informatii legate de active

La data de 22.11.2021 au fost incheiate cu Allianz Trianac politele de asigurare nr. 550045762 , 550045763 pentru toate cladirile afilate in patrimoniul societatii. Durata de valabilitate a politelor de asigurare este de un an, incepand cu luna decembrie 2021 , primele de asigurare au o valoare cumulata de 22.858 euro, ambele polite fiind platibile in sase transe egale. La aceeași data s-a incheiat si politica de raspundere civila nr. 571129970 pentru acoperirea prejudiciilor materiale si a vatamantilor corporale provocate de asiguratii persoane . pe o perioada de un an, prima de asigurare fiind in valoare de 3.520 euro, platibila in 4 transe egale. Prin Garantia Asiguratii la data de 06.12.2020 au fost asigurate prin polita nr. E 003649, Z 10651 bunurile electronice fixe si mobile din localita Biserica Amzei nr 21-23, pe o perioada de un an si are o valoare de 3.520 lei.



Intocmit,
Director Economic
Cristiana Ionescu

SITUAȚIA CREAMTELOR

Creanțe	Sold la 31.12.2020			Sold la 31.12.2021			Termen de lichiditate		
	peste 1 an			peste 1 an			peste 1 an		
	1	2	3	4	5	6	sub 1 an	sub 1 an	peste 1 an
Debitori diversi - suma bruta	11.447	11.447		35.185	35.185				
Ajustari de valoare pt debitori diversi	(6.642)	(6.642)		(6.642)	(6.642)				
Clienți, inclusiv cf-facturi de intocmit - suma bruta	1.284.069	1.075.205	208.864	1.208.546	993.973	212.573			
Ajustari de valoare pt creanțe comerciale	(425.819)	(425.819)		(398.019)	(398.019)				
Furnizori - debitori pt creanțe comerciale	5.000	5.000		0	0	0			
Alte creanțe sociale - sume de recuperat de la bugetul statului	22.091	22.091		70.513	70.513				
Alte creanțe	3	3		6	6				
TOTAL	890.149	681.285	208.864	909.559	697.016	212.573			

Creanțele societății se compun preponderent din facturi de chiriă emise în baza contractelor de închiriere și a caror vechime este sub 90 de zile pentru clienții cureniți. Pentru cele cu o vechime mai mare de 180 de zile s-au constituit ajustări pentru deprecierea valorii acestora în categoria creanțelor cu termen de lichiditate mai mare de 1 an înaltim aceste creanțe-clienți facturi de întocmit provenind din aplicarea pct.-lui 224 din reglementările contabile aprobate prin ordinul 1802/2014 cu modificările și completările ulterioare.

Evoluția provizioanelor aferente creanțelor comerciale

	Sold la 31.12.2020	Sold la 31.12.2021
Ajustari de valoare pt creanțe comerciale		
Sold la 01.01	379.712	426.819
Creșteri în cursul exercițiului financiar	172.726	10.262
Scăderi în cursul exercițiului financiar	126.618	40.062
Sold la 31.12	425.819	396.019
Ajustari de valoare pt debitori diversi		
Sold la 01.01	6.642	6.642
Creșteri în cursul exercițiului financiar	0	0
Scăderi în cursul exercițiului financiar	0	0
Sold la 31.12	6.642	6.642

Administrator

S.C. PRACTIC S.A.

Intocmit,
Director Economic
Chelina Ionela

S.C. PRACTIC S.A.

Nota 5

Casa , conturi la banci si investitii pe termen scurt

Descriere	Exercitiul financiar incheiat la 31.12.2020	Exercitiul financiar incheiat la 31.12.2021
Conturi la banci in lei	379.055	380.983
Numerar in casa	1.787	1.171
Conturi la banci in devize	78	99.784
Alte echivalente de numerar	0	
Total	380.920	481.938

Investitiile pe termen scurt ale societatii la 31.12.2021 , in suma de 4.871.926 lei ,
(la 31.12.2020: 12.062.036 lei) reprezinta depozite bancare la termen .

Informatiile sunt reflectate ~~si~~ in formularul F 30 atat pentru anul 2021, cat si pentru
anul 2020, pentru comparabilitate.

Administrator,
Mihai Ene



Intocmit ,
Director Economic
Cristina Ionita

S.C. PRACTIC S.A.

Nota 6

Cheltuieli inregistrate in avans

Cheltuielile inregistrate in avans la 31.12.2021 reprezinta cheltuieli care urmeaza a se suporta esalonat pe costuri, in baza unui scadentiar, preponderent in exercitiul financiar 2022. Acestea sunt in suma de 227.190 lei si au urmatoarea componenta:

- 1) polite asigurari imobile si bunuri atasate, raspundere civila manageriala in valoare de 122.893 lei
- 2) asigurari auto , in valoare de 9.933 lei;
- 3) abonamente publicatii, in valoare de 14.271 lei, din care 1.167 lei cu exigibilitate mai mare de un an;
- 4) servicii terti pentru cladirile de birouri, in valoare totala de 16.531 lei, din care 6.742 lei cu exigibilitate mai mare de un an;
- 5) inchiriere echipamente tehnice pentru cladirile de birouri, gazduire site Practic, in valoare totala de 22.091 lei, din care 215 lei cu exigibilitate mai mare de un an.
- 6) comision de analiza pentru acordare credit bancar suplimentar, in valoare de 41.471 lei, din care 34.462 lei mai mare de un an

Cheltuielile inregistrate in avans la 31.12.2020 reprezinta cheltuieli care urmeaza a se suporta esalonat pe costuri, in baza unui scadentiar, preponderent in exercitiul financiar 2021. Acestea sunt in suma de 286.064 lei si au urmatoarea componenta:

- 1) polite asigurari imobile si bunuri atasate, raspundere civila manageriala in valoare de 119.727 lei
- 2) asigurari auto , in valoare de 9.901 lei;
- 3) abonamente publicatii, in valoare de 14.739 lei, din care 43 lei cu exigibilitate mai mare de un an;
- 4) servicii terti pentru cladirile de birouri, in valoare totala de 15.390 lei, din care 6.932 lei cu exigibilitate mai mare de un an;
- 5) inchiriere echipamente tehnice pentru cladirile de birouri, gazduire site Practic, in valoare totala de 19.509 lei, din care 558 lei cu exigibilitate mai mare de un an.
- 6) comision de analiza pentru acordare credit bancar suplimentar, in valoare de 48.481 lei, din care 41.472 lei mai mare de un an
- 7) logo Practic , in curs de inregistrare la OSIM, in valoare de 58.317 lei;

Variatia soldului cheltuielilor inregistrate in avans la data de 31.12.2021 comparativ cu data de 31.12.2020 se datoreaza in principal noului logo al societatii, inregistrat la OSIM in cursul anului 2021.

Administrator,
Mihal Ene



Intocmit,
Director Economic
Cristina Iobita

SITUAȚIA DATORIILOR

(lei)

Datoriile	Sold la 31.12.2020		Termen de exigibilitate				Sold la 31.12.2021		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
0											
Sume datorate institutiilor de credit	46.655.753	4.913.079	19.477.522	22.265.152				42.512.567	5.043.322	19.792.321	17.676.924
Dividende	13.801.222	13.801.222						2.983.760	2.983.760		
Garantii incasate de la clientii din chiri	2.440.560	878.456	1.562.104					2.427.334	424.970	1.557.129	445.235
Garantii de buna executie retinute de la furnizor	6.307	6.307						6.307	6.307		
Alte datorii fata de stat	1.953.648	1.953.648						563.947	563.947		
TVA de plata si neexigibili	292.543	292.543						345.647	345.647		
Decontari cu personalul inclusiv retinute la sursa (buget stat si asig sociale)	277.486	277.486						327.545	327.545		
Furnizori	210.780	210.780						254.679	254.679		
Clientii creditorii	46.952	46.952						0	0		
Creditori diversi	1.104	1.104						1.751	1.751		
Varsaminte de efectuat prnv acțiuni delinute la entitati	1.256.792	1.256.792						0	0		
TOTAL	66.943.147	23.636.369	21.039.626	22.265.152				49.423.537	9.951.928	21.349.450	18.122.159

Societatea achita la termenele legale obligatiile fata de salariați, de bugetul de stat și de bugetul asigurărilor sociale

Datoriile catre personal privesc drepturile salariale aferente lunii decembrie 2021.

Pondereea cea mai mare a datoriei societății o constituie creditul bancar acordat de Banque Banorient France, care are termen de

rambursare anul 2027, reprezentand 86,02% din totalul datorilor

Pentru contractele de inchiriere, societatea solicita localitatilor garantii la nivelul unei chiri lunare, rambursabile la finele

contractului, in cazul in care chiriasul nu s-a incalzit 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

Administrator,
Mădălina
S.C. PRACTIC
S.A.

Intocmit,
Director Economic
Cristina Benita

PROVIZIOANE PENTRU RISURI ȘI CHELTUIELI

LEI

Denumirea provizionului	Sold la 01.01.2021		Transferenți*		Sold la 31.12.2021	
	0	1	2	3	4=1+2-3	
Provizioane pentru impozite		63.059		2.759		60.300
Provizioane pentru litigii		888.849	134.605			1.023.454
Alte provizioane(concedii de odihna neefectuate, bonus pe		524.403	479.364	524.403		479.364
TOTAL		1.476.311	613.969	527.162		1.563.118

Provizioanele pentru riscuri și cheltuieli sunt compuse din :

- a) provizionul pentru impozit, în valoare de 60.300 lei. În cursul anului 2021 provizionul s-a redus cu suma de 2.759 lei ca urmare a recalcularii anuale a accesiunii pentru mijloacele fixe pentru care societatea a beneficiat de prevederile Codului fiscal privind facilitățile fiscale pentru investiții în perioada 2002-2003 ;
- b) provizionul pentru litigii privind un imobil, compus din construcție și teren, din Dr. Taberei 90-92, pentru care există posibilitatea de a ieși 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 ;
- c) provizionul pentru litigii privind onorarea obligatiilor partilor din contractul cu societatea de arhitectură angajată în anul 2018 pentru proiectarea unui imobil, reprezentând penalități datorate ca urmare a potențialei denunțări unilaterale a contractului de către societatea Practic, în suma de 134.605 lei. Acesta a fost constituit în anul 2021;
- d) provizionul pentru concediile de odihna neefectuate în anul 2021 are o valoare de 63.909 lei. În cursul anului 2021 provizionul s-a redus cu suma de 73.500 lei, reprezentând închiderea provizionului constituit pentru concediile de odihna aferente anului 2020, dar efectuate în cursul anului 2021 .
- e) provizionul pentru bonusul de performanță pentru directorul general și primele profesionale acordate salariaților, pe baza rezultatelor anului 2021 și a îndeplinirii criteriilor de performanță , a fost în suma de 395.455 lei, comparativ cu suma de 450.903 lei în anul 2020.



Intocmit,
Director Economic
Cristina Iarba

S.C. PRACTIC S.A.

Nota 9

Venituri inregistrate in avans

Totalul veniturilor in avans inregistrate de societate este de 2.549.352 lei la 31.12.2021, respectiv 2.431.371 lei la 31.12.2020 si este compus din:

Veniturile inregistrate in avans in suma de 2.549.352 lei sunt aferente contractelor de inchiriere aflate in derulare la 31.12.2021, astfel:

- suma de 203.988 lei este aferenta contractelor de inchiriere pentru imobile de birouri ;
- suma de 2.345.364 lei este aferenta contractelor de inchiriere pentru spatii comerciale ;

Veniturile inregistrate in avans in suma de 2.431.371 lei sunt aferente contractelor de inchiriere aflate in derulare la 31.12.2020, astfel:

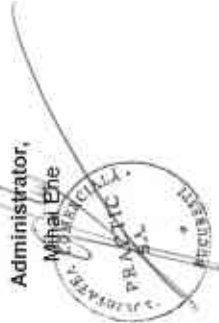
- suma de 202.194 lei este aferenta contractelor de inchiriere pentru imobile de birouri ;
- suma de 2.229.177 lei este aferenta contractelor de inchiriere pentru spatii comerciale ;

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 4.174 lei la 31.12.2021 (din care 1.979 lei cu o lichiditate mai mare de un an), respectiv 5.919 lei (din care 3.364 lei cu o lichiditate mai mare de un an) la 31.12.2020.

Administrator,

Mihai Ene



Intocmit,

Director Economic

Cristina Ionita

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

S.C. PRACTIC S.A.

Nota 10

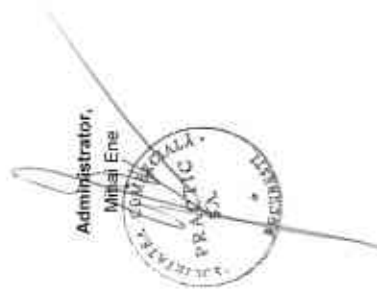
PARTICIPATII SI SURSE DE FINANTARE

Capitalul social subscris și vărsat al societății la 31.12.2021 și respectiv 31.12.2020 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 2021 și, respectiv, la 31 decembrie 2020 este următoarea :

Structura acționariatului	31.12.2020		31.12.2021	
	Acțiuni	Procent	Acțiuni	Procent
Actionari persoane fizice	327.352	55,11%	327.352	55,11%
Actionari persoane juridice	266.607	44,89%	266.607	44,89%
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 29.12.2021 și , respectiv, 12.01.2021

Societatea nu are emise obligațiuni la data de 31 decembrie 2021.



Administrator,
Mihai Ene

Intocmit,
Director Economic
Cristina Ionita

Nota 11

Cifra de Afaceri

Cifra de afaceri inregistrata in anul 2021, in suma de 37.682.030 lei (respectiv 36.894.945 lei la 31.12.2020), a fost obtinuta dupa cum urmeaza:

Denumire element	Suma in lei – An 2020	Suma in lei – An 2021
Venituri din chirii - cod CAEN principal	36.619.768	37.339.970
Venituri din activitati diverse, din care:	275.150	341.670
- cod CAEN principal	245.757	313.559
- cod CAEN secundar	29.394	28.111
Venituri din vanzarea marfurilor si alte activitati	-	386
Venituri din vanzarea produselor reziduale	27	4
Total	36.894.945	37.682.030

Cifra de afaceri a crescut cu 2% in perioada 2020 – 2021 pe fondul mentinerii gradului de ocupare a proprietatilor imobiliare , in conditile in care perioada analizata a fost marcata de probleme sanitare si economice la nivel macro, si a devalorizarii leului comparativ cu moneda euro, in care sunt denuminate contractele de inchiriere.

Administrator,
Mihai Ene



Intocmit,
Director Economic
Cristina Ionita



S.C. PRACTIC S.A.

Nota 12

Informații privind salariații , administratorii și directorii

		- lei -	
		la 31.12.2020	la 31.12.2021
1	Societatea a avut in anul analizat un număr mediu de salariați de:	27	27
	Tesa	16	16
	muncitori calificați	7	7
	personal auxiliar	4	4
2	Nr. membri Consiliul de Administratie - persoane fizice	3	3
3	Fondul total de salarii, din care:	2 990.871	3.195.417
	Tesa	1.363.499	1.500.267
	muncitori calificați	339.299	367.100
	personal auxiliar	167.116	167.929
	Management si Consiliul de Administratie	1.120.957	1.160.121
4	Cheltuielile cu contribuția asiguratorie de munca, alte cheltuieli sociale	121.325	138.023
5	Cheltuielile cu tichetele de masa	107.695	113.420
6	Cheltuielile cu tichetele cadou	13.250	25.500
	Total cheltuieli cu personalul , din care:	3.233.141	3.472.360
6	Remunerația totală a directorului general al societății la nivelul anului analizat	831.207	867.870
7	Suma totală a indemnizațiilor (brute) ale membrilor Consiliului de Administrație (persoane fizice) - an analizat	314.971	318.354

Cresterea cheltuielilor cu personalul si managementul , este data de ajustarea la grila a salariilor unor posturi, comparativ cu necesitatile activitatii curente ale societatii si cu prevederile legislatiei privind salariul minim pe tara garantat in plata , cresterea cursului de schimb valutar, precum si de cuantumul primelor profesionale acordate pentru rezultate deosebite obtinute in activitate.

In cursul anului 2021, respectiv anului 2020 nu s-au acordat imprumuturi catre membrii Consiliului de Administratie si/sau conducerea operativa, avantaje in natura sau orice alte avantaje de natura salariala, care sa nu fi fost prezentate in prezentele situatii financiare.

Societatea nu are obligatii contractuale cu privire la plata pensiilor catre fostii membri ai organelor de administratie, conducere si supraveghere.

La încheierea exercitiului financiar nu exista garantii sau obligatii vitoare preluate de Societate in numele administratorilor sau directorilor.

Prin Generali Asigurari s-a incheiat la 19.01.2021 polita de Raspundere Civila a Administratorilor si Directorilor Executivi nr. 1000015997221 in valoare totala de 9.500 euro, extinsa pana la data de 19.02.2022, pana la semnarea noii polite, valabila pe anul 2022.

Administrator,
Mina Ione



Intocmit,
Director Economic
Cristina Ionita

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
	31.12.2020	31.12.2021
Cheltuieli cu transportul de bunuri si personal	6.174	47
Cheltuieli cu redeventele, locatiile de gestiune si chiriile	28.875	28.453
Cheltuieli cu serviciile bancare si asimilate	19.022	25.821
Cheltuielile cu pregatirea personalului	6.224	520
Cheltuieli cu primele de asigurare	184.782	192.706
Cheltuieli privind comisioanele si onorariile	223.953	191.055
Cheltuieli cu intretinerea si reparatiile	79.528	89.445
Cheltuieli postale si taxe de telecomunicatii	27.001	16.736
Cheltuieli de protocol, reclama si publicitate	219.150	210.800
Cheltuieli cu paza	697.155	829.056
Cheltuieli cu servicii de audit, consultanta fiscala, ctb, evaluare	134.658	348.611
Cheltuieli cu serviciile IT	274.834	182.502
Chelt verific, mentenanta CT, alte instalatii, expertize tehnice cladiri	221.178	78.614
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terti	268.667	350.044
Total	2.391.201	2.544.410

Cheltuielile privind prestatiile externe au crescut in cei doi ani analizati per total. Variatiile pe elemente sunt generate de cresterea semnificativa a activitatii de consultanta tehnica , a evaluarii activelor societatii.

Administrator,

Mihai Ene



Intocmit,

Director Economic

Cristina Ionita

Distribuirea rezultatului exercitiului financiar si a rezultatului reportat

lei

Destinatia	Data aprobarii distribuirii prin AGOA rezultat reportat an 2020	01.01.2021	31.12.2021
Rezultatul exercitiului financiar de repartizat:		22.836.825	25.452.225
Rezultatul reportat reprezentand profit nerepartizat/(pierderea neacoperita)		-	2.279.174
Rezultatul reportat reprezentand surplus realizat din rezerve din reevaluare		17.170.063	21.670.328
Total de distribuit		40.006.888	49.401.727
- rezerva legala		-	-
- acoperirea pierderii contabile reportate		-	-
- dividende , din care:		20.520.088	-
- rezultat reportat reprezentand profitul anului 2021	15.04.2021	10.500.000	
- sold rezultat reportat reprezentand profitul anului 2020	22.09.2021	10.020.088	
- partial rezultat reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare inregistrat la 31.12.2021			
- alte repartizari (alte rezerve)	15.04.2021	37.563	66.015
Total distribuit		20.557.651	66.015
Profit nerepartizat		19.449.237	49.335.712

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31.12.2020 , AGOA din data de 15.04.2021 a aprobat :

- repartizarea la alte rezerve a sumei de 37.563 lei din profitul net al anului 2020, in contul facilitatii fiscale privind profitul reinvestit al anului 2020
- distribuirea de dividende din rezultatul reportat inregistrat la data de 31.12.2020 , in suma de 10.500.000 lei (din profitul anului 2020)

AGOA din data de 22.09.2021 a aprobat :

- distribuirea de dividende catre actionari din rezultatul reportat inregistrat la data de 31.12.2020, in valoare de 10.020.088 lei (din profitul anului 2020)

In data de 21.12.2020 AGOA a aprobat:

- distribuirea de dividende catre actionari din rezultatul reportat inregistrat la data de 31.12.2019, in valoare de 11.454.807 lei , respectiv din rezultat reportat reprezentand surplus realizat din rezerve din reevaluare

Data platii catre actionari a dividendelor distribuite in luna decembrie 2020 a fost 28.01.2021.

Administrator,
Mihai Ene



Intocmit ,
Director Economic
Cristina Ichnita

Nota 14.2

Informații referitoare la impozitul pe profit

Calculul impozitului pe profit - in baza declaratiei privind impozitul pe profit, intocmita pentru exercitiul financiar 2021, se prezinta astfel:

ELEMENTE din DECLARATIA 101 privind impozitul pe profit	31.12.2020	31.12.2021
Rezultatul contabil net	22.836.825	25.452.225
Venituri neimpozabile	5.501.918	7.176.050
<i>Elemente similare veniturilor total</i>	16.562.547	9.796.820
<i>Elemente similare cheltuielilor</i>	0	0
<i>Total deduceri</i>	12.917.616	11.797.204
<i>Cheltuielile nedeductibile, total</i>	11.831.215	11.071.975
Profit impozabil	32.811.053	27.347.766
de impozitare aplicabila conform legii	16%	16%
Impozit pe profit datorat, din care	5.249.769	4.375.644
Impozit pe profit scutit- profit reinvestit	6.010	10.562
Sume reprezentand sponsorizari/mecenat/burse private, in limita prevazuta de lege	261.767	270.462
Bonificatie de plata la termen a obligatiilor in trin I-III 2020	356.475	
Bonificatie de plata acordata cf OUG 153/2021		368.516
Impozit pe profit datorat final	4.625.517	3.726.104
Impozit pe profit declarat in timpul anului	3.208.281	3.188.482
Impozit pe profit de plata	1.417.236	537.622

Pentru reconcilierea profitului contabil cu profitul fiscal societatea are constituit un provizion pentru impozite amanate, al carui sold la finele anului 2021 este in suma de 60.300 lei fata de soldul de inceput an de 63.059 lei, provenit din utilizarea facilitatilor fiscale la mijloacele fixe achizitionate in anii 2002 si 2003.

Administrator,

Mihai Ene



Intocmit,

Director Economic

Cristina Ionita

S.C. PRACTIC S.A.

Nota 14.3

INDICATORI ECONOMICO-FINANCIARI

	2020	2021
1. Indicatorii de lichiditate:		
a) Indicatorul lichidității curente =	$\frac{\text{Active curente}}{\text{Datoriile curente}} = 0,56$	$\frac{6.265.495}{9.951.928} = 0,63$
b) Indicatorul lichidității imediate =	$\frac{\text{Active curente - Stocuri}}{\text{Datoriile curente}} = 0,56$	$\frac{6.263.453}{9.951.928} = 0,63$
Distribuirea rezultatului reportat înregistrat la 31.12.2020 sub forma de dividende acționarilor în trei tranșe în anul 2021, dintre care ultima în luna octombrie 2021, grevează capacitatea de plată a societății pe termen scurt.		
2. Indicatorii de risc:		
a) Indicatorul gradului de îndatorare =	$\frac{\text{Capitalul împrumutat}}{\text{Capital propriu}} = 11,30\%$	$\frac{42.512.566}{456.788.510} = 9,27\%$
Gradul de îndatorare al societății a scăzut ca urmare a rambursării lunare de rate de capital din împrumutul bancar extins la finele anului 2020.		
b) Indicatorul privind acoperirea dobânzilor =	$\frac{\text{Profit înainte de plăți dobânzii și impozitului pe profit}}{\text{Cheltuieli cu dobânda}} = 28,38$ ori	$\frac{30.872.187}{1.693.859} = 18,23$ ori

Imbunatatirea acestui indicator este urmare a 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 datorțiilor totale)

a) Rata solvabilității = $\frac{\text{Total active}}{\text{Datorii totale}}$ = $\frac{512.328.691}{53.540.181}$ = **6,97** ori = **9,57** ori

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

4. Indicatorii de activitate

a) Viteza de rotație a stocurilor = $\frac{\text{Costul vânzătorilor}}{\text{Stocul mediu}}$ = $\frac{8.525.445}{3.126}$ = **2.761,49** ori = **2.727,32** ori

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

b) Numărul de zile de stocare = $\frac{\text{Stoc mediu} * 365}{\text{Costul vânzătorilor}}$ = $\frac{1.140.970}{8.525.445}$ = **0,13** zile = **0,13** zile

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 debitorilor-clienți = $\frac{\text{Sold mediu clienți} * 365 \text{ zile}}{\text{Cifra de afaceri}}$ = $\frac{454.537.057}{37.682.030}$ = **12** zile = **12** zile

Numărul de zile în care societatea își recuperează creanțele este rezultatul capacității reduse a unor dintre chirișii de a-și onora la termen obligațiile contractuale, îndeosebi în contextul economic și sanitar ale anilor analizați. Societatea a căutat să contracareze aceste efecte prin renegocierea unor contracte.

d) Durata de rotație a creditorilor-furnizori = $\frac{\text{Sold mediu furnizori} * 365 \text{ zile}}{\text{Achiziții de bunuri}}$ = $\frac{110.418.260}{4.630.178}$ = **25** zile = **24** zile

Scaderea numărului de zile în care societatea își achită furnizorii este rezultatul renunțării la unele contracte de prestări servicii, considerate neesențiale în contextul pandemiei sanitare, precum și la unele lucrări de investiții, care aveau termen de plată mai mare de 30 de zile.

e) Durata de rotație a activelor imobilizate = $\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active imobilizate}}$ = $\frac{37.682.030}{505.836.006}$ = **0,08** zile = **0,07** zile

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 = $\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active totale}}$ = $\frac{37.682.030}{\text{...}}$ = **0,07** zile = **0,07** zile

Total active

512.328.691

Acest indicator este similar celui anterior din cauza structurii activelor societatii, in care activele imobilizate reprezinta o pondere de 98,73%.

5. Indicatori de profitabilitate

a) Rentabilitatea capitalului angajat

Profit inaintea platii dobanzii si impozitului pe profit	<u>30.872.187</u>	=	6,16%
Capitalul angajat	501.301.076		

Valoarea in scadere a indicatorului in ani 2021 comparativ 2020 este rezultatul cresterii de valoare a capitalurilor proprii pe seama reevaluarii investitiilor imobiliare de la 31.12.21, in contextul unei activitati curente linare, dedicate aproape exclusiv inchirierii activelor existente in patrimoniul.

b) Marja bruta din vanzari

Profit brut din vanzari	<u>29.156.565</u>	=	77,38%
Cifra de afaceri	37.682.030		

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>25.452.225</u>	=	67,54%
Cifra de afaceri	37.682.030		

Cresterea valorii indicatorului in anul 2021 comparativ cu anul 2020 este eforturilor sporite depuse de societate pentru mentinerea in mare masura a portofoliului de chiriiasi, ceea ce a permis si reducerea cheltuielilor de intretinere a spatiilor comerciale si a cladilor de birouri.

d) Rata Rentabilitatii Activelor - Rentab Ec

Profit Net	<u>25.452.225</u>	=	4,97%
Active Totale	512.328.691		

Valoarea actuala a rentabilitatii activelor este la de valorile din piata, avand in vedere ca la 31.12.2021 societatea a procedat la actualizarea valorilor proprietatilor.

e) Rata Rentabilitatii Financiare a Capitalurilor Proprii societatii

Profit Brut	<u>29.178.328</u>	=	6,36%
Capitaluri Proprii	458.788.510		

Scaderea rentabilitatii financiare intre cei doi ani analizati este generata de cresterea capitalurilor proprii in principal in urma reevaluarii efectuate la 31.12.2021, chiar in conditiile distribuirii de dividende catre actionari.

f) EBITDA

profit expl+amortiz+var neta provizioane	29.657.618	lei	30.438.483	lei
------------------------------------------	------------	-----	------------	-----

g) EBITDA in cifra de afaceri

EBITDA	<u>30.438.483</u>	=	80,78%
Cifra de afaceri	37.682.030		

Valoarea acestui indicator a inregistrat o usoara scadere ca urmare a faptului ca societatea si-a desfasurat activitatea exploatand in principiu acelasi patrimoniu, in conditii de afaceri afectate de criza sanitara si economica nationala.

6. Indicatori privind rezultatul pe actiune

a) Rezultatul pe actiune

Profiul net atribuibil actiunilor comune

22.836.825 lei

25.452.225 lei

Media ponderata a actiunilor ordinare existente in timpul anului

593.959 actiuni

actiuni

Profit de baza pe actiune(lei/actiune)

38,45 lei

lei

dividend brut pe actiune - profit curent

38,39

lei

b) Rezultatul pe actiune

Pret pe actiune pe piata AeRO(lei) - pret mediu an calendaristic

602,54 lei

lei

Pret pe actiune pe piata AeRO(lei) - pretul ultimei tranzactii din anul calendaristic

620,00 lei

lei

Raportul dintre pretul pe piata al actiunii si rezultatul pe actiune

15,67

16,31

activ net per actiune

694,86

772,42

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. Se poate observa o crestere a valorii medii la care s-au tranzactionat actiunile societatii intre anii 2020 si 2021, pe fondul distribuirii constante a rezultatului curent si raportat in dividende.



Administrator,

Mihai Enes

PRACTIC

S.A.

Intocmit,

Director Economic

Cristina Ionita

S.C. PRACTIC S.A.

Nota 14.4

Tranzactii cu partile legate

Partile legate ale societatii Practic S.A. au fost identificate in conformitate cu prevederile sectiunii 6.4 "Parti legate" din OMFP 1802/2014, pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate, cu modificarile si completari ulterioare si politica contabila PC 09 - "Cazuri speciale", punctul 2.8:

O tranzactie cu o parte legata reprezinta un transfer de resurse, servicii sau obligatii intre partile legate, indiferent daca se percepe sau nu un pret pentru aceasta.

In exercitiul financiar 2021, respectiv 2020 au fost realizate urmatoarele tranzactii cu partile legate:

Referitor la natura relatiei dintre partile legate, prezentam urmatoarele informatii:

Denumire parte legata	Natura relatiei	Tip de tranzactie efectuate	Tara de origine	Sediul social/ Adresa de domiciliu
Piata Obor Market & Complex Comercial S.A.	Participatii la capitalul social	incasari de dividende	Romania	Str. Ziduri Mosi nr. 4, etaj 2, sector 2, Bucuresti
Aviata Utilitara Bucuresti S.A.	Participatii 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 (IBTC)	actionar cu peste 20% din capitalul social	plati de dividende	I-He Turks and Caicos	Richmond House Annex, Provinciales
Wellkept Group S.A.	actionar cu peste 10% din capitalul social	plati de dividende, achizitii imobiliare	Romania	Cal Dorobantilor nr. 5-7, sector 1, Bucuresti
Arggo Software Development & Consulting SRL	actionariat comun	servicii IT	Romania	Bd. Aviatorilor nr. 47, sector 1, Bucuresti
Baneasa Development S R L	actionariat comun		Romania	Sos. Bucuresti- Ploiesti nr. 42 D, Baneasa Shopping City, etaj 3, Ap cam. 1, sector 1, Bucuresti
Casa Doina	actionariat comun	servicii de inchiriere servicii de protocol	Romania	str. Arh. Ion Mincu, sector 1, Bucuresti

1) Dividende distribuite catre actionari:

Denumire partener	Natura relatiei	Cont contabil	Sume distribuite an 2020	Dividende ramase in sold la 31.12.2020	Sume distribuite an 2021	Dividende ramase in sold la 31.12.2021
Actionari persoane juridice	Dividende venite cf hot AGA - sume brute	457	17.576.354	4.971.404	9.210.735	18.846
Actionari persoane fizice	Dividende venite cf hot AGA - sume brute	457	21.580.722	8.829.816	11.309.353	2.964.914
Total plati de dividende			39.157.076	13.801.222	20.520.088	2.983.760

III) Soldurile referitoare la partile legate la data de 31.12.2021, respectiv 31.12.2020 sunt:

Denumire entitate	Natura relatiei	Cont contabil	31.12.2020	31.12.2021
PIATA OBOR MARKET & Complex Comercial S.A.	Participati - 99,443% din capitalul social	261	45.125.353	45.125.353
AVIATIA UTILITARA BUCURESTI S.A.	Participati - 50,00% din capitalul social	261/263	4.681.127	4.681.127
Baneasa Development S.R.L.	refacturare utilitati	4111	0	147

III) Tranzactii de natura veniturilor si cheltuielilor referitoare la partile legate in exercitiile financiare 2021, respectiv 2020 sunt prezentate in tabelul urmator.

Mentionam ca la 31.12.2020 si respectiv 31.12.2021 nu existau solduri neplatite/neincasate in legatura cu partile legate, altele decat cele prezentate in tabelul anterior.

Denumire entitate	Natura relatiei	Cont contabil	2020	2021
Casa Doina	cheltuieli de protocol	623	0	628
Arggo Software Development & Consulting SRL	cheltuieli cu servicii terți (IT)	628	11.182	11.655
Arggo Software Development & Consulting SRL	cheltuieli cu inchirierea de licente IT	612	18.313	20.578
Baneasa Development S.R.L.	venituri din inchiriere spatiu pt publicitate	706	32.984	38.359
Wellkept Group S.A.	achizitiile bun mobil	603	119	0
AVIATIA UTILITARA BUCURESTI S.A.	venituri din dividende	761	0	100.000
PIATA OBOR MARKET & Complex Comercial S.A. (POMCC)	venituri din dividende	761	4.718.371	6.458.477

IV) Alte tranzactii referitoare la partile legate realizate in exercitiile financiare 2020, respectiv 2021 care nu implica conturile de venituri si cheltuieli:

Denumire entitate	Natura relatiei	Cont contabil	2020	2021
Wellkept Group S.A.	achizitiile imobil	215	22.871.610	0
Baneasa Development S.R.L.	refacturare utilitati	461	29	280

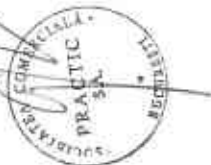
ADMINISTRATOR

Mihai Ene

INTOCMIT

Director Economic

Cristina Iopita

ANALIZA REZULTATULUI DIN EXPLOATARE

LEI

Indicatorul	Exercitiul precedent		Exercitiul curent
	1	2	
0			
1. Cifra de afaceri neta	36.894.945	37.682.030	
2. Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate (3+4+5)	8.279.765	8.525.445	
3. Cheltuielile activitatii de baza	8.279.765	8.525.445	
4. Cheltuielile activitatilor auxiliare	-	-	
5. Cheltuielile indirecte de productie	-	-	
6. Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete (1-2)	28.615.180	29.156.585	
7. Cheltuielile de desfacere	-	-	
8. Cheltuieli generale de administratie	4.871.200	5.238.893	
9. Alte venituri din exploatare	511.879	1.051.312	
10. Rezultatul din exploatare (6-7-8+9)	24.255.859	24.969.004	

Capacitatea conducerii societatii de a se adapta contextului economic si sanitar al anului 2021, punerea accentului pe chiriiasi din zone de activitate indispensabile cosului zilnic al cetatenilor a permis realizarea unei cifrei de afaceri in anul 2021 cu aproximativ 2% mai mare decat in anul 2020. Cheltuielile generale de administratie au crescut intre cele doua exercitii financiare analizate in principal ca urmare a cresterii cheltuielilor cu serviciile de evaluare , cu efectuarea de expertize tehnice si cu salariile.

Variatia pozitiei "alte venituri din exploatare" intre cei doi ani analizati este in principal rezultatul vanzarii unui spatiu comercial din Bd. I. Maniu 16 si a diferentei favorabile din reevaluare a unor imobile.

Administrator,

Mihai Ene



Intocmit,

Director Economic

Cristina Ispita

S.C. PRACTIC S.A.

Nota 14.6

Datorii probabile și angajamente primite/acordate

Societatea nu avea la 31 decembrie 2021 și, respectiv, 31 decembrie 2020 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”)

Angajamentele acordate

În luna septembrie 2015 a fost încheiat un contract de finanțare cu Banque Banorient France suc. România, în valoare de 10.000.000 euro, care a avut drept scop refinanțarea împrumutului bancar în derulare, investiții diverse și nevoi curente ale societății. În luna decembrie 2020 a fost extins prin tragerea unei sume de 4.717.000 euro. Durata de finanțare a fost extinsă de la luna septembrie 2022 la 01.12.2027.

Din împrumutul angajat a fost achitată până la 31.12.2021 suma de 6.144.553 euro, din care 999.996 euro în exercitiul financiar 2021.

De asemenea, societatea are obligația să constituie ipoteca mobilă asupra unora dintre contractele de închiriere încheiate de societate cu terțe persoane în favoarea Banque Banorient France.

Pentru garantarea creditului menționat mai sus s-au ipotecat o parte dintre imobilele aflate în proprietatea societății. Mai multe detalii în acest sens au fost prezentate în nota 3 „Imobilizări”.

Angajamente primite :

La sfârșitul exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2021, Societatea detine scrisori de garanție bancară în EURO și în LEI în valoare totală de 1.030.584 lei, conform clauzelor stipulate în contractele de închiriere. Valoarea totală a scrisorilor de garanție bancară deținute de către Societate la 31.12.2020 a fost de 1.007.560 lei



Administrator,

Mihai Ene

Intocmit,

Director Economic

Cristina Iorita

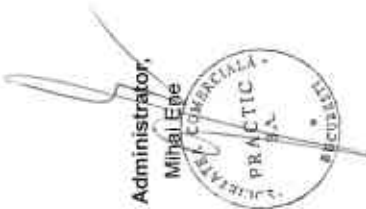
S.C. PRACTIC S.A.

Nota 14.7

Onorarii plățite auditorilor/cenzorilor și onorarii plățite 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 27.08.2019 cu Deloitte Audit S.R.L., onorariul fiind de 8.550 euro pentru anul 2020 și de 10.260 euro pentru anul 2021.

Administrator,
Mihai Ene



Intocmit,
Director Economic
Cristina Ionita

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

S.C. PRACTIC S.A.

Nota 14.8

Prezentii de natura juridica

Conducerea Societatii considera ca nu exista situatii semnificative de natura juridica ce ar trebui prezentate, cu exceptia celor trei 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, fiind 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. Impotriva solutiei instantei de fond, societatea GAD SPECIAL CONSTRUCT SRL a formulat apel, acesta fiind anulat ca netimbrat prin decizia civila nr.101/20.01.2021, sentinta de fond ramanand, astfel, definitiva. 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. In cursul anului 2021 cauza a fost suspendata de drept, pentru a fi depuse dovezi privind mostenitorii unuia dintre parati, decedat. In cursul anului 2022 se va relua primul ciclu procesual, in care partile sa fie legal citate pentru continuarea judecatii si solutionarea cauzei. 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.

Avand in vedere schimbul de adrese din perioada decembrie 2021- ianuarie 2022 dintre avocatii societatii Practic si cei ai societatii MT Space Time referitoare la modul de indeplinire a obligatiilor partilor ce decurg din prevederile contractului de concept design, proiect DTAC, PT, DDE si asistenta nr. 49/2018 , prin care societatea MT Space Time solicita plata de penalitati ca urmare a denuntarii contractului de catre clientul Practic, ceea ce societatea - client Practic nu a efectuat, este foarte mare probabilitatea de a se naste un litigiu. Societatea a constituit un provizion , prezentat in nota 8 "Provizioane", nota explicativa care face parte integranta din situatiile financiare.

Administrator,
Mihai Ene



Intocmit,
Director Economic
Cristina Ionita

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

Pentru anul 2021 nu a fost intocmit un dosar al preturilor de transfer tinand cont de valoarea nesemnificativa a tranzactiilor comerciale efectuate cu partile afiliate in cursul anului.

Pentru anul 2020 , avand in vedere depasirea pragului de semnificatie pentru una dintre tranzactiile cu partile afiliate, s-a intocmit dosarul preturilor de transfer in luna februarie 2021, a carui concluzie este ca baza de impozitare a societatii nu a fost erodata in urma tranzactiei privind achizitia imobilului-teren.

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 13/01.11.2021 , 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 05.11.2021- 17.01.2022 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.49 /25.01.2022 si inregistrate in evidentele contabile intocmite la 31.12.2021.

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. 4/05.01.2022. -Valoarea mijloacelor fixe necorporale propuse si acceptate la casare la data inventarierii generale a patrimoniului societatii Practic SA pentru anul 2021 este de 10,507.75 lei (valoare de inventar), din care valoarea ramasa neamortizata trecuta pe cheltuieli s-a ridicat de 2.135,84 lei. Valoarea obiectelor de inventar in folosinta scoase din uz a fost de 6.187,17 lei .

Materialele rezultate in urma distrugerii au fost materiale lemnoase si plastice. Acestea urmeaza a fi valorificate pana la data de 15.02.2022.

Administrator,
Mihai 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 14.01.2022 a fost incheiat antecontractul de vanzare-cumparare a terenului situat in bd. Primaverii nr. 1, sector 1, Bucuresti, nr. 30, catre societatea HAGAG Primaverii 1 S.R.L., conform hotararii A.G.E.A. din data de 22.09.2021. Din valoarea totala a contractului a fost incasat avansul, in suma de 19.774.000 lei, conform prevederilor contractuale. Tranzactia a fost notificata catre piata de capital in data de 17.01.2022.

Administrator,
Mihai Ene



Intocmit,
Director Economic
Cristina Ionita

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