

Nr. O.N.R.C.: J40/611/19.02.1991.
CIF: RO2774512
Cod CAEN: 6820
Capital social subscris si varsat: - 40.983.171 lei
Banca : BANCA ROMANEASCA
Cod IBAN : RO74 BRMA 0500 0508 1310 0000

PRACTIC S.A.

Str. Ion Otetelesanu, Nr. 2, Sector 1, Bucuresti,, ROMANIA, Cod 010143
Tel: 021-315.36.56, Fax: 021-312.50.48, www.practicsa.ro

DOCUMENT DE PREZENTARE

intocmit pentru admiterea actiunilor emise de Practic SA pe Sectiunea Instrumente Financiare listate pe ATS, Categoria actiuni din cadrul Sectorului Titluri de Capital (AeRO) a Bursei de Valori Bucuresti

Potentialii investitori in companiile listate pe AeRO trebuie sa fie in cunostinta de cauza cu privire la faptul ca sistemul alternativ de tranzactionare este o piata pentru care exista tendinta sa se ataseze un risc investitional mai ridicat decat pentru companiile admise la tranzactionare pe o piata reglementata.

Consultant Autorizat



ALPHA FINANCE

CUPRINS

1.	PERSOANE RESPONSABILE.....	3
2.	INFORMATII DESPRE EMITENT.....	4
2.1	Informatii generale	4
2.2	Informatii cu privire la actiuni si la structura actionariatului la data de 05.03.2015	4
2.3	Scurt istoric.....	5
2.3.1	Istoricul actionariatului si al formei juridice	5
2.3.2	Istoricul activitatii.....	5
2.4	Descrierea activitatii si indicatori operationali	6
2.5	Cota de piata / Principalii competitori:	6
2.6	Structura cifrei de afaceri pe segmente de activitate	7
2.7	Cienti principali/ contracte semnificative.....	7
2.8	Conducerea emitentului.....	7
2.9	Angajati	8
2.10	Istoric tranzactionare	10
2.11	Litigii semnificative.....	10
3	INFORMATII FINANCIARE.....	11
3.1	Contul de profit si pierdere.....	11
3.2	Bilantul	12
4	POLITICA SI PRACTICA PRIVIND PROGNOZELE	13
5	POLITICA SI PRACTICA PRIVIND DIVIDENDELE	13
6	DESCRIEREA PLANULUI DE DEZVOLTARE A AFACERII	13
7	FACTORI DE RISC	14
8	INFORMATII CU PRIVIRE LA OFERTE DE VALORI MOBILIARE DERULATE IN PERIOADA DE 12 LUNI ANTERIOARA LISTARII	16
9	PLANURI LEGATE DE OPERATIUNI VIITOARE PE PIATA DE CAPITAL	16
10	NUMELE AUDITORILOR.....	16
11	SOCIETATI AFILIATE.....	16

1. PERSOANE RESPONSABILE

Emitentul

Practic S.A., persoana juridica cu sediul in Romania, Bucuresti, Sector 1, str. Ion Otetelesanu nr. 2, parter-demisol, inregistrata la Registrul Comertului cu nr. J40/611/1991, cod unic de inregistrare RO2774512, reprezentata legal prin dl. Mihai Ene, in calitate de Director General.

Consultantul autorizat

Alpha Finance Romania S.A. este o societate de servicii de investitii financiare autorizata de catre Comisia Nationala a Valorilor Mobiliare - CNVM (in prezent Autoritatea de Supraveghere Financiara - ASF) prin Decizia nr. 2666/2003, cu sediul in Bucuresti, Sector 1, Calea Dorobantilor, nr. 237B, etaj II, inregistrata in Registrul Comertului sub nr. J40/20269/1994, cod unic de inregistrare 6641837, numar de inregistrare in Registrul ASF PJR01SSIF/40036. Persoana responsabila din partea Consultantului Autorizat pentru acest document este Nicoleta Ruxandescu, in calitate de Director General Adjunct.

Declaratia persoanelor responsabile:

- Acest Document de prezentare a fost intocmit in conformitate cu precizarile tehnice emise de Bursa de Valori Bucuresti in aplicarea prevederilor Codului BVB – operator de sistem cu privire la Documentul de Prezentare al societatii in vederea listarii pe ATS in Sectiunea Instrumente Financiare listate pe ATS, Categoria Actiuni din cadrul Sectorului Titluri de Capital;
- Consultantul Autorizat a realizat o analiza aprofundata a Emitentului si declara ca, dupa cunostintele sale, societatea este corespunzatoare pentru admiterea pe AeRO, documentatia a fost intocmita in conformitate cu cerintele BVB si informatia furnizata in documentele de admitere reflecta corect si complet faptele si situatia Emitentului;
- Verificand continutul acestui document si dupa luarea tuturor masurilor rezonabile in acest sens, Emitentul, prin reprezentantul sau, semnatar al Documentului de prezentare al Practic S.A. Bucuresti, declara ca, dupa cunostintele sale, informatiile incluse in Documentul de prezentare sunt conforme cu realitatea si nu contin omisiuni de natura sa afecteze semnificativ continutul acestuia.
- Verificand continutul acestui document si dupa luarea tuturor masurilor rezonabile in acest sens, Consultantul Autorizat, prin reprezentantul sau, semnatar al Documentului de prezentare, declara ca, dupa cunostintele sale, informatiile incluse in Documentul de prezentare sunt conforme cu realitatea si nu contin omisiuni de natura sa afecteze semnificativ continutul acestuia.
- Emitentul declara ca nu se afla in procedura falimentului, insolventa, reorganizare judiciara sau lichidare.
- Actiunile sunt integral platite si sunt liber transferabile, cu exceptia procentului de 80,625% din actiuni care se afla in situatia juridica mentionata la punctul 3.2 din acest document

2. INFORMATII DESPRE EMITENT

2.1 Informatii generale

Nume emitent	Practic S.A. Bucuresti
Domeniu de activitate	Inchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate
Cod CAEN	6820
Cod fiscal / CUI	RO 2774512
Numar inregistrare la Registrul Comertului	J40/611/1991
Adresa	Romania, Bucuresti, Sector 1, str. Ion Otetelesanu nr.2, parter – demisol
Tel	021 315 36 56
Fax	021 312 50 48
Adresa pagina internet	www.practicsa.ro
Numele persoanei de legatura cu BVB	Mariana Cojocaru
Simbolul de tranzactionare	PRBU
Codul ISIN	ROPRBUACNOR6

2.2 Informatii cu privire la actiuni si la structura actionariatului la data de 05.03.2015

Capital social	40.983.171 lei
Numar actiuni emise	593.959 actiuni nominative, integral platite si liber transferabile cu exceptia celor aflate in situatia mentionata la punctul 3.2
Valoare nominala	69 lei /actiune
Numarul actionarilor	530
Procente detinute de fonduri de investitii	0,03%

In conformitate cu informatiile eliberate de catre Depozitarul Central, structura actionariatului Emitentului la data de 05.03.2015 era urmatoarea.

Nume	Nr. Actiuni	%
Dimofte Radu	287.902	48,4716
I.B.T.C. loc. Turks&Caicos Islands Tca	190.976	32,1530
Pers. Juridice	60.015	10,1042
Pers. Fizice	55.066	9,2710
Total	593.959	100,0000

2.3 Scurt istoric

2.3.1 Istoricul actionariatului si al formei juridice

Societatea emitenta a functionat din anul 1962 ca organizatie comerciala locala pana in anul 1973, cand, in urma reorganizarii teritoriului Municipiului Bucuresti, devine intreprindere comerciala locala. La data de 26.09.1979, prin decizia nr.1515 a Consiliului Popular al Municipiului Bucuresti, aceasta se reorganizeaza sub denumirea de Intreprinderea Comerciala Locala Alimentara 6, reprezentand principala unitate de comercializare produse alimentare din Sectorul 6 al Municipiului Bucuresti. In anul 1990, dupa aparitia Legii 15/1990, prin Decizia nr.1071 din data de 09.11.1990 a Primariei Municipiului Bucuresti, aceasta s-a reorganizat in societate comerciala pe actiuni, cu denumirea Practic, prin preluarea activului si pasivului de la fosta unitate economica de stat ICL Alimentara Sector 6, cu un capital social initial subscris si varsat de 208.254 mii lei, obiectul de activitate al societatii ramanand cel de comert cu amanuntul al produselor alimentare.

Societatea Practic S.A. este inmatriculata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti sub nr. J40/611/ 1991 atribuit la data de 19.02.1991, avand cod de identificare fiscala RO 2774512.

Societatea este tranzactionata pe piata RASDAQ de aproximativ 18 ani, respectiv din luna noiembrie 1996, actionariatul la prima tranzactionare fiind Fondul Proprietatii de Stat – 56,31% si actionari persoane fizice (lista actionari PPM) – 43,69%.

In luna noiembrie 1998, in urma vanzarii de catre Fondul Proprietatii de Stat a actiunilor detinute in cadrul societatii Practic SA, capitalul acesteia a devenit integral privat, actionarii fiind SIF Muntenia IV - 56,24% si lista PPM - 43,76%.

2.3.2 Istoricul activitatii

In primii ani de activitate - 1991- 2002- societatea a continuat activitatea de operare a unitatilor de alimentatie publica de proximitate – vechile alimentare – si a inceput activitatea de inchiriere a unora dintre spatii, in cea mai mare parte cu aceiasi chiriasi. Dinamica activitatii comerciale traditionale a fost evident descrescatoare, avand in vedere ca dezvoltarea comertului modern a condus in prima faza la scaderea activitatii vechilor structuri comerciale.

Din acest motiv, incepand cu anul 2002, domeniul principal de activitate a devenit cel de inchiriere si subinchiriere a bunurilor imobiliare detinute in diferite forme de catre societate, obiect principal de activitate care a fost mentinut pana in prezent, respectiv Cod CAEN 6820 – Inchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate. In spatiile detinute de societate au functionat in aceasta perioada unitati de comert alimentar si nealimentar, sucursale bancare, farmacii, unitati de alimentatie publica etc. In acest

fel societatea a devenit in ultimul deceniu si jumătate unul din principalii operatori de spatii comerciale si de servicii din Bucuresti. In paralel, intrucat prin dezvoltarea marilor platforme comerciale moderne declinul comerțului stradal traditional s-a accentuat, societatea a decis elaborarea unor studii de fezabilitate si de impact in vederea dezvoltării prin investitii a acelor locatii care puteau asigura in viitor un potential economic mai important. Din acest motiv societatea s-a implicat in mai multe tranzactii de achizitii imobiliare – atat terenuri cat si cladiri – in perioada 2001 - 2015, astfel incat portofoliul imobiliar al PRACTIC SA de astazi este diferit de cel initial, iar potentialul economic al proprietatilor noi achizitionate asigura o perspectiva importanta pentru anii urmasori.

Cea mai importanta achizitie de acest tip a fost tranzactia cu PETROM SA din 2006, prin care societatea a achizitionat un pachet de proprietati in valoare de 21 milioane EURO, dintre care unele au un potential imobiliar foarte ridicat, iar in anul 2013 a fost achizitionata si proprietatea situata pe str. Gen. Ch. Tell nr. 22 – Scoala Franceza – de la Ambasada Republicii Franceze.

Totodata, una din proprietatile importante in cadrul tranzactiei PETROM, o reprezinta achizitionarea imobilului situat in Bucuresti, Calea Victoriei nr. 109, sector 1, formalitatile transferului dreptului de proprietate catre Practic SA fiind in prezent in curs de finalizare.

2.4 Descrierea activitatii si indicatori operationali

Obiectul principal de activitate al societatii il reprezinta activitatea de inchiriere si subinchiriere de bunuri imobiliare proprii sau inchiriate. Pentru realizarea acestuia, societatea administreaza un patrimoniu format din:

- spatii comerciale in suprafata de 34.564 mp;
- spatii de birouri in suprafata de 11.390 mp;
- alte spatii in suprafata de 3.680 mp;
- terenuri in suprafata de 33.206 mp;

Gradul de inchiriere a evoluat astfel:

- pentru portofoliul de spatii comerciale a variat de la 93-95% in perioada 2005-2008, la 90-92% in perioada 2009-2013, crescand spre 93-95% in perioada 2014-2015;
- pentru imobilele de birouri a variat de la 65-71% in perioada 2007-2008 la 50-60% in perioada 2009- 2012, atingand o valoare de 55% in anul 2015, iar tendinta este de crestere;

In ceea ce priveste oferta de suprafata utila totala a imobilelor din proprietatea societatii, aceasta a fost pana in anul 2001 de 31.968 mp, crescand in perioada 2001-2002 la 34.564 mp, in anul 2005 la 36.610 mp, in anii 2007-2008 la 47.674 mp, devenind din ultimul trimestru al anului 2014 de cca. 49.600 mp.

2.5 Cota de piata / Principalii competitori:

In anul 2015 estimam ca stocul spatiilor comerciale stradale disponibile la inchiriere in Bucuresti va fi de cca. 900.000 mp. Spatiile sunt situate in mare parte la parter de bloc si au o suprafata medie de 100 - 250 mp. Pe termen mediu estimam ca acest stoc va inregistra o usoara crestere datorata in special unor locatii din centrul vechi (cladiri noi reabilitate si cu situatia juridica clarificata) si spatii comerciale aflate la parter de cladiri de birouri nou construite.

In ceea ce priveste suprafata totala a spatiilor comerciale detinute de Practic SA in Bucuresti aceasta este de 34.564 mp, reprezentand o cota de piata de aprox. 4% din totalul spatiilor comerciale din Bucuresti.

Alti detinatori de portofolii importante de spatii comerciale stradale in Bucuresti sunt:

- SC Universal SA – cca. 30.000 mp – cota de piata 3,3%
- SC Romconsulting International SRL – cca. 21.000 mp – cota de piata 2,4%
- SC Romarta SA – cca. 18.000 mp – cota de piata 2%
- SC Generalcom SA – cca. 18.000 mp – cota de piata 2%
- SC Meteor SA – cca. 14.000 mp – cota de piata 1,6%

2.6 Structura cifrei de afaceri pe segmente de activitate

Cifra de afaceri provine aproape in totalitate din activitatea de inchiriere a spatiilor detinute.

Categoria de venituri (RON)	31.dec.12	31.dec.13	31.dec.14	31.mar.15
Venituri din inchirieri spatii comerciale	28.661.663	29.569.890	30.392.901	7.601.536
Venituri din inchirieri cladiri de birouri	2.657.438	1.384.994	1.823.408	601.806
Venituri din vanzarea marfurilor si alte activitati	141	673	3.647	48
Venituri din activitati diverse		21.197	22.995	7.792
Total cifra de afaceri	31.319.242	30.976.754	32.242.951	8.211.182

2.7 Clienti principali/ contracte semnificative

Tabelul de ma jos prezinta clientii care au cea mai mare pondere in cifra de afaceri a Emitentului.

Societatea nu depinde, din punctul de vedere al afacerii, de un anumit client, dispersia acestora fiind un element important in mentinerea si chiar cresterea acesteia in ultimii ani.

Denumire client	Domeniul de activitate	Reprezentativitatea in volumul clientilor la nivelul trimestrului I 2015 din punct de vedere al:	
		Cifrei de afaceri	Suprafetei ocupate
Mega Image SRL	supermarket	10,91%	10,10%
Profi Rom Food SRL	supermarket	10,53%	8,23%
Raiffeisen Bank	bancar	6,12%	6,92%
Banca Comerciala Romana	bancar	4,49%	3,92%

2.8 Conducerea emitentului

Consiliului de Administratie – componenta actuala:

- Wellkept Imobiliare SRL – presedinte al Consiliului de Administratie incepand cu anul 2013, prin reprezentant permanent Andrei Mihai Bejenaru. Domnul Andrei Bejenaru are o experienta in domeniul real estate de peste 15 ani. Societatea a devenit membru in Consiliul de Administratie incepand cu data de 28.05.2011, in urma hotararii AGOA din data de 18.04.2011. Datele de identificare a societatii: adresa sediului social - Calea Dorobantilor nr. 5-7, et. 2, cam. 10, Sector 1, Bucuresti, J40/6207/2005, CIF RO 17438154;

- Trinity Real Estate SRL – membru al Consiliului de Administratie, prin reprezentant permanent Dan Popescu. Domnul Dan Popescu a absolvit Academia de Studii Economice cu o experienta relevanta in domeniul contabil-financiar-fiscal de peste 22 de ani. Societatea a devenit membru al Consiliului de Administratie in urma hotararii AGOA din data de 06.06.2011. Datele de identificare a societatii: adresa sediului social - Sos. Bucuresti Ploiesti nr. 42 - 44, Cladirea A, Aripa A1, parter, camera 4, Sector 1, Bucuresti, J40/1021/2011, CIF RO 27977644;
- Iordache Dumitra – membru al Consiliului de Administratie incepand cu data de 28.05.2011, in urma hotararii AGOA din data de 18.04.2011; doamna Iordache Dumitra este absolventa a Facultatii de Planificare si Cibernetica Economica, cu experienta in domeniul financiar-contabil si IT de peste 30 ani, profesaza de peste 20 ani ca expert contabil, de peste 15 ani ca auditor financiar si peste 10 ani ca si consultant fiscal.
- Synthesys SRL – membru al Consiliului de Administratie, prin reprezentant permanent Georgios Argentopoulos. Domnul Georgios Argentopoulos este inginer, absolvent al Facultatii din Creta, avand o vasta experienta in domeniul real estate si financiar. Societatea a devenit membru al Consiliului de Administratie in urma hotararii AGOA din data de 06.02.2012. Datele de identificare a societatii: adresa sediului social - Str. Tuzla nr. 39, Estia Rezidence B 27, Sector 2, Bucuresti, J40/2604/2010, CIF RO 18050745;
- Ene Mihai – membru al Consiliului de Administratie. Domnul Ene Mihai a fost presedinte al Consiliului de Administratie in perioada 01.01.2010 – 18.04.2011, redevinind membru in urma hotararii AGA din data de 06.02.2012. Domnul Ene Mihai a absolvit Academia de Studii Economice din Bucuresti, a obtinut Post Graduated Diploma in Hospitality Management la Ecole Hoteliere de Lausanne, are o experienta de peste 12 ani in in HORECA colaborand cu companii internationale de prestigiu cum ar fi Best Western si Howard Johnson.

Management

Conducerea operativa este asigurata de catre Directorul General si Directorul Economic.

- Mihai Ene, Director General - economist, angajat in societate incepand cu data de 02.11.2009;
- Ionita Cristina, Director Economic - economist, auditor financiar, angajata in societate incepand cu data de 11.08.2003.

Membrii Consiliului de Administratie si conducerea operativa nu detin actiuni la societatea Practic SA, cu exceptia d-lui Andrei Mihai Bejenaru, care detine 7 actiuni (0,001%).

2.9 Angajati

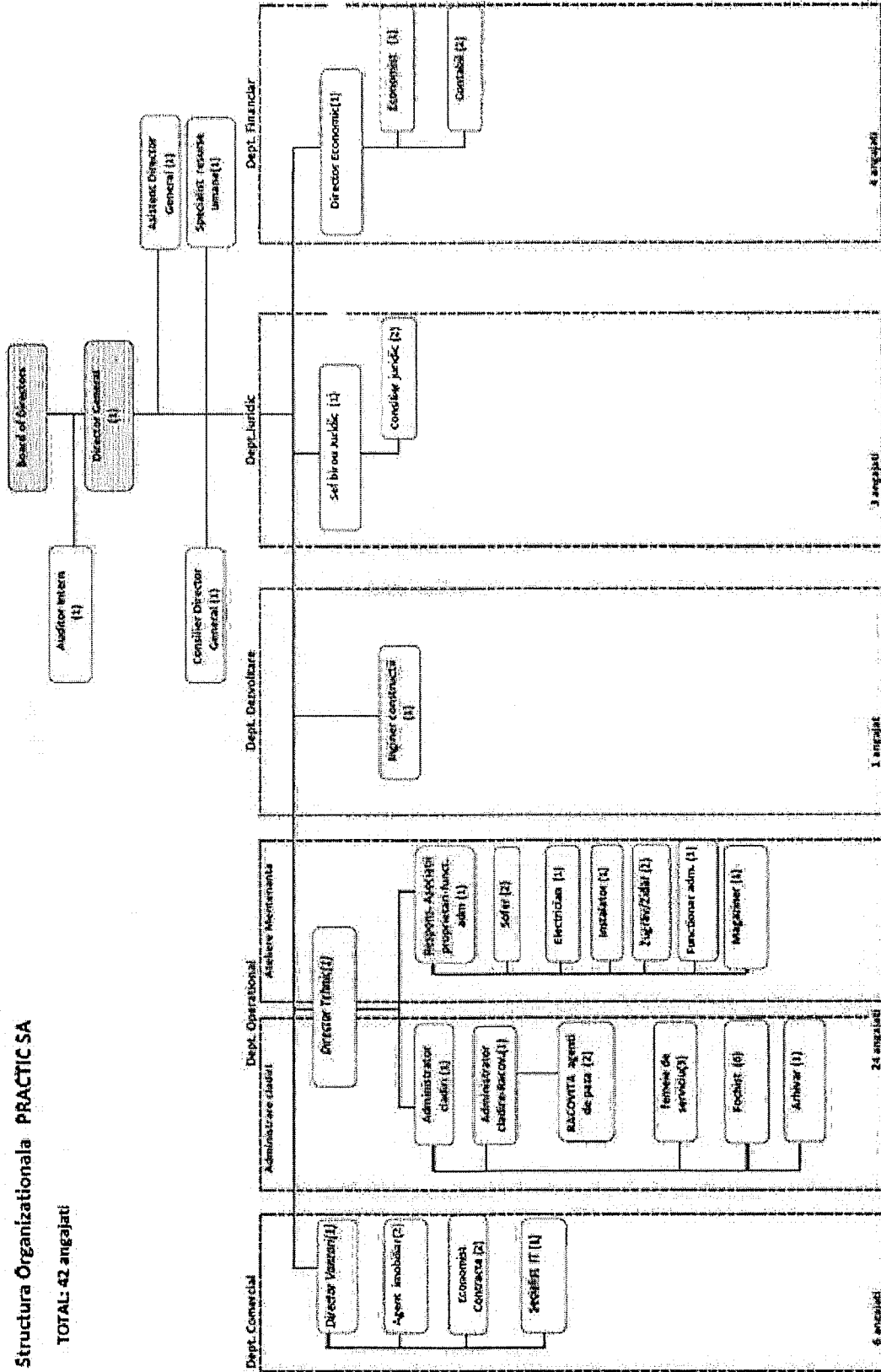
La data de 31.03.2015, societatea avea un numar de 43 angajati, in crestere fata de anii 2014, cand avea 42 de angajati si de 2013, cand au fost inregistrati 39 salariatii.

Structura fortei de munca pe niveluri de educatie	31.dec.12	31.dec.13	31.dec.14	31.mar.15
Studii universitare si postuniversitare	18	17	18	19
Absolventi liceu	10	10	10	10
Alte calificari	14	13	14	14
Numarul total de angajati	42	40	42	43

Salariatii emitentului nu sunt organizati in cadrul unui sindicat.

Structura Organizationala PRACTIC SA

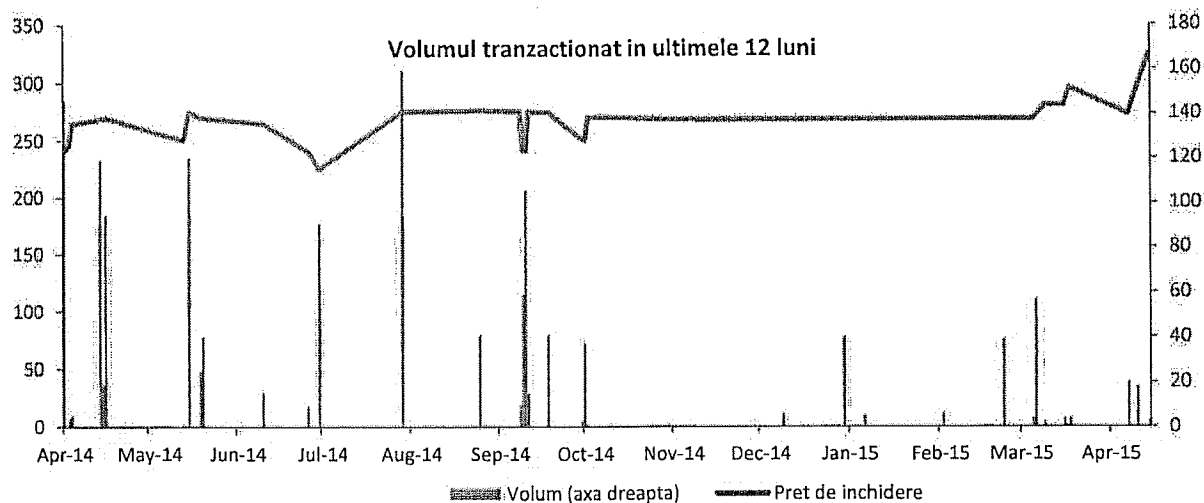
TOTAL: 42 angajati



2.10 Istoric tranzactionare

Practic S.A. se tranzactioneaza pe piata Rasdaq incepand cu anul 1996.

La data de 14.04.2015, capitalizarea era de 192.264.528,30 lei.



2.11 Litigii semnificative

Conducerea Emitentului considera ca nu exista situatii semnificative de natura juridica ce ar trebui prezentate, 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. Valoarea totala a creantelor incerte la 31.03.2015, pentru care sunt deschise actiuni in instanta, este de 409.317 lei, din care 5.516 lei sunt aferente anului 2015, 55.450 lei anului 2014, iar diferenta este aferenta perioadei 2009 - 2012. Ponderea creantelor incerte constituite in anul 2014 reprezinta 0,17% din cifra de afaceri a anului 2014, iar in trimestrul I 2015 0,07% din cifra de afaceri aferenta.

3. INFORMATII FINANCIARE

3.1 Contul de profit si pierdere

CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE				
RON	31.dec.12	31.dec.13	31.dec.14	31.mar.15
Cifra de afaceri	31.319.242	30.976.754	32.242.951	8.211.182
Venituri din exploatare	30.584.378	31.603.608	32.575.939	8.333.664
Cheltuieli pt. exploatare, din care	8.138.392	6.934.052	10.433.016	2.524.032
Cheltuieli priv. serv terti	1.963.362	2.382.519	2.207.615	509.143
Cheltuieli material	175.357	107.858	105.815	98.747
Cheltuieli cu personalul, inclusiv management si CA	2.290.024	2.002.257	1.904.072	565.879
Cheltuieli cu amortizarea si provizioanele	2.453.295	3.095.502	4.797.045	1.081.718
Alte cheltuieli de exploatare	1.256.354	98.412	102.574	29.440
Rezultatul din exploatare	22.445.986	24.669.556	22.142.923	5.809.632
Venituri financiare	4.688.235	4.078.262	1.906.789	599.055
Cheltuieli financiare	6.323.880	6.094.220	3.180.026	399.265
Rezultatul financiar	-1.635.645	-2.015.958	-1.273.237	199.790
Venituri totale	35.272.613	35.681.870	34.482.728	8.932.719
Cheltuieli totale	14.462.272	13.028.272	13.613.042	2.923.297
Profit brut	20.810.341	22.653.598	20.869.686	6.009.422
Impozit pe profit	3.186.711	3.389.019	3.576.242	996.572
Profit net	17.623.630	19.264.579	17.293.444	5.012.850

Variatia veniturilor din exploatare este data in special de adaptarea politicii de inchiriere a societatii la conditiile noi ale pietei, astfel incat incepand cu anul 2012 a fost introdusa o clauza contractuala prin care chiria se ajusteaza in functie de cifra de afaceri realizata lunar sau trimestrial de chiriasi din domeniul hipermarketurilor, precum si de existenta unui decalaj in timp intre incheierea unor contracte de inchiriere noi si incetarea unor contracte aflate in derulare.

Variatia cheltuielilor din exploatare este generata in special de:

- politica de prezentare in situatiile financiare a imobilelor aflate in proprietatea societatii la valoarea de piata, realizata prin evaluarea periodica a acestora, ultima efectuandu-se la 31.12.2013, a condus la o crestere a valorilor juste a acestora si, implicit, la o crestere semnificativa a cheltuielilor cu amortizarea in exercitiul financiar 2014 comparativ cu anii precedenti;
- constituirea si inchiderea provizioanelor pentru active pentru care au fost in derulare litigii in anii 2011 - 2013, finalizate pana la exercitiul financiar 2014 (Str. Titeica si Lacatusului, Dr. Taberei 90-92).

Variatia rezultatului financiar este data indeosebi de:

- rascumpararea anticipata a obligatiunilor emise de Piata Obor Market & Complex Comercial SA, conducand la o scadere a veniturilor din investitii financiare;
- angajarea unor credite noi pentru achizitia unui imobil in septembrie 2013 (Str. Christian Tell nr. 22), crescand cheltuielile cu dobanzile bancare;
- diminuarea sumelor plasate in depozite bancare ca urmare a cresterii obligatiilor de plata catre actionari (dividend) si terti (banci, actionar), obtinandu-se venituri mai mici din dobanzi bancare. La aceasta s-a adaugat diminuarea drastica a dobanzilor acordate de banci pentru depozite.

Profitul net anual respecta tendinta data de veniturile si cheltuielile din fiecare exercitiu financiar.

3.2 Bilantul

(lei)	31-Dec-12	31-Dec-13	31-Dec-14	31-Mar-15
Elemente de activ				
Active imobilizate	178.042.358	213.824.848	204.802.912	201.995.648
Active circulante	2.240.293	3.891.714	3.506.260	3.078.473
Cheltuieli in avans	49.304	41.449	53.613	84.354
Total activ	180.331.955	217.758.011	208.362.785	205.158.475
Elemente de pasiv				
Capitaluri proprii	126.739.520	158.258.352	157.419.778	162.432.628
Datorii - total, din care	49.336.438	56.533.460	47.825.831	39.784.106
-sub 1 an	10.604.339	19.136.536	21.742.893	14.072.495
-peste 1 an	38.732.099	37.396.924	26.082.938	25.711.611
Provizioane	2.367.670	648.352	708.477	700.450
Venituri in avans	1.888.327	2.317.848	2.408.699	2.241.291
Total pasiv	180.331.955	217.758.012	208.362.785	205.158.475

Pentru creditul acordat de catre Banca Romaneasca societatea are constituite garantii imobiliare (cladiri si terenuri), , iar pentru 80,625% din actiuni s-a constituit o ipoteca mobiliara in favoarea aceleiasi banci

La data de 31.03.2015, Societatea avea in derulare urmatoarele contracte de imprumut:

- Credit bancar pentru investitii acordat de Banca Romaneasca avand urmatoarele caracteristici:

Descriere	Tip imprumut	Data contract	Scadenta	Rata dobanzii	Principal (Euro)	Dobanda de plata la 31.03.2015 (lei)	Sold la 31.03.2015 (lei)
Banca Romanesca - sublimit 1	investitii	19.01.2007	15.04.2016	Euribor (1M) + 3,00%p.a.	6.336.478	15.420	28.537.125
Banca Romanesca - sublimit 2	investitii	22.08.2013	15.04.2016	Euribor (1M) + 6,50%p.a.	609.375	3.318	2.687.222
Total					6.945.853	18.738	31.224.347

Capitalurile proprii au scazut in 2014 cu 0,53% fata de 2013, scaderea fiind determinata de distribuirea catre actionari de dividende in suma de 18.132.016 lei si a obtinerii unui profit net mai mic decat in exercitiul financiar precedent.

4 POLITICA SI PRACTICA PRIVIND PROGNOZELE

Emitentul nu intentioneaza sa publice prognoze privind evolutia estimata a principalilor indicatori de afaceri, a cifrei de afaceri si a marjei operationale.

5 POLITICA SI PRACTICA PRIVIND DIVIDENDELE

Dupa o perioada de achizitii de imobile, derulata in perioada 2006-2008 si de consolidare a acestor achizitii, incepand cu anul 2012 actionarii au decis distribuirea profitului sub forma de dividende (partial pentru anul 2010 si integral pentru perioada 2011-2013).

6 DESCRIEREA PLANULUI DE DEZVOLTARE A AFACERII

Societatea isi propune pentru viitor mentinerea politicii actuale de inchiriere la preturile pietei, in proportie de cel putin 85% a proprietatilor detinute (spatii comerciale, birouri) si de tinere sub control a cheltuielilor curente, precum si dezvoltarea de noi proiecte imobiliare.

Pe baza patrimoniului existent, proiectia rezultatelor societatii se prezinta astfel:

Iei	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Cifra de afaceri	32.441.228	32.450.960	32.515.862	32.522.365	33.837.204	33.837.204
Cheltuieli din exploatare	11.456.076	11.501.900	11.504.201	11.527.209	12.006.287	12.846.727
Rezultatul operational	20.985.152	20.949.060	21.011.661	20.995.156	21.830.917	20.990.477
Rezultatul financiar	-1.458.070	-840.000	-960.000	-960.000	-651.698	-479.821
Rezultatul brut	19.527.082	20.109.060	20.051.661	20.035.156	21.179.219	20.510.655
Rezultatul net	16.207.478	16.690.520	16.642.879	16.629.179	17.578.752	17.023.844
Rezultatul net pe actiune (lei)	27,29	28,10	28,02	28,00	29,60	28,66

In ceea ce priveste planurile de viitor, SC Practic SA intentioneaza sa dezvolte cel mai mare proiect imobiliar mixt – comercial, birouri si residential – din centrul Bucurestiului prin constructia unui complex de nivel A+ cu peste 30.000 mp. Zona unde va fi edificat acest proiect permite realizarea unor fluxuri de circulatie si comerciale pe trei artere diferite: B-dul Dacia, Strada Biserica Amzei si Strada General Christian Tell, desi proprietatea se afla intr-o zona cu un tesut urban traditional foarte dens.

Un al doilea proiect cu perspective foarte bune este terenul din B-dul Primaverii nr.1, Sector 1, pe care urmeaza sa fie edificata o cladire de birouri din clasa A+ intr-o locatie unica din punct de vedere al perspectivei si al pozitiei, in cel mai cautat cartier residential si de birouri exclusive din Bucuresti. Acest proiect se va realiza pe baza unui concurs de arhitectura care isi propune sa valorifice pozitia de mare valoare urbana si estetica a proprietatii si va cuprinde cca. 5.000 mp construiti intr-o formula functionala foarte moderna.

Aceste proiecte sunt articulate intr-o politica de investitii pe termen mediu si lung, care contine pe diferite paliere: modernizarea si reconfigurarea unor spatii mai vechi la standardele comertului modern, instalarea unor echipamente moderne de climatizare si utilitati in spatiile cu potential, cresterea gradului de eficienta energetica, dar si realizarea unor proiecte de mare anvergura, emblematice chiar pentru zonele respective ale orasului, care vor asigura perspectiva economica a societatii pe urmatoarele decenii. In acelasi timp, aceasta strategie asigura diversificarea necesara a portofoliul de spatii de la comercialul de periferie initial, la un mix de comercial de mai multe categorii si de birouri de clasa A si B, in asa fel incat, indiferent de conjunctura de piata a fiecarei perioade, sa putem asigura un flux de venituri constant cu o dinamica pozitiva companiei pe termen lung. Acest tip de abordare a dus in timp la cresterea valorii patrimoniului, atat din punct de vedere al suprafetelor, dar mai ales din punct de vedere al valorii comerciale, astfel incat intre societatea privatizata la inceputul anilor 90 si societatea imobiliara de astazi nu mai exista nivel de comparatie.

Pentru realizarea planului de afaceri, Emitentul va utiliza surse de finantare proprii si atrase, in conditiile prelungirii creditului scadent in aprilie 2016 si a suplimentarii acestuia pentru noile proiecte investitionale pe o perioada de aprox. 10 ani.

Estimam ca aceste proiecte vor incepe sa creeze venituri incepand cu trimestrul II 2018 si o proiectie in date financiare se prezinta astfel:

lei	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Cifra de afaceri	32.441.228	32.450.960	32.515.862	39.452.928	63.127.065	64.162.062
Cheltuieli din exploatare	11.456.076	11.501.900	12.119.859	17.223.903	28.683.214	29.523.654
Rezultatul operational	20.985.152	20.949.060	20.396.004	22.229.025	34.443.851	34.638.408
Rezultatul financiar	-1.458.070	-5.372.655	-7.106.091	-7.143.682	-6.533.950	-5.961.595
Rezultatul brut	19.527.082	15.576.405	13.289.913	15.085.343	27.909.901	28.676.813
Rezultatul net	16.207.478	12.928.416	11.030.628	12.520.835	23.165.218	23.801.755
Rezultatul net pe actiune (lei)	27,29	21,77	18,57	21,08	39,00	40,07

7 FACTORI DE RISC

Orice investitie pe piata de capital implica anumite riscuri. Urmatorii factori de risc ar trebui luati in considerare cu atentie pentru evaluarea investitiei in cadrul Emitentului. Totusi, riscurile prezentate nu

includ in mod obligatoriu toate acele riscuri asociate unei investitii in societate si nu se intentioneaza prezentarea acestora intr-o ordine asumata a prioritatii.

Riscul de tara

La nivelul actual de dezvoltare al pietei romanesti aceasta se incadreaza in categoria de piata emergenta. Investitorii pe piete emergente trebuie sa fie constienti de faptul ca desi acestea pot oferi investitorilor performante mai bune, ele presupun si un grad mai mare de risc comparativ cu pietele tarilor cu o economie dezvoltata si cu sisteme juridice si politice mature. Desi s-au inregistrat progrese in ceea ce priveste reformarea economiei si a sistemelor politic si juridic din Romania, dezvoltarea infrastructurii juridice si a cadrului de reglementare din Romania este in continuare un proces in curs de derulare. In consecinta, o investitie in Romania presupune riscuri care, de regula, nu afecteaza investitiile realizate pe piete mai dezvoltate.

Inflatia si cursul de schimb

Leul romanesc (RON) este supus unui regim al cursului de schimb de variatie controlata in care valoarea monedei nationale fata de devizele straine este determinata pe piata valutara interbancara. Strategia de politica monetara a BNR are in vedere tintele de inflatie. Acest regim de variatie controlata a cursului de schimb presupune utilizarea tintelor de inflatie ca ancora nominala pentru politica monetara si permite un raspuns flexibil din partea politicii monetare la socurile neprevazute de natura sa afecteze economia; BNR nu isi propune sa atinga o anumita tinta sau interval al cursului de schimb. Capacitatea BNR de limitare a volatilitatii monedei nationale depinde de o serie de factori economici si politici care includ disponibilitatea rezervelor valutare si fluxul de investitii straine directe precum si evolutiile in ceea ce priveste atitudinea participantilor din piata si teama de risc a investitorilor in pragul crizei economice mondiale.

Orice depreciere viitoare a perspectivelor economice mondiale poate conduce la deprecierea ulterioara a leului romanesc. Deprecierea semnificativa a monedei nationale ar putea afecta negativ situatia economica si financiara a tarii. O rata a inflatiei peste nivelul asteptat ar putea determina scaderea temporara a puterii de cumparare si ar putea eroda increderea clientilor, aspecte de natura sa creeze un impact major nefavorabil asupra activitatii, situatiei financiare si rezultatelor operationale ale Societatii.

Majoritatea contractelor de inchiriere incheiate de catre societate sunt denominate in valuta. Pentru acoperirea riscului valutar, contractele de inchiriere contin clauze de ajustare in functie de evolutia cursului de schimb si a inflatiei.

Factori legislativi

Situatia de incertitudine de la nivelul sistemului judiciar din Romania ar putea avea un efect negativ asupra economiei si, in consecinta, si asupra activitatii, rezultatelor operationale, situatiei financiare si perspectivelor Societatii. Sistemul judiciar din Romania a traversat o serie de reforme in vederea modernizarii si consolidarii independentei sale. Aceste reforme, insa, nu merg atat de departe incat sa abordeze efectiv problema caracterului neuniform al jurisprudentei.

Modificari si completari ale legislatiei in vigoare pot interveni, ce vor impune Societatii o adaptare rapida si eficienta la noile cerinte, mai ales in conditiile in care legile si regulamentele in vigoare sunt uneori aplicate inconsecvent, autoritatile pot interpreta legea in mod diferit de interpretarea data de Societate, ceea ce poate duce la aplicarea de sanctiuni si, in anumite circumstante, remediile legale nu pot fi obtinute suficient de repede.

Riscuri privind actiunile

Din punct de vedere al valorii tranzactiilor efectuate sau al capitalizarii pietei, Bursa de Valori Bucuresti poate fi considerata o bursa de dimensiuni reduse, comparativ cu alte burse din lume, existand astfel

riscuri legate de lichiditatea redusa a pietei, precum si de volatilitatea ridicata a pretului actiunilor tranzactionate.

Lichiditatea redusa a pietei poate determina imposibilitatea cumpararii sau vanzarii de actiuni ale Societatii fara a avea un impact semnificativ asupra pretului acelei actiuni, generand astfel si o volatilitate ridicata a pretului actiunilor.

8 INFORMATII CU PRIVIRE LA OFERTE DE VALORI MOBILIARE DERULATE IN PERIOADA DE 12 LUNI ANTERIOARA LISTARII

Nu este cazul

9 PLANURI LEGATE DE OPERATIUNI VIITOARE PE PIATA DE CAPITAL

In prezent, Societatea nu are planuri cu privire la operatiuni viitoare pe piata de capital

10 NUMELE AUDITORILOR

Situatiile financiare aferente anului 2014 au fost auditate de catre Ernst and Young Assurance Services SRL

11 SOCIETATI AFILIATE

Practic SA este actionar majoritar cu un procent de 97,49% la SC Piata Obor Market & Complex Comercial SA, societate infiintata in anul 2006, inmatriculata la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J40/21135/2006, avand CIF RO19989486, cu sediul in Bucuresti, str. Ziduri Mosi nr.4, et.2, Sector 2, obiectul de activitate fiind cel de dezvoltare (promovare) imobiliara, Cod CAEN 4110.

SC Piata Obor Market & Complex Comercial SA a fost infiintata pentru realizarea investitiei „Dezvoltarea infrastructurii comerciale Piata Obor” in conformitate cu contractul de parteneriat public privat incheiat cu Consiliul Local Sector 2 Bucuresti, in urma unei licitatii deschise in anul 2006. Conceptul prevedea modernizarea celei mai mari platforme de comert traditional din Romania, in special de legume si fructe din productia mica taraneasca, intr-o formula care sa permita indeplinirea cerintelor sanitar-veterinare proprii comertului modern in conditiile specifice ale comertului traditional. In consecinta am proiectat prima piata moderna din Romania intr-o formula inedita.

Intrucat nu exista standarde si normative in domeniu, am construit o prima parte a complexului intr-o investitie de cca. 15 milioane de euro, din care aprox. 10 milioane euro reprezinta finantare a societatii PRACTIC SA. In 12 luni de la inceperea lucrarilor, am deschis si operat incepand cu 1 octombrie 2010 o unitate comerciala care insumeaza 20,5 mii mp construiti, din care 7.200 mp comerciali si 7.800 mp parcare subterana, la care se adauga 11.200 mp de platforme de circulatie si platforme de comert sezonier, modernizate integral in jurul actualei cladiri. In etapa a doua de investitie urmeaza sa fie dublata suprafata construita si comerciala si extins considerabil segmentul de comert nealimentar.

Actualmente Piata Obor este cea mai mare si mai moderna din Romania, avand un numar de peste 500 de contracte de inchiriere, spatii de vanzare in fiecare zi si un numar de peste 60 de sate cu care s-au incheiat conventii de asigurare a spatiului de comercializare pentru produsele alimentare din micile gospodarii taranesti de pana la 100 km distanta de Bucuresti. Gestionarea zilnica, sapte zile din sapte, a unui flux de marfa cu aprovizionare zilnica de peste 500 de tone zilnic, a unui numar de peste 1.200 de producatori si comercianti (pentru care aceasta activitate reprezinta singura sursa de venit) si modificarea lunara a configuratiei zonelor de vanzare din cauza sezonality, face din Noua Piata Obor un centru comercial cu probleme de logistica specifice si care cer un efort de administrare apreciabil. Succesul conceptului dezvoltat pentru acest proiect atat din punct de vedere al functionalitatii constructiei, cat si din punct de vedere operational s-a concretizat in cresterea veniturilor complexului cu peste 100% in primii patru ani de operare si in dublarea traficului in aceeasi perioada. In acelasi timp trebuie mentionata unicitatea proiectului (dupa cunostintele noastre este singurul de acest tip), precum si impactul sau la nivelul bugetului local, la care Noua Piata Obor contribuie cu peste 500.000 de euro anual.

Proiectul a fost intarziat in primii doi ani de activitate de actiuni in justitie promovate de o serie de persoane si asociatii cu interese majore in zona, dar odata realizata prima etapa a investitiei s-a dovedit atat de viabil si de eficient, incat in acest moment a devenit numai o problema de interes imediat privind capacitate curenta de preluarea a cererii din zona. Intreaga platforma comerciala inregistreaza valori zilnice de trafic de peste 20.000 clienti pe zi, ceea ce face din Noua Piata Obor piata traditionala cu cel mai mare trafic din Uniunea Europeana.

In viitor principala evolutie careia va trebui sa-i faca fata proiectul este dezvoltarea intregii zone comerciale Obor, care prevede aparitia in urmatorii doi ani a peste 40.000 mp de structuri comerciale moderne in perimetrul de cca. 30 ha din jurul Oborului, astfel incat acomodarea unui trafic zilnic de peste 50.000 de clienti si a unui flux de marfa de peste 2.000 tone/zilnic, practic in mijlocul orasului, va ridica o serie de probleme serioase de infrastructura zonei. Pe de alta parte, dinamica comertului traditional in urmatoarea perioada trebuie inca descifrata, in conditiile in care la nivelul intregii tari acest tip de comert este in regres, iar experienta europeana indica un segment de pana la 3% din piata de retail totala pentru acest tip de comert, fata de 30% in Romania in prezent. Din acest punct de vedere, Noua Piata Obor va trebui sa gestioneze unul din cele mai mari si mai intense vaduri comerciale din Romania intr-o formula flexibila si inovatoare in urmatorii ani, astfel incat cresterea constanta de trafic (cca. 10% in medie anual) sa poata fi pastrata in viitor, prin reconfigurarea ofertei in concordanta cu cererea celor care aleg sa-si faca cumparaturile in piata Obor.

In cifre, evolutia in ultimii ani a societatii Piata Obor Market & Complex Comercial S.A. se prezinta astfel:

CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE				
RON	31.dec.12	31.dec.13	31.dec.14	31.mar.15
Cifra de afaceri	11.080.844	12.813.576	13.567.209	2.850.344
Venituri din exploatare	11.180.653	12.892.329	13.821.228	2.869.903
Cheltuieli pt. exploatare, din care	17.960.579	8.296.302	8.353.946	1.919.130
Cheltuieli priv. serv terti	4.281.267	4.069.145	4.070.806	892.029
Cheltuieli materiale	116.233	189.360	130.304	11.830
Cheltuieli cu personalul, inclusiv management si CA	1.353.329	1.407.834	1.301.593	300.271
Cheltuieli cu amortizarea si provizioanele	10.651.728	1.201.923	1.159.720	276.784
Alte cheltuieli de exploatare	18.090	33.669	177.767	8.196
Rezultatul din exploatare	-6.779.926	4.596.027	5.467.282	950.773
Venituri financiare	1.076.317	1.053.493	374.614	88.033

Cheltuieli financiare	1.929.625	1.635.810	609.382	89.134
Rezultatul financiar	-853.308	-582.317	-234.768	-1.101
Venituri totale	12.256.970	13.945.822	14.195.842	2.957.936
Cheltuieli totale	19.890.204	9.932.112	8.963.328	2.008.264
Profit brut	-7.633.234	4.013.710	5.232.514	949.672
Impozit pe profit		354.274	752.188	136.083
Profit net	-7.633.234	3.659.436	4.480.326	813.589

Bilantul:

(lei)	31-Dec-12	31-Dec-13	31-Dec-14	31-Mar-15
Elemente de activ				
Active imobilizate	48.881.553	47.698.963	46.818.746	48.011.063
Active circulante	2.982.318	3.252.714	3.984.355	1.930.193
Cheltuieli in avans	7.778	135.959	4.093	509.887
Total activ	51.871.649	51.087.636	50.807.194	50.451.143
Elemente de pasiv				
Capitaluri proprii	34.565.188	38.224.624	42.704.950	43.518.540
Datorii - total, din care	16.807.603	12.367.749	7.486.796	6.293.687
-sub 1 an	2.857.198	2.052.939	7.486.796	671.106
-peste 1 an	13.950.405	10.314.810		5.622.581
Provizioane			104.206	104.206
Venituri in avans	498.858	495.263	511.242	534.710
Total pasiv	51.871.649	51.087.636	50.807.194	50.451.143

PRACTIC SA a incheiat un acord prin care cumpara un pachet de actiuni reprezentand 46,76089% din capitalul social al Aviatia Utilitara Bucuresti SA, persoana juridica romana, inmatriculata la Registrul Comertului Bucuresti sub nr. J40/3141/1991, avand ca obiect principal de activitate – Transporturi aeriene de marfuri,, urmand ca finalizarea tranzactiei sa se realizeze ulterior indeplinirii demersurilor legale privind statutul de societate listata pe piata RASDAQ.

Datele financiare disponibile de la Aviatia Utilitara Bucuresti SA in acest moment sunt urmatoarele:

CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE		
(lei)	31.dec.12	31.dec.13
Cifra de afaceri	5.492.050	4.752.465
Venituri totale	5.611.771	8.387.309
Cheltuieli totale	6.145.107	5.600.619
Profit brut	-533.336	2.786.690
Impozit pe profit	0	406.303
Profit net	-533.336	2.380.387

BILANTUL		
(lei)	31-Dec-12	31-Dec-13
Elemente de activ		
Active imobilizate	4.926.235	6.575.848
Active circulante	19.764.865	36.542.094
Cheltuieli in avans	763.731	0
Total activ	25.454.831	43.117.942
Elemente de pasiv		
Capitaluri proprii	23.728.219	26.115.879
Datorii - total	1.702.489	17.002.063
Provizioane	0	0
Venituri in avans	24.123	0
Total pasiv	25.454.831	43.117.942

Emitent

Nume: Mihai Ene

Funcție: Director General

Semnatura:



Consultant Autorizat

Nume: Nicoleta Ruxandescu

Funcție: Director Adjunct

Semnatura:

