

**HOTĂRÂREA  
ADUNĂRII GENERALE ORDINARE A ACȚIONARILOR  
PRACTIC S.A.**

**din data de 21.03.2024, ora 10:00**

**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 21.03.2024, 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 Articolelor 117 și 117<sup>1</sup> 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. 800 din data de 16.02.2024 respectiv nr.1036 din data de 29.02.2024 și în cotidianul România Liberă din data de 19.02.2024 respectiv din data de 01.03.2024 ,

Urmare votului exercitat prin corespondență, Acționarii, detinand 92,6596% din capitalul social al Societății la data de referință 11.03.2024, 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 2023 și aprobă descărcarea de gestiune a membrilor Consiliului de Administrație pentru anul 2023 în baza acestui raport.

Hotărârea 1 a fost adoptată cu un număr de 550.360 acțiuni ce reprezintă un număr de 550.360 voturi valabil exprimate, reprezentând 92,6596% din capitalul social al Societății, din care 550.360 voturi „pentru”, 0 voturi „împotriva”.

**HOTĂRÂREA Nr. 2**

Acționarii aprobă situațiile financiare anuale pentru exercițiul financiar al anului 2023 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 un număr de 550.360 acțiuni ce reprezintă un număr de 550.360 voturi valabil exprimate, reprezentând 92,6596% din capitalul social al Societății, din care 550.360 voturi „pentru”, 0 voturi „împotriva”.



## HOTĂRÂREA Nr. 3

Acționarii resping propunerea Consiliului de Administratie consemnată în Decizia nr.4 din data de 14.02.2024 cu privire la repartizarea rezultatului reportat înregistrat la data de 31.12.2023.

Hotărârea 3 a fost adoptată cu un număr de 550.360 acțiuni ce reprezintă un număr de 550.360 voturi valabil exprimate, reprezentând 92,6596% din capitalul social al Societății, din care 550.360 voturi „pentru”, 0 voturi „împotrivă”.

## HOTĂRÂREA Nr. 4

Acționarii aprobă repartizarea rezultatului reportat înregistrat la data de 31.12.2023, în sumă totală de 47.156.748 lei, conform propunerii unui acționar semnificativ, după cum urmează:

- Repartizarea la ”alte rezerve” a sumei de 52.413 lei din profitul net al anului 2023, în contul facilității fiscale privind profitul reinvestit al anului 2023;
- Distribuirea de dividende către acționari a sumei de 16.667.224 lei din rezultatul reportat (profitul aferent anilor 2022 și 2023), pentru care valoarea dividendului brut per acțiune este de 28,06124 lei, după cum urmează:
  - suma de 15.739.914 lei din rezultatul reportat (profit aferent anului 2023);
  - suma de 927.310 lei din rezultatul reportat (profit aferent anului 2022).
- Suma rămasă de repartizat din rezultatul reportat este în valoare totală de 30.437.111 lei, respectiv:
  - rezultat reportat reprezentând parțial profitul anului 2023: 11.080.145 lei;
  - rezultat reportat reprezentând surplus realizat din rezerve de reevaluare: 19.356.966 lei.

Hotărârea 4 a fost adoptată cu un număr de 550.360 acțiuni ce reprezintă un număr de 550.360 voturi valabil exprimate, reprezentând 92,6596% din capitalul social al Societății, din care 550.360 voturi „pentru”, 0 voturi „împotrivă”.

## HOTĂRÂREA Nr. 5

Acționarii aprobă acordarea bonusului directorului general pentru activitatea desfășurată în anul financiar 2023, conform propunerii Consiliului de Administrație consemnată în Decizia nr.7 din data de 14.02.2024.

Hotărârea 5 a fost adoptată cu un număr de 550.360 acțiuni ce reprezintă un număr de 550.360 voturi valabil exprimate, reprezentând 92,6596% din capitalul social al Societății, din care 550.360 voturi „pentru”, 0 voturi „împotrivă”.

## HOTĂRÂREA Nr. 6

Acționarii aprobă menținerea remunerației administratorilor Societății, persoane fizice, pentru exercițiul financiar al anului 2024, la nivelul remunerației stabilite pentru anul anterior.



Hotărârea 6 a fost adoptată cu un număr de 550.360 acțiuni ce reprezintă un număr de 550.360 voturi valabil exprimate, reprezentând 92,6596% din capitalul social al Societății, din care 550.360 voturi „pentru”, 0 voturi „împotrivă”.

## HOTĂRÂREA Nr. 7

Actionarii aprobă data de 09.04.2024 ca data de înregistrare pentru identificarea acționarilor asupra carora se vor rasfrange efectele hotararilor Adunarii Generale in conformitate cu legislatia in vigoare privind piata de capital si a datei de 08.04.2024 ca “ex date”.

Hotărârea 7 a fost adoptată cu un număr de 550.360 acțiuni ce reprezintă un număr de 550.360 voturi valabil exprimate, reprezentând 92,6596% din capitalul social al Societății, din care 550.360 voturi „pentru”, 0 voturi „împotrivă”.

## HOTĂRÂREA Nr. 8

Actionarii stabilesc data de 29.04.2024 ca data platii dividendelor.

Hotărârea 8 a fost adoptată cu un număr de 550.360 acțiuni ce reprezintă un număr de 550.360 voturi valabil exprimate, reprezentând 92,6596% din capitalul social al Societății, din care 550.360 voturi „pentru”, 0 voturi „împotrivă”.

## HOTĂRÂREA Nr. 9

Actionarii împuternicesc pe domnul Mihai Ene, directorul general și președintele Consiliului de Administrație al Societății să semneze orice documente aferente hotărârilor Adunării Generale Ordinare a Acționarilor și să efectueze, personal sau printr-o împuternicire subsecventă, toate procedurile și formalitățile prevăzute de lege în scopul îndeplinirii hotărârilor Adunării Generale Ordinare a Acționarilor.

Hotărârea 9 a fost adoptată cu un număr de 550.360 acțiuni ce reprezintă un număr de 550.360 voturi valabil exprimate, reprezentând 92,6596% din capitalul social al Societății, din care 550.360 voturi „pentru”, 0 voturi „împotrivă”.

Această Hotărâre a fost redactată și semnată astăzi, 21.03.2024, în 5 (cinci) exemplare originale.

PREȘEDINTE AGOA

Mihai ENE

SECRETAR TEHNIC AGOA

Aurelian PÎRNUȘ





**ESPECIAL AUDIT SRL**  
Sos. Mihai Bravu, nr. 440, Bl. V12  
Bucuresti, Romania  
Nr Inregistrare Registrul Comertului: J40/12752/2003  
Cod Fiscal: RO 15761069

## RAPORT AL AUDITORULUI INDEPENDENT

### Catre Asociatii SC PRACTIC S.A.

Str Biserica Amzei, Sector 1, Bucuresti  
Cod unic de inregistrare: 2774512

### Opinie

- 1 Am auditat situatiile financiare individuale anexate ale societății **Practic S.A. ("Societatea")**, cu sediul social pe strada Biserica Amzei 21-23, sector 1, București, identificată prin codul unic de înregistrare fiscală RO 2774512, care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2023, contul de profit și pierdere, situația modificărilor capitalului propriu și situația fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, precum și un sumar al politicilor contabile semnificative și notele explicative.
- 2 Situatiile financiare individuale la 31 decembrie 2023 se identifica astfel:
  - Activ net/Total capitaluri proprii: 436.848.915 Lei
  - Rezultatul net al exercitiului financiar: 26.872.472 Lei, profit
- 3 In opinia noastra, situatiile financiare individuale anexate prezinta fidel, sub toate aspectele semnificative, pozitia financiara a Societatii la data de 31 decembrie 2023, performanta sa financiara si fluxurile sale de trezorerie aferente exercitiului financiar incheiat la aceasta data, in conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate, cu modificarile ulterioare ("OMFP nr. 1802/2014") si cu politicile contabile descrise in notele explicative la situatiile financiare individuale anuale.

### Baza pentru opinia noastra

- 4 Am desfasurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit ("ISA") si Legea nr.162/2017 („Legea”). Responsabilitatile noastre in baza acestor standarde sunt descrise detaliat in sectiunea "Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare" din raportul nostru. Suntem independenti fata de Societate, conform Codului Etic al Profesionistilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internationale de Etica pentru Contabili (codul IESBA), conform cerintelor etice care sunt relevante pentru auditul situatiilor financiare in Romania, inclusiv Legea, si ne-am indeplinit responsabilitatile etice conform acestor cerințe si conform Codului IESBA. Consideram ca probele de audit pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra.

### Aspecte cheie de audit

- 5 Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, conform rationamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanta in auditul nostru asupra situatiilor financiare din perioada curenta. Aceste aspecte au fost tratate in contextul auditului nostru asupra situatiilor financiare ca intreg si in formarea opiniei noastre asupra acestora si nu furnizam o opinie separata cu privire la aceste aspecte. Am stabilit ca nu exista aspecte cheie de audit ce trebuie comunicate in raportul nostru.

## Evidențierea unor aspecte

- 6 Situațiile financiare ale Societății pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022 au fost auditate de către un alt auditor financiar care și-a exprimat opinia fără rezerve și fără atenționări asupra acestor situații financiare, la data de 14.02.2023.
- 7 Așa cum este menționat în explicațiile din Situația Modificărilor Capitalurilor Proprii și în Nota 3 – Imobilizări, în 2023 s-a înregistrat o diminuare a valorii juste a cotei indivize a terenului aferent unui spațiu comercial situat în Drumul Taberei 90-92, cu valoarea de 884.975 lei, pentru a reflecta valoarea sa justă la data încheierii tranzacției. Imobilul a fost subiectul unui litigiu vechi, care s-a soluționat în anul 2023, prin achiziția imobilului de către Practic SA.

## Alte informații - Raportul Administratorilor

- 8 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 și nici declarația nefinanciară.

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 legătura cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023, 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 OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Reglementări contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate.

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

- a) Informațiile prezentate în Raportul administratorilor pentru exercitiul 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 OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Reglementări contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercitiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2023, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

## Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernarea pentru situațiile financiare

- 9 Conducerea Societății este responsabilă pentru întocmirea situațiilor financiare care să ofere o imagine fidelă în conformitate cu OMFP 1802/2014 și pentru acel control intern pe care conducerea îl considera necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.

- 10 In întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru evaluarea capacității Societății de a-și continua activitatea, pentru prezentarea, dacă este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activității și pentru utilizarea contabilității 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.
- 11 Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Societății.

### Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare

- 12 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 ISA 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.
- 13 Ca parte a unui audit în conformitate cu ISA, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
  - Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, cauzate 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 nedetecție a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetecție 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 situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele care stau la baza acestora într-o manieră care să rezulte într-o prezentare fidelă.
- 14 Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernanta, 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.
- 15 De asemenea, furnizăm persoanelor responsabile cu guvernanta o declarație cu privire la conformitatea noastră cu cerințele etice privind independența și le comunicăm toate relațiile și alte aspecte care pot fi considerate, în mod rezonabil, că ar putea să ne afecteze independența și, unde este cazul, măsurile de siguranță aferente.

- 16 Dintre aspectele pe care le-am comunicat persoanelor responsabile cu guvernarea, stabilim acele aspecte care au avut o mai mare importanță în cadrul auditului asupra situațiilor financiare din perioada curentă și, prin urmare, reprezintă aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte în raportul nostru de audit, cu excepția cazului în care legislația sau reglementările împiedică prezentarea publică a aspectului respectiv sau a cazului în care, în circumstanțe extrem de rare, considerăm că un aspect nu ar trebui comunicat în raportul nostru deoarece se preconizează în mod rezonabil că beneficiile interesului public să fie depășite de consecințele negative ale acestei comunicări.

În numele,  
**ESPECIAL AUDIT SRL**

Sos. Mihai Bravu nr. 440, sector 3,  
Bucuresti  
Înregistrat în Registrul Public electronic cu Nr. FA642  
Membru CAFR cu nr. 642/2006

Auditor: Gabriela Tudor

Înregistrat în Registrul Public electronic cu Nr. AF1673  
Membru CAFR cu nr. 1673 / 2006

Bucuresti, 14 Februarie 2024

**Autoritatea pentru Supravegherea Publica a  
Activitatii de Audit Statutar (ASPAAS)  
Firma de Audit: ESPECIAL AUDIT SRL  
Registrul Public Electronic: FA 642**

**Autoritatea pentru Supravegherea Publica a  
Activitatii de Audit Statutar (ASPAAS)  
Auditor financiar: GABRIELA TUDOR  
Registrul Public Electronic: AF 1673**

*Situatiile financiare anexate nu sunt menite sa prezinte pozitia financiara, rezultatul operatiunilor si un set complet de note la situatiile financiare in conformitate cu reglementari si principii contabile acceptate in tari si jurisdicții altele decat Romania. De aceea, situatiile financiare anexate nu sunt întocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementarile contabile si legale din Romania inclusiv Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr.1802/2014 cu modificarile ulterioare.*

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 2023 .....	4
b) Data infiintarii societatii comerciale .....	4
c) Achizitii si/sau instrainari de active .....	5
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 .....	6
1.1.4. Evaluarea activitatii de inchiriere .....	6
1.1.4.1. Descrierea evolutiei vanzarilor .....	6
1.1.4.2. Paleta de chiriasi .....	7
1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajatii societatii .....	8
1.1.6. Evaluarea aspectelor legate de impactul activitatii de baza asupra mediului .....	8
1.1.7. Evaluarea activitatii societatii comerciale privind managementul riscului .....	8
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. Potențialele 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 .....	13
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 .....	14
4.1. Guvernanța Corporativă .....	14
4.1.1. Consiliul de Administratie .....	14
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 în anul 2023 .....	18



5. Situatia financiar contabila.....	19
5.1. Analiza bilantului .....	19
5.2. Analiza contului de profit si pierdere.....	22
5.2.1. Contul de profit si pierderi pe ultimii trei ani: .....	22
5.2.2. Executia bugetului de venituri si cheltuieli .....	23
5.3. Analiza fluxului de numerar.....	24
5.4. Investitiile si reparatiile realizate in anul 2023 .....	25
5.5. Dezvoltarea previzibila a societatii in perioada urmatoare .....	25
6. Declaratia de guvernanta corporativa.....	26

**RAPORTUL ADMINISTRATORILOR PRACTIC S.A. PENTRU EXERCITIUL  
FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023**

**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 31.12.22 aceeasi valoare); capitalul social este subscris si varsat integral. Societatea a emis 593.959 actiuni nominative (la 31.12.2022 acelasi numar), cu o valoare nominala de 69 lei/actiune.

La 31 decembrie 2023, structura actionariatului este urmatoarea:

	<b>Nr. actiuni</b>	<b>Procent (%)</b>
Dimofte Radu	287.902	48,4717%
I.B.T.C.LTD	190.976	32,1531%
Wellkept Group SA	71.482	12,0348%
Alte Pers. Fizice si Juridice	43.599	7,3404%
	<b>593.959</b>	<b>100.00 %</b>

Sursa:Depozitarul Central

In cursul anului 2023 actionarul persoana juridica nerezidenta IBTC LTD si-a schimbat sediul social din I-le Turks and Caicos in Cipru fiind , schimbata si denumirea in IBTCYRO HOLDING LTD.

Dupa finalizarea procedurilor din Cipru, au fost transmise Depozitarului Central SA, documentele necesare actualizarii datelor in registrul actionarilor, astfel incat in lista detinatorilor de instrumente financiare din data de 10.01.2024 ,comunicata societatii Practic

SA, apar modificarile operate in legatura cu denumirea si sediul social al actionarului in cauza.

Drept urmare, la data 10.01.2024, lista actionarilor societatii, comunicata de catre Depozitarul Central SA sub numarul 963/12.01.2024, este dupa cum urmeaza:

	<b>Nr. actiuni</b>	<b>Procent (%)</b>
Dimofte Radu	287.902	48,4717%
IBTCYRO Holding LTD.	190.976	32,1531%
Wellkept Group SA	71.482	12,0348%
Alte Pers. Fizice si Juridice	43.599	7,3404%
	<b>593.959</b>	<b>100.00 %</b>

Au fost de asemenea actualizate datele actionarului IBTCYRO HOLDING LTD la Registrul Comertului prin certificatul de mentiuni nr. 24975/19.01.2024 si depunerea actului constitutiv actualizat.

Actiunile societatii sunt tranzactionate la categoria mentionata mai sus de pe ATS, sub simbolul PRBU. Capitalizarea bursiera a societatii la data de 03.01.2024 era de 718.690.390 lei, iar ultimul pret de tranzactionare, comunicat de BVB, a fost de 1.350 lei/actiune.

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 2023, pentru inca un an.

## **1. Analiza activitatii societatii comerciale**

**1.1. a) Activitatea curenta desfasurata in anul 2023** sau care urmeaza a se desfasura de catre societatea comerciala

In 2023, Practic S.A. a inchiriat 95,74% din spatiile comerciale stradale aflate in portofoliul societatii, 79.95% din suprafata birourilor.

In contextul crizei economice prelungite, accentuata de razboiul din Ucraina a conflictului militar dintre Israel si Hamas cu efecte pe termen mediu, conducerea societatii a mentinut masurile de protejare a afacerii si a angajatilor adoptate in ultimii ani. Derularea contractelor de inchiriere si a celor de prestari de servicii cu furnizorii sunt in continuare strict supravegheate in vederea optimizarii indicatorilor financiari si a profitabilitatii activitatii economice desfasurate

### **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 2023 au avut loc achizitii de imobilizari corporale in suma de 134.230 lei reprezentand aparate de aer conditionat, sisteme de iluminat de siguranta si detectie la incendii, sistem de control acces, boiler termoelectric, tablou electric trifazic, telefoane mobile, un laptop .

Tot in anul 2023 au fost modernizate cateva spatii comerciale, fiind efectuate lucrari de schimbare de fatada, recompartimentare precum si alte lucrari necesare obtinerii autorizarii ISU. Valoarea cumulata a acestor lucrari a fost de 78.091 lei.

Avand in vedere solutionarea definitiva si irevocabila a litigiului avand ca obiect imobilul situat în mun. București, Drumul Taberei nr. 90-92, Sectorul 6, intabulat în Cartea Funciară nr. 221910-C1-U139 a mun. București – Sectorul 6, având nr. cadastral 221910-C1-U139, la data de 06.06.2023 s-a incheiat contractul de vanzare-cumparare autentificat sub nr.648 de Notar Public Sandina Tabarana, prin care Practic SA a achizitionat imobilul in cauza de la Gad Special Construct SRL. Pentru aceasta a fost ajustata valoarea terenului cota indiviza cu suma de 223.647 lei.

### d) Descrierea principalelor rezultate ale evaluarii activitatii societatii

#### 1.1.1. Elemente de evaluare generala

Indicator (lei)	An 2021	An 2022	An 2023
Profit net	25.452.225	37.823.836	26.872.472
Cifra de afaceri neta	37.682.030	39.386.691	42.344.467
Profitul înainte de rezultatul financiar, impozite, deprecieri si amortizare (EBITDA)	30.438.483	48.545.111	34.284.124
Lichiditate generala (numerar si echivalente de numerar)	0,63	1,47	0,49

Nivelul indicatorului de lichiditate generala aferenta anului 2022 este influentat de tranzactia cu terenul din Bd.Primaverii nr.1 si distributia de dividend.

Societatea nu desfasoara activitati de export.

#### 1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societatii comerciale

Principalul serviciu oferit de societate este inchirierea de spatii comerciale si birouri aflate in proprietatea societatii. Pentru realizarea acesteia, societatea a utilizat mai multe canale de distributie cum ar fi agentii imobiliare specializate, platforme on-line, prin site-ul oficial al societatii

preponderenta fiind inchirierea directa catre utilizatorii finali., in ultimii trei ani cifra de afaceri a fost generata in proportie de aprox. 99% de veniturile din inchirieri.

Categoria de venituri	2021	2022	2023
Venituri din inchirieri	37.339.970	39.076.756	41.940.138
Venituri din vanzarea marfurilor si alte activitati	390	33	131
Venituri din activitati diverse	341.670	309.902	404.198
<b>Total cifra de afaceri</b>	<b>37.682.030</b>	<b>39.386.691</b>	<b>42.344.467</b>

### 1.1.3. Evaluarea activitatii de aprovizionare tehnico- materiala

Furnizorii materialelor utilizate de catre societatea Practic S.A. in desfasurarea activitatii sale sunt societati comerciale romanesti. Produsele acestora sunt atat indigene, cat si din import. Materialele – de constructii, electrice, sanitare, care reprezinta ponderea cea mai mare din totalul materialelor achizitionate intr-un exercitiu financiar, sunt consumate in principal in renovarea imobilelor de inchiriat din patrimoniul societatii.

### 1.1.4. Evaluarea activitatii de inchiriere

#### 1.1.4.1. Descrierea evolutiei vanzarilor

	2021	2022	2023
Grad de ocupare spatii comerciale stradale	97,56%	97,30%	95,74%
Grad de ocupare imobile birouri	66,85%	74,82%	79,95%

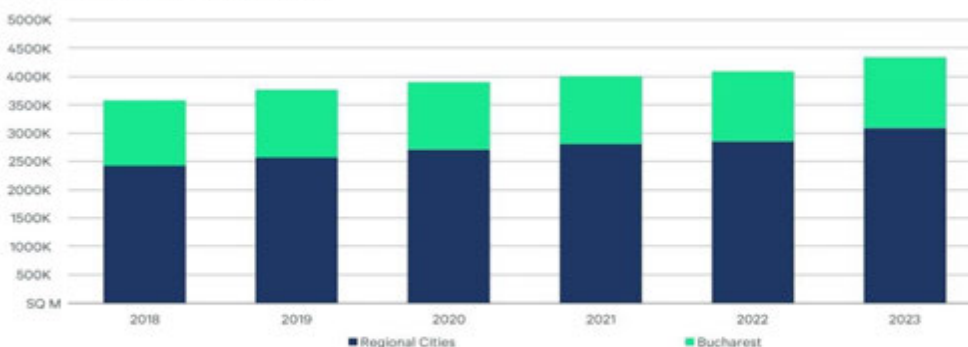
### Oferta de spatii comerciale

Stocul de spații de retail la nivel național se situa la finalul anului la nivelul de 4,45 milioane de metri pătrați, din care 54% reprezintă facilități de tip mall, 40% parcuri de retail și 6% galerii comerciale.

Datele arată că prin cei aproximativ 300.000 mp de spații comerciale livrate până la finele anului, 2023 s-a marca un nou record în materie de ofertă nouă de spații de retail de după 2008.

Cu 30% din stocul modern, Bucurestiul deține cea mai mare pondere din stocul modern de retail din țară, consolidandu-si astfel pozitia. În același timp, 62% din totalul stocului de retail din București este reprezentat de centre comerciale și 38% de parcuri de retail conform Romania Market Outlook 2024, lansat de compania de consultanță CBRE România.

Figure 13: Modern Retail Stock Evolution



Source: CBRE Research  
Market Outlook 2024

Formatul parcurilor de retail a crescut în ponderea stocului, mai ales în ultimii ani, iar centrele comerciale au atras noi mărci, ceea ce arată un interes tot mai mare de extindere a business-urilor pe piața românească.

### Cererea de spații comerciale

Retailul alimentar din România a fost marcat în 2023 de două achiziții importante, care vor aduce un echilibru între marii jucători din piață: Ahold Delhaize, deținătorul lanțului de magazine Mega Image, a preluat rețeaua de magazine Profi, iar Carrefour a preluat hipermarketurile Cora și magazinele de proximitate Cora Urban.

Din punct de vedere formate de magazin, și în 2023 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.

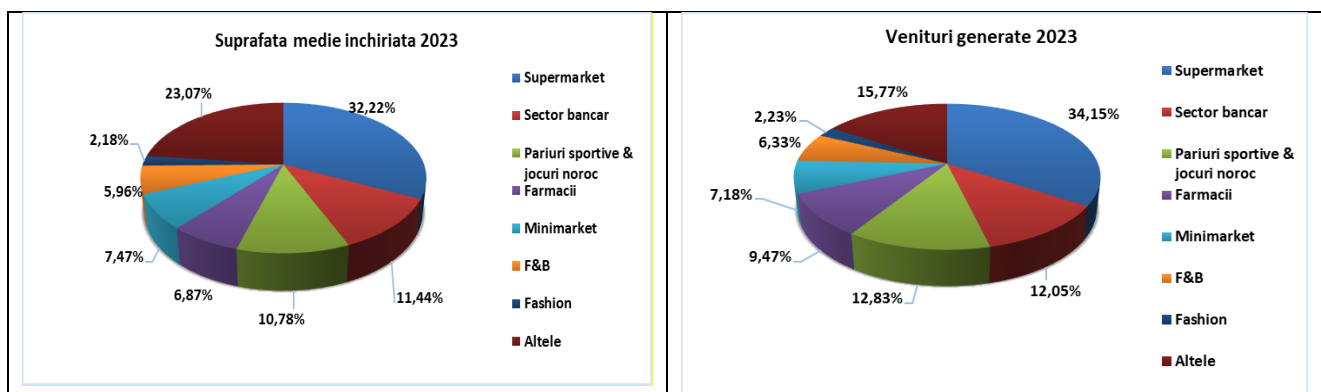
România a devenit o piață foarte atractivă pentru companiile de retail internaționale, care au fost interesate să închirieze suprafețe mari, de peste 1.500 mp-2.000 mp. Mai mult decât atât, retailerii locali au intenționat să-și extindă afacerile prin deschiderea de noi magazine în centre comerciale, ceea ce a indicat un apetit ridicat pentru închirierea de spații de retail.

Anul 2023 a fost marcat de o serie de noi intrări pe piața românească, cu o diversitate de branduri care, fie și-au deschis primul magazin, fie au început să își consolideze poziția, branduri printre care se numără Primark, Half Price, Modivo, Lefties, InStreet, Wittchen, Crocs, Jimmy Key, Popeyes, Poke House, Submarine, Bath & Body Works, Tedi, Fressnapf și Pikito. Cu cele 16 intrări, România ocupă locul al doilea în zona CEE după Cehia – 38, devansând Polonia – 13, Slovacia – 8, Bulgaria – 6 și Ungaria – 5, conform datelor Cushman & Wakefield Echinox.

#### 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 putea fi afectat ca urmare a efectelor crizelor menționate mai sus.

Principalele categorii de chiriasi ai societății la 31.12.2023:



### ***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 27 de persoane in anul 2021 la 24 de persoane in anul 2022, ajungand la 23 de angajati la finele exercitiului financiar 2023, din care un contract individual de munca suspendat pentru crestere copil pana la varsta 2 ani.

In cursul anului 2023 plecările voluntare (din initiativa salariatilor) au fost in numar de trei, carora li s-a adaugat o incetare de drept urmare a decesului salariatei.

Numarul mediu de angajati in anul 2023 a fost 21 de persoane.

Din numarul efectiv de 23 angajati la sfarsitul anului 2023, aproximativ 61% sunt absolventi de invatamant superior.

Rezultatele evaluarii performantelor profesionale ale salariatilor la 31.12.2023 arata ca cca 78% dintre salariatii dovedesc un nivel de raportare excelent sau de depasire a cerintelei postului, iar 13% dintre ei corespund profesional cerintelor postului, diferenta o reprezinta contractele individuale de munca suspendate sau in perioada de proba.

#### **b) Forta de munca – retentie/ prioritati**

Societatea, prin procedurile de resurse umane, salarizare si recompensare aplicate, a facut eforturi sa pastreze un grad bun al retentiei angajatilor.

Data fiind structura fortei de munca din piata muncii si asteptarile ei salariale, plus beneficii adaugate, procesele de recrutare si retentie au ramas o prioritate pe termen mediu, tinerele talente au asteptari foarte mari, forta de munca pregatita este foarte scumpa si in acest sens este necesar ca la nivel organizational sa avem alocate bugete competitive, precum si beneficii diversificate.

#### **c) Aspecte legislative**

In respectarea prevederilor legale, respectiv Codul Muncii si Legea dialogului social privind negocierea contractului colectiv de munca, avand in vedere ca angajatii societatii nu au solicitat initierea unei negocieri, angajatorul Practic a facut o informare de initiere a negocierii catre salariatii in septembrie 2023, care au semnat un convocator, Pana la data prezenta, angajatii nu si-au desemnat reprezentantii cu care sa fie negociat un contract colectiv de munca si nici 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 modificarile si completarile ulterioare. Astfel, societatea a desemnat o persoana care a obtinut calificarea impusa de lege pe tema gestionarii deșeurilor. In plus, Practic S.A. are incheiate doua contracte distincte cu doua firme autorizate pentru colectarea selectiva a deșeurilor pe locatii - Romprest Service S.A. si Supercom S.A. (deșeuri din constructii, plastic, hartie si carton, lemn, echipamente electrice si electronice).

### ***1.1.7. Evaluarea activitatii societatii comerciale privind managementul riscului***

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

Obiectivele si politicile societatii in materie de management al riscului financiar sunt:

- evaluarea data de pretul pietei;
- verificarea tranzactiei si autorizarea acesteia;
- analiza tranzactiei;
- managementul pozitiei respective;
- managementul riscului de piata (de piata si de credit);
- acceptarea tranzactiei;
- confirmarea realizarii tranzactiei;
- managementul lichiditatii (fluxuri de incasari si plati).

Societatea nu utilizeaza 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 denominate in aceeasi 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 7,53 % din capitalurile proprii ale societatii la 2023 comparativ cu 8,40% la anul 2022 ca urmare a rambursarii lunare a ratelor din creditul de investitii in derulare. Indicatorul privind acoperirea dobanzii se situeaza in jurul valorii de 14,98 ori din profitul inaintea platii dobanzii la 31.12.23, comparativ cu 30,24 ori la 31.12.22. Variatia semnificativa a acestui indicator intre anii analizati se datoreaza profitului realizat in anul 2022 din vanzarea terenului din Bd. Primaverii nr. 1.

**Riscul de lichiditate**

- In anul 2023 durata de rotatie a debitelor- clienti a fost de de 12 zile, cu o zi mai mult decat cea din anul 2022, care a fost de 11 zile. Viteza de rotatie a creditelor- furnizor in anul 2023 a fost de 22 de zile, comparabila cu cea din anul 2022, cand a fost de 24 zile. Trezoreria neta generata de activitatea de exploatare a crescut in anul 2023 comparativ cu anul 2022 pe fondul diminuarii obligatiilor catre bugetul de stat, in conditiile mentinerii ritmului incasarilor de la clienti comparativ cu cel al angajamentelor de plati catre furnizori 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. Si acest indicator este influentat la nivelul anului 2022 de tranzactia cu imobilul-teren din Bd. Primaverii nr.1.



### ***1.1.8. Elemente de perspectiva privind activitatea societatii comerciale***

#### Perspective 2024

##### 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 exercitiile financiare 2021 , 2022 și 2023.

Dintre măsurile fiscale adoptate de către guvernanti în anii anteriori pentru susținerea economiei, societatea a aplicat și bonificatia de 10% din valoarea fiecărui tip de impozit local datorat către bugetele locale, cu excepția sectoarelor 1 și 6, în limita fluxului de numerar.

Reclasificarea din punct de vedere fiscal al societatii în luna decembrie 2022 din categoria “contribuabil mic” în categoria “contribuabililor mijlocii” a adus noi obligații fiscale, respectiv obligativitatea ca de la 01.01.2023 societatea să întocmească lunar declaratia 406 SAF-T pentru modulul de contabilitate (la nivel de tranzacții și categorii fiscale) , anual, simultan cu depunerea situațiilor financiare, modulul de active și la cererea ANAF, modulul de stocuri, fără a exista o perioadă de grație, așa cum s-a întâmplat în anul 2021, cu societățile care au fost reclasificate la “mari contribuabili”. Aceasta implică dezvoltarea softului contabil și alocarea suplimentară de resurse interne din societate pe termen scurt și mediu. Dacă nu se efectua această reclasificare, obligativitatea pregătirii și depunerii acestei declarații ar fi fost începând cu 01.01.2025.

Începând cu 01.01.2024 s-a extins utilizarea e-factura pentru toate tranzacțiile între persoanele impozabile care au sediul fiscal în România, ceea ce necesită resurse IT suplimentare și personal cu o calificare profesională îmbunătățită în toate structurile organizației, redesenarea relațiilor comerciale cu toți partenerii – clienți și furnizori.

Un cadru fiscal și de reglementare stabil, predictibil și favorabil investițiilor este esențial pentru ca societatea Practic SA să își desfășoare activitatea economică în perspectiva menținerii și dezvoltării afacerii.

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

În anul 2023 nu au avut loc schimbări majore în structura activelor societatii comparativ cu anul 2022.

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

Volumul cifrei de afaceri a crescut în anul 2023 comparativ cu cifra de afaceri din ultimii doi ani, respectiv la 42.344.467 lei în anul 2023 , față de 39.386.691 lei în anul 2022 și

37.682.030 lei in 2021, pe fondul mentinerii gradului de ocupare a proprietatilor imobiliare a renegocierii unor contracte de inchiriere in conditiile in care ultimii ani au fost marcati de probleme sanitare, militare si economice la nivel macro, precum si ca urmare a indexarii chiriilor cu indicele HCPI in scopul reducerii impactului inflatiei asupra veniturilor reale ale societatii.

## 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 2001-2023 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 47.140,24 mp.

De asemenea, Societatea detine terenuri libere de constructii in suprafata de 36.895 mp, din care la 31.12.2023 o suprafata de 760 mp este alocata pentru doua peroane auto.

Imobilizari corporale (valoarea contabila neta)	Sold la 01.01.2023	Sold la 31.12.2023	Variatia (marime absoluta )	Variatia (marime relativa )
Cladiri	675.089	576.295	(98.794)	<b>-14,63%</b>
Investitii imobiliare (cladiri, constructii speciale si terenuri)	428.740.407	424.669.621	(4.070.786)	<b>-0,95%</b>
Instalatii tehnice si masini	186.922	175.799	(11.123)	<b>-5,95%</b>
Mobilier	129.952	180.968	51.016	<b>39,26%</b>
Investitii imobiliare in curs de executie si avansuri pt imobilizari	91.037	31.994	(59.043)	<b>-64,86%</b>
<b>Total active corporale imobilizate</b>	<b>429.823.407</b>	<b>425.634.677</b>	<b>(4.188.730)</b>	<b>-0,97%</b>

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.

In urma analizei interne efectuate la 31.12.2023 pentru a identifica eventualele depreciere semnificative ale acestora , avand in vedere ca principalii indicatori care influenteaza valoarea justa a proprietatilor (ex. gradul de ocupare a cladirilor, nivelul chiriilor) sunt comparabili in ultimii trei ani, o noua reevaluare la data de 31.12.2023 ar aduce modificari nesemnificative a pozitiei financiare a activelor.

## 2.2. Imobilizarile financiare ale societatii

Imobilizari financiare (valoarea contabila neta)	Sold la 01.01.2023	Sold la 31.12.2023	Variatia (marime absoluta )	Variatia (marime relativa )
Actiuni detinute la entitatile afiliate- actiuni necotate	49.806.480	49.806.480	-	0,00%
Alte participatii	83.940	83.072	(868)	-1,03%
Creante imobilizate	2.349	5.062	2.713	115,50%
<b>Total imobilizari financiare</b>	<b>49.892.769</b>	<b>49.894.614</b>	<b>1.845</b>	<b>0,00%</b>

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, cu mentiunea ca suma de 250.000 lei de la Aviatia Utilitara Bucuresti S.A., reprezentand dividende aferente anului 2022, distribuita in anul 2023 a fost incasata in ianuarie 2024. 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

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, fiind reluata in anul 2022 pentru continuarea judecatii prin introducerea mostenitorilor in cauza. Pe parcursul anului 2023, in luna aprilie, a fost pusa in discutie din nou suspendarea dosarului pana la solutionarea altui dosar, iar suspendarea a fost respinsa, cauza continuand sa fie analizata de catre instantele de judecata care, luand in considerare si tranzactia din iulie 2023 incheiata in forma autentica intre Practic si Miu Margareta, a disjuns-o, formandu-se un nou dosar ,nr. 530/3/2024, avand ca parti Practic SA si Miu Margareta. Cauza este in curs de solutionare. Societatea are constituita ajustare pentru potentiala pierdere de valoare a creantei imobilizate inca din anul 2015.

### Alte litigii

In cursul anului 2023, societatea a înregistrat un numar de 9 dosare, in 8 dintre acestea avand calitate de reclamanta, iar intr-un dosar, 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 2 dosare, prin admiterea cererilor noastre de chemare in judecata, 6 litigii sunt in curs de solutionare, in diferite faze procesuale si unul este suspendat.

Dosarul in care societatea a avut calitatea de parata (revendicare teren situat in vecinatatea unei proprietati a societatii) este in curs de solutionare.

### 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 2023 a fost tranzactionat un numar mic de actiuni ale societatii, respectiv 188 de actiuni, reprezentand 0,031% din numarul de actiuni emise.

Numarul detinatorilor de actiuni emise de PRACTIC S.A. era la data de 10.01.2024 de 510, 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	2021	2022	2023
Pret mediu pe actiune (lei/ actiune)	698,78	1.150,27	1.217,17
Pret actiune la 31.12 (lei/actiune)	820,00	1.550,00	1.350,00

Se poate observa o crestere semnificativa a valorii medii la care s-au tranzactionat actiunile societatii in anii analizati, in conditiile unui volum mic de tranzactii, pe fondul distribuirii constante a profitului sub forma de dividend.

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

Profitul net al exercitiului financiar 2023 este de 26.872.472 lei, fata de 37.823.836 lei in anul 2022 si de 25.452.225 lei in anul 2021. Daca din profitul net al anului 2022 am exclude partea generate de vanzarea unui teren liber de constructii, de cca 12,3 milioane lei), profitul net inregistrat in cele trei exercitii financiare analizate ar fi ascendent. Cresterea in valoarea absoluta a profitului a fost inregistrata chiar tinand cont de contextul economic general din ultimii ani, care a adus cresteri explozive de preturi si inflatie cu doua cifre in contextul conflictului militar din vecinatatea granitelor terestre si maritime din est si nord, al schimbarilor legislative din zona protectiei mediului, cea fiscala si a costului foreti de munca, 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 si, partial, cele din anul 2017, are o contributie de 14,47% din totalul veniturilor realizate de societate in anul 2021, de 8,34% in anul 2022 (din care am exclus venitul din vanzarea terenului liber de constructii) si de 8,04% in veniturile realizate de societate in anul 2023.

Profitul pe actiune inregistrat in anul 2023 are o valoare de 45,24 lei/actiune fata de 63,68 lei/ actiune in anul 2022 si fata de 42,85 lei/ actiune in anul 2021.

Prin urmare dividendul brut pe actiune pentru profitul anului 2023 propus spre distribuire este de 45,15 lei, comparativ cu 63,66 lei pentru anul 2022 si 42,74 lei pentru anul 2021.

Societatea a distribuit in cursul anului 2023 dividende actionarilor din profitul net al exercitiului financiar 2022 , in suma totala de 36.884.855 lei, suma care include si dividende interimare, din profitul anului 2022, in valoare de 10.453.679 lei, distribuite si platite in cursul anului 2022.

### **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 31.12.2023 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/11.07.2023, actualul mandat al administratorilor expira la 11.07.2025.

In perioada urmatoare, Consiliul de Administratie isi propune sa:

- 1) Optimizarea portofoliului de proprietăți: Consiliul isi propune să evalueze portofoliul actual de proprietăți și să identifice oportunități pentru a închiria sau vinde spații sub-utilizate sau pentru a achiziționa noi proprietăți care să aducă venituri suplimentare.
- 2) Asigurarea satisfacției clienților și creșterea retenției lor prin furnizarea de spații de calitate, servicii excelente și răspuns rapid la solicitările chiriașilor.

- 3) Diversificarea portofoliului de chiriași prin identificarea și atragerea unor chiriași de încredere și solvabili din diverse industrii în scopul scaderii gradului de neocupare și a crește stabilitatea veniturilor.
- 4) Promovarea proprietăților disponibile și creșterea vizibilității societății comerciale pentru a atrage noi chiriași și a menține gradul de ocupare al spațiilor la un nivel optim.
- 5) Identificarea și reducerea costurilor operaționale neesențiale pentru a îmbunătăți marjele de profit și a eficientiza operațiunile.
- 6) Evaluarea și gestionarea riscurilor asociate cu închirierea de spații comerciale, inclusiv riscurile de neplată a chiriașilor, deteriorarea proprietăților sau schimbările legislative și de piață.
- 7) Investiții în tehnologie și inovație prin utilizarea tehnologiilor moderne pentru a optimiza procesele operaționale, a oferi soluții de plată convenabile și sigure și a furniza servicii de administrare a proprietății eficiente.
- 8) Respectarea reglementărilor și standardelor legale: Asigurarea conformității cu reglementările și standardele legale relevante pentru închirierea de spații comerciale, inclusiv legislația fiscală și normele de siguranță și construcție.
- 9) Supravegherea și analiza lunară și / sau trimestrială a activității directorilor executivi, prin, dar fără a se limita la aceasta, cu solicitarea de informații pe diferite spete și/sau rapoarte de activitate periodice, cu luarea măsurilor care se impun;
- 10) Supravegherea respectarea procedurilor scrise pentru pregătirea și publicarea raportului și bilanțului anual, a rapoartelor financiare și a altor informații financiare;
- 11) Exploatarea patrimoniului existent în condiții de eficiență ridicată (EBITDA peste 80%);
- 12) Evaluarea și identificarea tendințelor de dezvoltare pe diferite segmente ale pieței imobiliare pentru a putea defini funcțiile dominante ale viitoarelor dezvoltări și indicatorii de rentabilitate țintă ale acestora;
- 13) Să stabilească politicile companiei, să aprobe și să monitorizeze bugetele, să supravegheze operațiunile și să ia decizii manageriale care se aliniază cu misiunea și valorile companiei. Scopul final este de a maximiza valoarea pentru acționari, asigurând în același timp stabilitatea și viabilitatea pe termen lung a companiei;
- 13) Să formuleze opțiuni strategice pe termen de 3-10 ani pentru a fi prezentate, dezbătute și aprobate de Adunarea Generală a Acționarilor prin care să fie determinată pe termen mediu strategia de dezvoltare a societății.

## Membrii Consiliului de Administratie

La 31.12.2023, 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 societatii si a urmatoarelor informatii despre administratori:

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

Nume	Varsta (ani)	Funcție	Alte informatii
Gabriela-Elisor Ontica-Stanescu	67	Membru al Consiliului de Administratie Practic, aleasa administrator incepand cu data de 22.04.2017	- absolventa a ASE Bucuresti; - peste 22 de ani de experienta in domeniul pietei de capital si

			consultant piata de capital
Sorin Florian Boldi	49	Vicepresedinte al Consiliului de Administratie Practic, ales in data de 01.07.2017	- absolvent al Facultatii de Drept Bucuresti; - avocat cu experienta de 22 de ani.
Mihai Ene	48	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; - 25 ani de experienta in functii de conducere HORECA si real estate

Consiliul de Administratie existent la 31.12.2023 se afla la al treilea mandat, cu exceptia dlui Mihai Ene.

In cursul anului 2023, membrii Consiliului de Administratie s-au intalnit in 12 sedinte.

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

Conform hotararii AGOA din 10.07.2023, 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, legături de familie ori înțelegeri de raportat în prezentul document.

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

Membrii CA nu dețin acțiuni emise de societate.

- d) Lista 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, expert contabil , 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 societatile comerciale la care Practic SA detine controlul.

#### 4.2. Auditul intern al societatii in anul 2023

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 exemplu etica în afaceri), precum și măsuri organizatorice (de exemplu 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 satisfacator sunt legate de aplicarea unor bune practici. Auditul intern se aplica pe tot parcursul operatiunilor desfasurate, astfel:

- anterior realizarii operatiunilor, prin oferirea de consiliere, la cerere;
- in timpul operatiunilor, sub aspectul determinarii in timp real a gradului de conformitate al operatiunilor desfasurate cu procedurile operationale interne silegislatia 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 2023 de catre o persoana fizica angajata pe perioada nedeterminata, acreditata de catre ASPASS si membra a Camerei Auditorilor Financiari din Romania, in baza planului de audit si matricea evaluarii riscurilor pe anul 2023, 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 2023.

Auditul intern efectuat la nivelul societatii s-a concretizat prin rapoarte periodice in anul 2023, 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 31.12.2021	Sold la 31.12.2022	Sold la 31.12.2023	Variatia 2023/2021 (marime absoluta)	Variatia 2023/2022 (marime absoluta)
<b>Active imobilizate total, din care:</b>	505.836.006	479.750.678	475.542.874	-30.293.132	-4.207.804
Imobilizari necorporale	96.133	34.502	13.583	-82.550	-20.919
Imobilizari corporale	455.843.417	429.823.407	425.634.677	-30.208.740	-4.188.730
Imobilizari financiare	49.896.456	49.892.769	49.894.614	-1.842	1.845
<b>Active circulante total, din care:</b>	6.265.485	16.980.499	5.792.871	-472.614	-11.187.628
Stocuri	2.042	7.635	8.099	6.057	464
Creante	810.517	836.459	1.084.517	274.000	248.058
Creante reprezentand dividende repartizate in cursul ex fin		10.453.679	0	0	-10.453.679
Sume de incasat de la entitatile afiliate			250.000	250.000	250.000
Alte creante	99.062	76.966	93.477	-5.585	16.511
Investitii pe termen scurt	4.871.926	5.240.073	4.195.602	-676.324	-1.044.471
Casa si conturi la banci	481.938	365.687	161.176	-320.762	-204.511
Cheltuieli inregistrate in avans	227.190	262.445	307.300	80.110	44.855
Datorii pe termen de pana la un an	9.951.928	11.540.075	11.889.299	1.937.371	349.224
Datorii pe termen mai mare de un an	39.471.610	34.497.241	29.224.565	-10.247.045	-5.272.676

Provizioane	1.563.118	605.950	711.714	-851.404	105.764
Venituri in avans	2.553.526	2.604.083	2.965.971	412.445	361.888
<b>Capitaluri proprii, din care:</b>	<b>458.788.510</b>	<b>447.746.273</b>	<b>436.848.915</b>	<b>-21.939.595</b>	<b>-10.897.358</b>
Capital subscris si varsat	40.983.171	40.983.171	40.983.171	0	0
Rezerve din reevaluare	359.650.047	344.574.593	339.877.745	-19.772.302	-4.696.848
Rezerve Totale	8.819.580	8.831.251	8.883.664	64.084	52.413
Profit sau pierderea reportata	23.949.502	15.545.093	20.284.276	-3.665.226	4.739.183
Profit sau pierderea exercitiului financiar	25.452.225	37.823.836	26.872.472	1.420.247	-10.951.364
Repartizarea profitului	-66.015	-11.671	-52.413	13.602	-40.742

Din analiza elementelor de patrimoniu a societatii rezulta:

- Valoarea imobilizarilor corporale a scazut in anul 2023 comparativ cu anii 2022 si 2021, in principal ca urmare a amortizarii activelor si a vanzarii anul trecut a unui teren liber de constructii.
- Valoarea imobilizarilor financiare este relativ constanta;
- Variatia datoriilor pe termen scurt si lung provine in special din creditul bancar de investitii , in conditiile rambursarii lunare a ratelor curente si a cresterii costurilor cu dobanda , pe fondul renegocierii in luna mai 2023 a dobanzii de referinta de la EURIBOR (3m) la EURIBOR (1m) , si a obligatiilor catre bugetul de stat si actionari.

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

An	2021	2022	2023
Active imobilizate / Active totale	98,73%	96,53%	98,73%
Capital propriu / Active imobilizate	0,91	0,93	0,92

Viteza de rotatie a activelor imobilizate (cifra de afaceri/active imobilizate) era la 31 decembrie 2023 de 0,09 zile, relativ similara cu cea din anii 2022- 0,08 zile si 2021 - 0,07 zile.

Indicatorul de solvabilitate, (active totale/datorii totale) are o valoare supraunitara, de 10,75 ori (valoarea optima >1,5), fata de 10,09 ori in anul 2022 si 9,57 ori in anul 2021, cresterea indicatorului fiind determinata in principal de scaderea datoriilor bancare si de impactul distribuirii de dividende interimare, evidentiate intr-un cont de creante in anul 2022.

Gradul de indatorare al societatii (capitalul imprumutat/capitalul propriu) este de 7,53 % la 31.12.2023 comparativ cu 8,40 % la 31.12.2022 si 9,27% la 31.12.2021 ca urmare a rambursarii ratelor lunare din creditul bancar in derulare .

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

An	2021	2022	2023
Stocuri/active imobilizate	0,0004%	0,0016%	0,0017%
Stocuri/active totale	0,0004%	0,0015%	0,0016%

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 (2021), 0,24 zile (2022) si 0,37 zile (2023).

#### Indicatorii economici privind creantele:

An	2021	2022	2023
Creante /Active totale	0,18%	2,29%	0,30%
Cifra de afaceri/Active totale	0,07	0,08	0,09
Viteza de rotatie a debitorilor-clienti -nr. zile	12	11	12
Viteza de rotatie a creditorilor-furnizori -nr. zile	24	24	22

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 inregistreaza 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 2023 a fost de aproximativ 98,40%, ceea ce reprezinta un nivel comparativ cu cel din anul 2022.

Viteza de rotatie a debitorilor-clienti este de 12 zile, in crestere cu o zi fata de anul anterior.

Viteza de rotatie a creditorilor-furnizori este de 22 zile, in usoara scadere comparativ cu 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 6,16% in anul 2021 la 10,07% in anul 2022 si 7,11% in anul 2023. Fara influenta profitului rezultat din vanzarea terenului din Bd. Primaverii nr. 1 in anul 2022, nivelul indicatorului ar fi fost si in anul 2022 comparabil cu 2021 si 2023.

Rata rentabilitatii activelor societatii la 31.12.2023 (profit net/ active totale) a fost de 5,58 %, comparativ cu 7,61% la 31.12.2022 si 4,97% la 31.12.2021.

Rata rentabilitatii financiare a capitalurilor proprii la 31.12.2023 (profit brut/capitaluri proprii) este de 7,14%, comparativ cu 10,56% la 31.12.2022 si 6,36% la 31.12.2021.

Valoarea EBITDA la 31.12.2023 a fost de 34.284.124 lei, comparativ cu valoarea inregistrata la 31.12.2022 (48.545.111 lei) si 31.12.2021 (30.438.483 lei).

Variatia pozitiva semnificativa a indicatorilor mentionati mai sus la in cei trei ani analizati este determinata in principal de profitul inregistrat din vanzarea terenului din Bd. Primaverii nr.1 in exercitiul financiar 2022.

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

An	2021	2022	2023
Indicat. lichiditati curente	0,63	1,47	0,49
Indicat. lichiditati imediate	0,63	1,47	0,49

Distribuirea unei parti a rezultatului curent inregistrat la 30.06.2022 sub forma de dividende interimare actionarilor in luna octombrie 2022, valoare prezentata in situatiile financiare ale anului 2022, la pozitia active curente, sub forma de creante, conduc la o valoarea supraunitara a indicatorului de lichiditate . Daca se elimina valoarea activelor curente cu suma repartizata sub forma de dividende interimare, indicatorii de lichiditate ar fi subunitari – 0,57, in trend cu toti cei trei ani analizati.

## 5.2. Analiza contului de profit si pierdere

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

Denumire indicator	lei			Variatia 2023/2021 (marime absoluta)	Variatia 2023/2022 (marime absoluta)
	2021	2022	2023		
<b>Cifra de afaceri</b>	37.682.030	39.386.691	42.344.467	4.662.437	2.957.776
<b>Total venituri din exploatare</b>	38.733.342	79.167.976	42.826.852	4.093.510	-36.341.124
<b>Total cheltuieli din exploatare, din care:</b>	13.764.338	34.240.518	13.288.039	-476.299	-20.952.479
chelt mater, utilitati	210.768	127.577	123.343	-87.425	-4.234
chelt priv prestatiile externe	2.291.466	3.203.406	2.487.471	196.005	-715.935
chelt consultanta	252.944	283.584	400.010	147.066	116.426
chelt cu personalul	3.472.360	3.231.685	3.500.817	28.457	269.132
ajustarea valorilor imob corp si necorpale	5.412.472	4.615.551	4.587.095	-825.377	-28.456
ajustarea valorilor privind activele circulante	1.461	-1.915	52.963	51.502	54.878
chelt cu alte impozite si taxe	1.559.793	1.536.576	1.554.514	-5.279	17.938
chelt priv marfurile	386			-386	0
alte chelt de exploatare	475.881	22.081.693	304.485	-171.396	-21.777.208
ajustari priv provizioanele	86.807	-957.168	105.764	18.957	1.062.932
<b>Profit din exploatare</b>	<b>24.969.004</b>	<b>44.927.458</b>	<b>29.538.813</b>	<b>4.569.809</b>	<b>-15.388.645</b>
<b>Total venituri financiare</b>	6.773.459	5.012.537	4.695.055	-2.078.404	-317.482
<b>Total cheltuieli financiare</b>	2.564.135	2.665.142	3.056.213	492.078	391.071
<b>Profit financiar</b>	<b>4.209.324</b>	<b>2.347.395</b>	<b>1.638.842</b>	<b>-2.570.482</b>	<b>-708.553</b>
<b>Profit brut</b>	29.178.328	47.274.853	31.177.655	1.999.327	-16.097.198
Impozit pe profit	3.726.103	9.451.017	4.305.183	579.080	-5.145.834
<b>Profit net</b>	<b>25.452.225</b>	<b>37.823.836</b>	<b>26.872.472</b>	<b>1.420.247</b>	<b>-10.951.364</b>
<b>EBITDA</b>	30.438.483	48.545.111	34.284.124	3.845.641	-14.260.987

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, a indexarii chiriilor cu indicele HCPI la nivelul inflatiei inregistrate de economiile europene.

Cresterea cheltuielilor cu personalul, care includ indemnizatiile acordate membrilor Consiliului de Administratie si directorului general, este data de majorarea, prin negociere, a salariilor, respectiv de denominarea la euro a indemnizatiilor . Costurile cu personalul includ si tichete de masa si cadou, avantaje de natura medicala, acordarea unor prime ocazionale si exceptionale conform prevederilor procedurii de recompensare.

Cheltuielile cu serviciile prestate de terti sunt mai mari in anul 2022 comparativ cu anii 2021 si 2023 in special ca urmare a cresterii costurilor generate de incheierea tranzactiei imobiliare privind vanzarea terenului din Bd. Primaverii nr. 1, respectiv intermediere si onorarii avocati.

Cheltuielile cu consultanta au crescut semnificativ in anul 2023 pe fondul efectuarii unor analize tehnice si legale detaliate a cladirilor de birouri din proprietatea societatii, in vederea inchirierii, consolidarii etc.

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	2021	2022	2023
Indicator	67,54%	96,03%	63,46%

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. Variatia semnificativa inregistrata la nivelul anului 2022 se datoreaza profitului inregistrat din vanzarea terenului mentionat anterior.

Rata profitului net inregistrata la 31.12.2023 (profit net/cifra de afaceri) este de 63,46%, iar profitul net/actiune este de 45,24 lei/actiune, in scadere fata de anii 2022 si 2021. Pretul mediu/actiune pe piata reglementata AeRO a fost in anul 2023 de 1.272,17 lei (2022: 1.150,27 lei, 2021: 698,78 lei), iar pretul ultimei tranzactii din anul 2023 a fost de 1.350 lei (2022: 1.350 lei, 2021: 820 lei).

### ***5.2.2. Executia bugetului de venituri si cheltuieli***

In anul 2023 societatea a realizat o cifra de afaceri in suma de 42.344.467 lei, cu 1.474.811 lei mai mare decat valoarea bugetata (+3,61%), un profit din exploatare in suma de 29.538.813 lei, cu 1.338.361 lei mai mare comparativ cu suma bugetata (+4,75%), un profit financiar de 1.638.842 lei, mai mare decat cel bugetat cu 153.832 lei (datorita cresterii veniturilor din participatii), rezultand un profit net de 26.872.472 lei, o valoare cu 2.014.599 lei mai mare decat cea pe vazuta in bugetul de venituri si cheltuieli si EBITDA in suma de 34.284.124 lei, o crestere cu 1.116.002 lei fata de buget (3,36%).

Denumire indicator	lei			
	Realizat	Bugetat	Variatie	%
<b>Cifra de afaceri</b>	<b>42.344.467</b>	<b>40.869.656</b>	<b>1.474.811</b>	<b>3,61%</b>
Total venituri din exploatare	42.826.852	41.329.578	1.497.274	3,62%
Total cheltuieli din exploatare	13.288.039	13.129.126	-158.913	-1,21%
<b>Profit din exploatare</b>	<b>29.538.813</b>	<b>28.200.452</b>	<b>1.338.361</b>	<b>4,75%</b>
Total venituri financiare	4.695.055	3.326.000	1.369.055	41,16%
Total cheltuieli financiare	3.056.213	1.840.990	-1.215.223	-66,01%
<b>Profit/ pierdere financiara</b>	<b>1.638.842</b>	<b>1.485.010</b>	<b>153.832</b>	<b>10,36%</b>
<b>Profit brut</b>	<b>31.177.655</b>	<b>29.685.462</b>	<b>1.492.193</b>	<b>5,03%</b>
Impozit pe profit	4.305.183	4.827.589	522.406	10,82%
<b>Profit net</b>	<b>26.872.472</b>	<b>24.857.873</b>	<b>2.014.599</b>	<b>8,10%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>34.284.124</b>	<b>33.168.122</b>	<b>1.116.002</b>	<b>3,36%</b>
<b>GOP</b>	<b>29.981.252</b>	<b>32.937.248</b>	<b>-2.955.996</b>	<b>-8,97%</b>
<b>EBITDA/ cifra de afaceri</b>	<b>80,96%</b>	<b>81,16%</b>		
<b>GOP/cifra de afaceri</b>	<b>70,80%</b>	<b>80,59%</b>		
<b>profit net/cifra de afaceri</b>	<b>63,46%</b>	<b>60,82%</b>		

### 5.3. Analiza fluxului de numerar

<b>Informatii financiare (lei)</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>
Trezorerie si echivalente de trezorerie la inceputul perioadei	380.920	481.938	365.687
Trezoreria neta din activitatea de exploatare	24.249.020	20.050.292	27.573.151
Trezoreria neta din activitatea de investitii	12.207.170	42.958.948	3.399.159
Trezoreria neta din activitatea de finantare	(36.355.172)	(63.125.491)	(31.176.821)
Trezorerie si echivalente de trezorerie la sfarsitul perioadei	481.938	365.687	161.176
Valoarea investitiilor pe termen scurt	4.871.926	5.240.073	4.195.602

Societatea a distribuit dividende actionarilor, conform hotararilor AGOA din data de 21.03.2023 si 24.10.2023, in suma totala de 36.884.855 lei. Suma include si dividendele interimare, din profitul anului 2022, distribuite in luna septembrie 2022, in valoare de 10.453.679 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)	36.884.855
Valoarea dividendelor brute achitate (lei), din care:	36.624.338
- pentru dividendele distribuite in anul 2022 (lei)	36.371.122
- pentru dividendele distribuite in anii anteriori (lei)	253.216

Valoarea dividendelor achitate raportat la profitul anului 2022 include si dividendele interimare, din profitul anului 2022, distribuite in luna septembrie 2022, in valoare de 10.453.679 lei.

#### 5.4. Investitiile si reparatiile realizate in anul 2023

Societatea a efectuat in cursul anului 2023, 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 232.442 lei, concretizate in:
  - active corporale si necorporale - IT, telefoane mobile, aparate de aer conditionat, boiler termoelectric;
  - cresterea valorii unor active corporale ca urmare a imbunatatirii parametrilor lor tehnici si functionali, conform normelor de protectie la incendiu, incluzand sisteme de iluminat de siguranta si detectie la incendii , sistem de control acces;
  - lucrari de amenajarea unui teren , incluzand si dotarea sa cu un tablou electric trifazic.
  
- b) Reparatii pentru activele corporale ale societatii, in suma totala de 276.557 lei:
  - reparatii tamplarie imobile de birouri, spatii comerciale;
  - reparatii centrale termice, instalatii sanitare, pardoseala, aparate de aer conditionat, canalizare imobile birouri;
  - reparatii terase spatii comerciale independente si fatade imobile birouri;
  - reparatii interioare si exterioare si igienizare spatii comerciale si imobile de 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/Carrefour, Auchan, Zapka 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 vizeaza optimizarea portofoliului de active al companiei prin care sa se asigure noi surse de venituri in vederea dezvoltarii durabile a societatii pe termen scurt si mediu are in vedere :



- 1) Determinarea obiectivelor și constrângerilor de investiții ale companiei. Aceasta includ factori precum nivelul dorit de risc, randamentele așteptate, orizontul de investiție și orice cerințe de reglementare sau legale.
- 2) Determinarea mixului adecvat de active pe baza unor factori precum diversificarea, toleranța la risc și condițiile pieței într-un mod care să maximizeze rentabilitatea și să minimizeze riscul
- 3) Monitorizarea portofoliului în mod regulat și efectuarea ajustărilor necesare pentru a ne asigura că acesta continuă să îndeplinească obiectivele de investiții. Aceasta poate implica vânzarea unor active și cumpărarea altora pentru a menține alocarea dorită a activelor.

Concret, pentru anul 2024 ne propunem:

- pentru imobilul rezultat din alipirea celor trei proprietati - Biserica Amzei 21-23, Biserica Amzei 23 A si Christian Tell 22 implementarea unui sistem de parking management cu scopul de a controla eficient accesul vehiculelor in incinta si de a preveni parcare abuziva. Costul total al investitiei este de 42.000 euro plus TVA.
- intocmirea documentatiei tehnice de catre firma Popp & Asociatii Consulting Engineers S.R.L. in vederea elaborarii proiectului de consolidare a imobilului proprietatea Practic SA situat in str.Ion Otetelesanu nr. 2.  
Costurile pentru lucrarile de reabilitare, modernizare, echipare vor fi planificate pentru anul 2025 si reevaluate dupa stabilirea temei finale, obtinerea autorizatiilor de construire si intocmirea proiectelor faza PT.
- Identificarea unor dezvoltatori imobiliari in vederea realizarii unui parteneriat privat cu scopul edificarii unui ansamblu doua cladiri pentru terenul situat in str.Stirbei Voda nr.101 A avand drept scop contruirea unui anasamblu de doua cladiri (3S+P+11E+Etaj tehnic). Se vor efectua studii geotehnice si de fezabilitate al caror cost total pentru anul 2024 este de 8.000-10.000 euro.
- Vanzarea unor spatii comerciale cu vad scazut, care au o expunere limitata catre bulevardele / strazile principale sau catre zonele de trecere, ceea ce le afecteaza potentialul lor de atragere a clientilor. In general, vanzarea acestor spatii poate fi mai dificila, deoarece au un numar mai mic de cumparatori potentiali, dar cu o abordare corecta si o evaluare atenta a zonei, acestea pot fi vandute la un pret corect.
- Cumpararea unor spatii comerciale sau active noi, cu potential

## 6. Declaratia de guvernanta corporativa

Prevederi ale Principiilor de Guvernanta Corporativa	Stadiul conformarii	Explicatii	
<b>Sectiunea A. Responsabilitati ale Consiliului de Administratie</b>			
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	Da	Conform RI al CA

	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.		
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	
<b>Sectiunea B. Sistemul de Control Intern</b>			
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;
<b>Sectiunea C. Recompense echitabile si motivare</b>			
C1.	Societatea va publica in raportul anual o sectiune care va include veniturile totale ale membrilor	partial	Nota explicativa la bilant specifica sumele si alte drepturi ale persoanelor in

	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.		cauza. Nu se specifica in mod concret valoarea bonusurilor si criteriile de salarizare si recompensare suplimentare.
<b>Sectiunea D. Construind valoare prin relatia cu investitorii</b>			
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	da	Aurelian Pirnus

	contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza, la cerere, informatiile corespunzatoare		
D2.	O societate trebuie sa aiba adoptata o politica de dividend a societatii, ca un set de directii referitoare la repartizarea profitului net, pe care societatea declara ca o va respecta. Principiile politicii de dividend trebuie sa fie publicate pe pagina de internet a societatii.	da	Politica de dividend este publicata pe pagina de web a societatii in limba romana si in limba engleza
D3.	O societate trebuie sa aiba adoptata o politica cu privire la prognoze si daca acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezinta concluziile cuantificate ale studiilor care vizeaza determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare (asa-numitele ipoteze). Politica trebuie sa prevada frecventa, perioada avuta in vedere si continutul prognozelor. Prognozele, daca sunt publicate, vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale. Politica cu privire la prognoze trebuie sa fie publicata pe pagina de internet a societatii.	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.
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 în vedere cele prezentate mai sus, Consiliul de Administrație propune spre aprobare Adunării Generale a Acționarilor Situațiile Financiare Anuale, aferente anului 2023, în baza raportului administratorilor și a raportului auditorului financiar.

**PRESEDINTELE CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE,**

**Mihai Ene**

## **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

Sorin- Florin Boldi - vicepresedinte

Gabriela -Elisor Ontica - Stanescu - membru

# MINISTERUL FINANTELOR

## AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE FISCALĂ

**Index încărcare: 697336120 din 21.03.2024**

Ați depus un formular tip S1002 cu numărul de înregistrare **INTERNT-697336120** în data de **21.03.2024** pentru perioada de raportare 12 2023 pentru CIF: **2774512**

Signature valid

Digitally signed by Ministerul  
Finanțelor Publice  
Date: 2024.03.21 10:02:00  
Reason: Document MFP

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

 An  Semestru Anul **2023**

Suma de control 40.983.171

Entitatea PRACTIC SA

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 inregistrare 2 7 7 4 5 1 2

Forma de proprietate

Cod LEI (Legal Entity Identifier, conform ISO 17442)

34--Societati pe actiuni

3 1 5 7 0 0 S I 8 M N 3 V D X Q J H 3 4

Activitatea preponderanta (cod si denumire clasa CAEN)

6820 Inchirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate

Activitatea preponderanta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)

6820 Inchirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate

**Situatii financiare anuale**

(entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic)

 Entități mijlocii, mari si entități de interes public Entități mici Microentități Entități de interes public

?

**Raportări anuale**

- 
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
- 
- 
4. sediile permanente ale persoanelor juridice cu sediul în Spațiul Economic European

Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2023 de către entitățile de interes public si de entitățile prevazute 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	436.848.915
Capital subscris	40.983.171
Profit/ pierdere	26.872.472

**ADMINISTRATOR,****INTOCMIT,**

Numele si prenumele

ENE MIHAI

Numele si prenumele

IONITA CRISTINA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Nr.de inregistrare in organismul profesional

CIF/ CUI membru CECCAR

Semnătura \_\_\_\_\_

Entitatea are obligația legală de auditare a situatiilor financiare anuale?  DA  NUEntitatea a optat voluntar pentru auditarea situatiilor financiare anuale?  DA  NU**AUDITOR**

Nume si prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit

ESPECIAL AUDIT SRL

Nr.de inregistrare in Registrul ASPAAS

FA 642

CIF/ CUI

1 5 7 6 1 0 6 9

Situațiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii 

Cristina Ionita

Semnat digital de Cristina Ionita  
Data: 2024.03.21 13:02:40  
+02'00'

Semnătura electronica

Entitatea are obligația legală de verificare a situatiilor financiare anuale de catre cenzori ?  DA  NU

Formular VALIDAT



**BILANT**  
la data de 31.12.2023

Cod 10

- lei -

Denumirea elementului	Nr.rd. OMF nr.5394 /2023	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2023	31.12.2023
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<i>(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)</i>				
<b>A. ACTIVE IMOBILIZATE</b>				
<b>I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE</b>				
1.Cheltuieli de constituire (ct.201-2801)	01	01		
2.Cheltuielile de dezvoltare (ct.203-2803-2903)	02	02		
3. Concesiuni, brevete, licențe, mărci comerciale, drepturi și active similare și alte imobilizări necorporale (ct. 205 + 208 - 2805 - 2808 - 2905 - 2908)	03	03	34.502	13.583
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		
<b>TOTAL (rd.01 la 06)</b>	07	07	34.502	13.583
<b>II. IMOBILIZĂRI CORPORALE</b>				
1. Terenuri și construcții (ct. 211 + 212 - 2811 - 2812 - 2911 - 2912)	08	08	675.089	576.295
2. Instalații tehnice și mașini (ct. 213 + 223 - 2813 - 2913)	09	09	186.922	175.799
3. Alte instalații, utilaje și mobilier (ct. 214 + 224 - 2814 - 2914)	10	10	129.952	180.968
4. Investitii imobiliare (ct. 215 - 2815 - 2915)	11	11	428.740.407	424.669.621
5. Imobilizari corporale in curs de executie (ct. 231-2931)	12	12		
6.Investitii imobiliare in curs de executie (ct. 235-2935)	13	13	91.037	31.994
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		
<b>TOTAL (rd. 08 la 16)</b>	17	17	429.823.407	425.634.677
<b>III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE</b>				
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. Actiunile detinute la entitatile asociate si la entitatile controlate in comun (ct. 262+263 - 2962)	20	20		
4. Împrumuturi acordate entităților asociate si entitatilor controlate in comun (ct. 2673 + 2674 - 2965)	21	21		
5. Alte titluri imobilizate (ct. 265 - 2963)	22	22	83.940	83.072
6. Alte împrumuturi (ct. 2675* + 2676* + 2677 + 2678* + 2679* - 2966* - 2968*)	23	23	2.349	5.062
<b>TOTAL (rd. 18 la 23)</b>	24	24	49.892.769	49.894.614
<b>ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 07 + 17 + 24)</b>	25	25	479.750.678	475.542.874
<b>B. ACTIVE CIRCULANTE</b>				
<b>I. STOCURI</b>				

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	7.635	8.099
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		
<b>TOTAL (rd. 26 la 29)</b>	30	30	7.635	8.099
<b>II. CREANȚE</b>				
1. Creanțe comerciale 1) (ct. 2675* + 2676* + 2678* + 2679* - 2966* - 2968* + 4092 + 411 + 413 + 418 - 4902- 491)	31	31	836.459	1.084.517
2. Sume de încasat de la entitățile afiliate (ct. 451** - 495*)	32	32		250.000
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	76.966	93.477
5. Capital subscris și nevărsat (ct. 456 - 495*)	35	35		
6. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	36	35a (301)	10.453.679	0
<b>TOTAL (rd. 31 la 35 +35a)</b>	37	36	11.367.104	1.427.994
<b>III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT</b>				
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	5.240.073	4.195.602
<b>TOTAL (rd. 37 + 38)</b>	40	39	5.240.073	4.195.602
<b>IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI</b>				
(din ct. 508+ct. 5112 + 512 + 531 + 532 + 541 + 542)	41	40	365.687	161.176
<b>ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 30 + 36 + 39 + 40)</b>	42	41	16.980.499	5.792.871
<b>C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.43+44)</b>				
Sume de reluat într-o perioada de pana la un an (din ct. 471*)	44	43	228.007	273.904
Sume de reluat într-o perioada mai mare de un an (din ct. 471*)	45	44	34.438	33.396
<b>D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA 1 AN</b>				
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	5.115.743	5.167.421
3. Avansuri încasate în contul comenzilor (ct. 419)	48	47		
4. Datorii comerciale - furnizori (ct. 401 + 404 + 408)	49	48	480.492	346.699
5. Efecte de comerț de plătit (ct. 403 + 405)	50	49		
6. Sume datorate entităților din grup (ct. 1661 + 1685 + 2691 + 451***)	51	50		
7. Sume datorate entităților asociate 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 + 467 + 473*** + 509 + 5186 + 5193 + 5194 + 5195 + 5196 + 5197)	53	52	5.943.840	6.375.179
<b>TOTAL (rd. 45 la 52)</b>	54	53	11.540.075	11.889.299
<b>E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd. 41+43-53-70-73-76)</b>	55	54	3.064.438	-8.789.519
<b>F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 25+44+54)</b>	56	55	482.849.554	466.786.751
<b>G. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADA MAI MARE DE 1 AN</b>				
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	32.516.564	27.720.755
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 + 467 + 473*** + 509 + 5186 + 5193 + 5194 + 5195 + 5196 + 5197)	64	63	1.980.677	1.503.810
<b>TOTAL (rd.56 la 63)</b>	65	64	34.497.241	29.224.565
<b>H. PROVIZIOANE</b>				
1. Provizioane pentru beneficiile angajaților (ct. 1515+1517)	66	65		
2. Provizioane pentru impozite (ct. 1516)	67	66	65.100	69.900
3. Alte provizioane (ct. 1511 + 1512 + 1513 + 1514 + 1518)	68	67	540.850	641.814
<b>TOTAL (rd. 65 la 67)</b>	69	68	605.950	711.714
<b>I. VENITURI ÎN AVANS</b>				
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475)( <b>rd. 70+71</b> )	70	69	1.979	2.581
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	71	70	1.889	1.024
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	72	71	90	1.557
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) ( <b>rd.73 + 74</b> )	73	72	2.602.104	2.965.971
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	74	73	2.602.104	2.965.971
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)( <b>rd.76+77</b> )	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		
<b>Fond comercial negativ (ct.2075)</b>	79	78		
<b>TOTAL (rd. 69 + 72 + 75 + 78)</b>	80	79	2.604.083	2.968.552
<b>J. CAPITAL ȘI REZERVE</b>				
<b>I. CAPITAL</b>				
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		
<b>TOTAL (rd. 80 la 84)</b>	86	85	40.983.171	40.983.171
<b>II. PRIME DE CAPITAL</b> (ct. 104)	87	86		
<b>III. REZERVE DIN REEVALUARE</b> (ct. 105)	88	87	344.574.593	339.877.745
<b>IV. REZERVE</b>				
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	634.374	686.787
<b>TOTAL (rd. 88 la 90)</b>	92	91	8.831.251	8.883.664
Acțiuni proprii (ct. 109)	93	92		
Căștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	94	93		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	95	94		
<b>V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)</b> <b>SOLD C</b> (ct. 117)	96	95	15.545.093	20.284.276
<b>SOLD D</b> (ct. 117)	97	96	0	0
<b>VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR</b>				
<b>SOLD C</b> (ct. 121)	98	97	37.823.836	26.872.472
<b>SOLD D</b> (ct. 121)	99	98	0	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	100	99	11.671	52.413
<b>CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 85+86+87+91-92+93-94+95-96+97-98-99)</b>	101	100	447.746.273	436.848.915
Patrimoniul public (ct. 1016)	102	101		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 2)	103	102		
<b>CAPITALURI - TOTAL (rd.100+101+102) (rd.25+41+42-53-64-68-79)</b>	104	103	447.746.273	436.848.915

\*) 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 si prenumele

ENE MIHAI

Semnătura \_\_\_\_\_

Formular  
VALIDAT

## INTOCMIT,

Numele si prenumele

IONITA CRISTINA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura \_\_\_\_\_

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

**CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE**

la data de 31.12.2023

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. OMF nr.5394/ 2023	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
			2022	2023
A		B	1	2
<small>(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)</small>				
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+06)	01	01	39.386.691	42.344.467
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)	39.282.202	42.217.574
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	03	02	39.386.691	42.344.467
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	04	03		
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		
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	39.781.285	482.385
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	14	14	2.195	2.200
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	15	15		
<b>VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)</b>	16	16	79.167.976	42.826.852
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	17	17	127.577	123.343
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18	18	6.263	13.495
b) Cheltuieli privind utilitățile (ct.605), din care:	19	19	113.266	158.082
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	20	19a (302)	2.838	98.467
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	21	19b (303)	94.991	41.895
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	22	20		
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	23	21		
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	24	22	3.231.685	3.500.817
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	25	23	3.146.111	3.410.653
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	26	24	85.574	90.164

10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 26a + 26 - 27)	27	25	4.615.551	4.587.095
a.1) Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor (ct. 6811)	28	26a (306)	4.618.537	4.587.095
a.2) Alte cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818)	29	26		
a.3) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	30	27	2.986	
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	31	28	-1.915	52.963
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	32	29	38.815	56.407
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	33	30	40.730	3.444
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32+33+33d+33f+33h+33j+34+35+36+37)	34	31	27.105.259	4.746.480
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	35	32	3.173.629	2.458.928
11.2. Cheltuieli cu redevențele, locațiile de gestiune și chiriile (ct. 612), din care:	36	33	29.777	28.543
- cheltuieli cu redevențe (ct. 6121)	37	33a (307)		
- cheltuieli cu locațiile de gestiune (ct. 6122)	38	33b (308)		
- cheltuieli cu chiriile (ct. 6123)	39	33c (309)	29.777	28.543
11.3. Cheltuieli aferente drepturilor de proprietate intelectuală (ct. 616), din care:	40	33d (310)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	41	33e (311)		
11.4. Cheltuieli de management (ct. 617), din care:	42	33f (312)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	43	33g (313)		
11.5. Cheltuieli de consultanță (ct. 618), din care:	44	33h (314)	283.584	400.010
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	45	33i (315)		
11.6. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale (ct. 635 + 6586*)	46	33j (316)	1.536.576	1.554.514
11.7. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	47	34		
11.8. Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	48	35		
11.9. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	49	36		
11.10. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	50	37	22.081.693	304.485
— Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666*)		38		
12. Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	51	39	-957.168	105.764
- Cheltuieli (ct.6812)	52	40	545.650	642.942
- Venituri (ct.7812)	53	41	1.502.818	537.178
<b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL</b> (rd. 17+18+19+20 - 21+22+25+28+31+ 39)	54	42	34.240.518	13.288.039
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 16 - 42)	55	43	44.927.458	29.538.813
- Pierdere (rd. 42 - 16)	56	44	0	0
13. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	57	45	3.848.263	3.866.154
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	58	46	3.827.360	3.846.271

14. Venituri din dobânzi (ct. 766)	59	47	125.887	208.846
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	60	48		
15. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	61	49		
16. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	62	50	1.038.387	620.055
- din care, venituri din alte imobilizări financiare ( ct. 7615)	63	51		
<b>VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)</b>	64	52	5.012.537	4.695.055
17. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	65	53	5.736	868
- Cheltuieli (ct.686)	66	54	5.736	868
- Venituri (ct.786)	67	55		
18. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	68	56	1.616.565	2.229.970
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	69	57		
19. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	70	58	1.042.841	825.375
<b>CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)</b>	71	59	2.665.142	3.056.213
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):</b>				
- Profit (rd. 52 - 59)	72	60	2.347.395	1.638.842
- Pierdere (rd. 59 - 52)	73	61	0	0
<b>VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)</b>	74	62	84.180.513	47.521.907
<b>CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)</b>	75	63	36.905.660	16.344.252
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):</b>				
- Profit (rd. 62 - 63)	76	64	47.274.853	31.177.655
- Pierdere (rd. 63 - 62)	77	65	0	0
20. Impozitul pe profit (ct.691)	78	66	9.451.017	4.305.183
21. Cheltuieli cu impozitul pe profit rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit (ct.694)	79	66a (304)		
22. Venituri din impozitul pe profit rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit (ct.794)	80	66b (305)		
23. Impozitul specific unor activități (ct. 695)	81	67		
24. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	82	68		
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:</b>				
- Profit (rd. 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 66a + 66b)	83	69	37.823.836	26.872.472
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 67 + 68 - 64 + 66a - 66b)	84	70	0	0

\* ) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 25 (cf.OMF nr.5394/ 2023)- 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 46 (cf.OMF nr.5394/ 2023)- 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,

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:



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

- lei -

I. Date privind rezultatul inregistrat	Nr.rd. OMF nr.5394 /2023	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume	
A		B	1		2	
Unitați care au inregistrat profit	01	01	1		26.872.472	
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, taxe si contributi 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.	31.12.2022		31.12.2023	
A		B	1		2	
Numar mediu de salariati	20	19	22		21	
Numarul efectiv de salariati existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20	27		26	
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		

<b>Redevență</b> petrolieră plătită la bugetul de stat	25	24	
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri 1)	26	25	
Venituri brute din <b>servicii</b> plătite către <b>persoane nerezidente</b> , din care:	27	26	
- impozitul datorat la bugetul de stat	28	27	
Venituri brute din <b>servicii</b> plătite către <b>persoane nerezidente</b> din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	29	28	
- impozitul datorat la bugetul de stat	30	29	
<b>Subvenții</b> 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)	
<b>Creanțe restante</b> , care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, din care:	37	34	429.033
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	38	35	33.149
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	39	36	395.884
<b>V. Tichete acordate salariaților</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	40	37	176.160
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații	41	37a (302)	
<b>VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>
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	
<b>VII. Cheltuieli de inovare ***)</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>
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)	
<b>VIII. Alte informații</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>
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), <b>din care:</b>	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)		
<b>Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)</b>	58	48	53.817.644	53.820.357
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute <b>(rd. 50 + 51 + 52 + 53)</b>	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, <b>din care:</b>	62	52		
- detineri de cel puțin 10%	63	52a (307)		
- obligațiuni emise de nerezidenți	64	53		
<b>Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)</b>	65	54	3.182.064	3.184.777
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	66	55	3.182.064	3.184.777
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	67	56		
<b>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:</b>	68	57	1.191.748	1.492.258
- 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)		
<b>Creanțe neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)</b>	71	59	254.134	429.033
<b>Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)</b>	72	60		
<b>Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (din ct. 431+436+437+4382+ 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482) , (rd.62 la 66)</b>	73	61	35.746	35.825
- creanțe în legatură cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4382)	74	62	35.746	35.825
- creanțe fiscale în legatură cu bugetul de stat (ct.436+441+4424+4428+444+446)	75	63		
- subvenții de încasat(ct.445)	76	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	77	65		
- alte creanțe în legatură cu bugetul de stat(ct.4482)	78	66		
<b>Creanțele entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:</b>	79	67		250.000
- creanțe cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451), <b>din care:</b>	80	68		

- creanțe comerciale cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451)	81	69		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat 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		17.218
Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), din care:	83	71	310.302	354.369
- 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	310.302	354.369
- 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	6	7
- 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	5.240.073	4.195.602
- acțiuni necotate emise de rezidenti	92	79		
- părți sociale emise de rezidenti	93	80		
- acțiuni emise de nerezidenti	94	81		
- obligațiuni 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	437	1.033
- în lei (ct. 5311)	99	85	437	1.033
- în valută (ct. 5314)	100	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	101	87	364.620	160.143
- în lei (ct. 5121), din care:	102	88	343.503	159.820
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	103	89		
- în valută (ct. 5124), din care:	104	90	21.117	323
- 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	11.007.113	11.191.659
Credite bancare externe pe termen scurt (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este mai mica 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	2.517.092	2.543.600
- 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	480.492	346.699
- 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	118.262	131.416
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (ct. 431+436 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.112 la 115)	127	111	1.193.765	1.189.982
- datorii în legătura cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4381)	128	112	73.510	83.546
- datorii fiscale în legătura cu bugetul de stat (ct.436+441+4423+4428+444+446)	129	113	1.120.255	1.106.436
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	130	114		
- alte datorii în legătura cu bugetul de stat (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 + 462 + 4661 + 467 + 472 + 473 + 478 + 509), <b>din care:</b>	139	122	6.697.502	6.979.962		
-decontari privind interesele de participare , decontari cu actionarii /asociatii privind capitalul, dividende si decontari din operatii in participatie (ct.453+456+457+4581+467)	140	123	4.093.590	4.009.682		
-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	2.603.912	2.970.280		
- 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				
- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)	144	127				
Dobânzi de plătit (ct. 5186), <b>din care:</b>	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	33.314.925		
Brevete si licente (din ct.205)	154	135	20.067	20.067		
<b>IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>		
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>		
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	155	136				
<b>X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>		
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>		
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				
<b>XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii cf. OMFP nr. 668/2014</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>		
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>		
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	159	140				
<b>XII. Capital social vărsat</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2022</b>		<b>31.12.2023</b>	
			<b>Suma (lei)</b>	<b>% 7)</b>	<b>Suma (lei)</b>	<b>% 7)</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>Col.1</b>	<b>Col.2</b>	<b>Col.3</b>	<b>Col.4</b>
<b>Capital social vărsat (ct. 1012) 7), (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)</b>	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	18.398.160	44,89	18.399.333	44,89
- deținut de persoane fizice	170	151	22.585.011	55,11	22.583.838	55,11
- deținut de alte entități	171	152				
		Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2022	2023		
<b>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:</b>	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	2022	2023		
<b>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:</b>	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				
<b>XV. Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor din profitul reportat</b>		Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2022	2023		
Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat	185	165a (312)	23.479.863	26.431.176		

<b>XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018</b>		Nr. rd.	<b>Sume (lei)</b>	
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
- dividendele interimare repartizate <i>8)</i>	186	165b (315)	10.453.679	
<b>XVII. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)</b>		Nr. rd.	<b>Sume (lei)</b>	
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), <i>din care:</i>	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), <i>din care:</i>	189	168		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	190	169		
<b>XVIII. Venituri obținute din activități agricole *****)</b>		Nr. rd.	<b>Sume (lei)</b>	
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>
Venituri obținute din activități agricole	191	170		
<b>XIX. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:</b>				
- inundații	193	170b (323)		
- secetă	194	170c (324)		
- alunecări de teren	195	170d (325)		



**ADMINISTRATOR,****INTOCMIT,**

Numele si prenumele

ENE MIHAI

Semnatura \_\_\_\_\_

Numele si prenumele

IONITA CRISTINA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnatura \_\_\_\_\_

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

**Formular  
VALIDAT**

\*) Subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă (transferuri de la bugetul de stat 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 șomerii în vârstă de peste 45 ani, șomerii întreținători unici de familie sau șomerii 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. 577/2002 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 capitolelor 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 care intra în sfera de reglementare contabilă a Bancii Naționale a României, respectiv a Autorității 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', cf. OMF 5394/ 2023, la rd. 161 - 171 (cf.OMF nr.5394/ 12.07.2023) 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.5394/ 12.07.2023).

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 31.12.2023

Cod 40

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				Sold final (col.5=1+2-3)
		Sold initial	Cresteri 1)	Reduceri 2)		
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
<b>I.Imobilizari necorporale</b>						
1.Cheltuieli de constituire	01				X	
2.Cheltuieli de dezvoltare	02				X	
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	03	186.287	521	513	X	186.295
4.Fond comercial	04				X	
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	05				X	
6.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	06				X	
<b>TOTAL (rd. 01 la 06)</b>	<b>07</b>	186.287	521	513	X	186.295
<b>II.Imobilizari corporale</b>						
1.Terenuri și amenajări de terenuri	08				X	
2.Constructii	09	773.883				773.883
3.Instalatii tehnice si masini	10	1.821.121	57.947	3.879	3.879	1.875.189
4.Alte instalatii , utilaje si mobilier	11	257.639	76.283	2.883	2.883	331.039
5.Investitii imobiliare	12	433.104.019	301.738			433.405.757
6.Imobilizari corporale in curs de executie	13					
7.Investitii imobiliare in curs de executie	14	91.037	19.600	78.643		31.994
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	15					
9.Active biologice productive	16					
10.Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	17					
<b>TOTAL (rd. 08 la 17)</b>	<b>18</b>	436.047.699	455.568	85.405	6.762	436.417.862
<b>III.Imobilizari financiare</b>	19	53.817.644	2.830	117	X	53.820.357
<b>ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.07+18+19)</b>	<b>20</b>	490.051.630	458.919	86.035	6.762	490.424.514

1) se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun debitarea conturilor de active imobilizate la reduceri

2) se cuprind și reducerile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor de active imobilizate

## SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului <sup>1)</sup>	Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării <sup>2)</sup>	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
<b>I.Imobilizari necorporale</b>					
1.Cheltuieli de constituire	21				
2.Cheltuieli de dezvoltare	22				
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	23	151.785	21.440	513	172.712
4.Fond comercial	24				
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	25				
<b>TOTAL (rd.21 la 25)</b>	<b>26</b>	151.785	21.440	513	172.712
<b>II.Imobilizari corporale</b>					
1.Amenajari de terenuri	27				
2.Constructii	28	98.794	98.794		197.588
3.Instalatii tehnice si masini	29	1.634.199	69.070	3.879	1.699.390
4.Alte instalatii ,utilaje si mobilier	30	127.687	25.267	2.883	150.071
5.Investitii imobiliare	31	4.363.612	4.372.524		8.736.136
6.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	32				
7.Active biologice productive	33				
<b>TOTAL (rd.27 la 33)</b>	<b>34</b>	6.224.292	4.565.655	6.762	10.783.185
<b>AMORTIZARI - TOTAL (rd.26 +34)</b>	<b>35</b>	6.376.077	4.587.095	7.275	10.955.897

1) se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor aferente amortizării activelor imobilizate la **Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării**

2) se cuprind și reducerile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun debitarea conturilor aferente amortizării activelor imobilizate

## SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

Elemente de immobilizari	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
<b>I.Imobilizari necorporale</b>					
1.Cheltuieli de dezvoltare	36				
2.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte immobilizari necorporale	37				
3.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	38				
4.Avansuri acordate pentru immobilizari necorporale	39				
<b>TOTAL (rd.36 la 39)</b>	<b>40</b>				
<b>II.Imobilizari corporale</b>					
1.Terenuri și amenajări de terenuri	41				
2.Constructii	42				
3.Instalatii tehnice si masini	43				
4.Alte instalatii, utilaje si mobilier	44				
5.Investitii imobiliare	45				
6.Investitii corporale in curs de executie	46				
7.Investitii imobiliare in curs de executie	47				
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	48				
9.Active biologice productive	49				
10.Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	50				
<b>TOTAL (rd. 41 la 50)</b>	<b>51</b>				
<b>III.Imobilizari financiare</b>	52	3.924.875	868		3.925.743
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.40+51+52)	53	3.924.875	868		3.925.743

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

ENE MIHAI

Semnătura \_\_\_\_\_

Numele si prenumele

IONITA CRISTINA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura \_\_\_\_\_

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular  
VALIDAT

## ATENȚIE !

Conform prevederilor pct. 1.8(4) alin 4 din Anexa nr. 1 la OMF nr. 5394/ 2023, "în vederea depunerii situațiilor financiare anuale aferente exercitiului financiar 2023 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;
  - sediile permanente ale persoanelor juridice cu sediul în Spațiul Economic European

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

Oricând 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 <sup>1)</sup> încheiat se referă la data de 1 ianuarie, respectiv 31 decembrie, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercițiului financiar curent <sup>2)</sup>, 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 2024, aceasta întocmește raportări contabile după cum urmează:

- pentru 31 decembrie 2023 – raportări contabile anuale;
- pentru 31 decembrie 2024 – situații financiare anuale.

## D. Contabilizarea sumelor primite de la acționari/ asociați – se efectuează în contul 455 <sup>3)</sup> „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 2024 se referă la data de 1 ianuarie 2024, respectiv 31 decembrie 2024, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercițiului financiar curent (2024), respectiv exercițiului financiar precedent celui de raportare (2023).

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”).

## **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 31.12.2023 societatea are un număr de 23 de salariați, incluzându-l și pe directorul general și un contract individual de muncă suspendat (creștere copil).

La data de 31.12.2023 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

# 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 14.02.2023.

Manualul de politici contabile se compune din:

- PC 01 -Procedura principii contabile generale;
- PC 02 -Procedura active immobilizate;
- 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.

#### **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 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"), a Legii contabilitatii nr. 82/1991, cu modificarile si completarile ulterioare si OMFP 5394/2023 privind principalele aspect legate de intocmirea si depunerea situatiilor financiare anuale si raportarilor contabile anuale ale operatorilor economici la unitatile teritoriale ale Ministerului Finantelor.

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 2023 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 31.12.2023 cursul de schimb utilizat a fost:

1 EUR = 4,9746 lei;

1 USD = 4,6585 lei,

iar la 31.12.2022 cursul de schimb utilizat a fost:

1 EUR = 4,9474 lei;

1 USD = 4,6346 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<sup>†</sup>**
- **Principiul pragului de semnificatie<sup>†</sup>**

d) calitatile informatiei contabile care s-au avut in vedere la elaborarea situatiilor financiare sunt: relevanta, reprezentarea exacta, comparabilitatea, verificabilitatea, oportunitatea si inteligibilitatea.

## Pragul de semnificatie

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

$0,05\% * \text{cifra de afaceri neta la 2023, respectiv } 0,05\% * 42.344.467 = 21.172 \text{ lei.}$   
Alegerea cifrei de afaceri ca indicator pentru stabilirea pragului de semnificatie s-a facut intrucat reflecta in mod real profilul activitatii societatii, comparabil cu anul precedent.

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

## POLITICI SPECIFICE

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

- Recunoasterea activelor prezentate in situatiile financiare anuale este realizata in functie de **utilitatea** (obtinerea de beneficii economice viitoare din utilizare, respectiv vanzare) si, respectiv, **evaluarea credibila a acestora**, si se evalueaza, in general, pe baza principiului **costului de achizitie** sau a **costului de productie**. **Exceptie fac activele in cazul carora s-a optat pentru aplicarea regulilor de**

**evaluare alternative, si anume, investitiile imobiliare si imobilizarile corporale de natura terenurilor si constructiilor care sunt prezentate in contabilitate la valoarea justa.**

- Recunoasterea pasivelor/datoriilor prezentate in situatiile financiare anuale este realizata in functie de **posibilitatea unei iesiri de resurse**, purtatoare de beneficii economice si, respectiv, **evaluarea sa se poata face in mod credibil**. Pasivele/datoriile se evalueaza la **valoarea lor istorica** sau **actualizata** a iesirilor viitoare de numerar sau de resurse, necesare decontarii datoriei.
- Recunoasterea si evaluarea veniturilor se realizeaza in functie de:
  - **cresterea de beneficii economice**, prin cresterea determinata atunci cand sunt indeplinite cumulativ urmatoarele criterii:
    - transferul tuturor riscurilor si avantajelor aferente proprietatii bunului;
    - nu mai este detinut controlul efectiv asupra bunului vandut;
    - nu se mai poate gestiona respectivul bun.
  - **evaluarea credibila**
- Recunoasterea cheltuielilor se realizeaza atunci cand se **estimeaza o diminuare a beneficiilor economice viitoare**, prin diminuarea de active sau cresterea de datorii, si sunt **evaluate credibil**. Societatea se prevaleaza de principiul conectarii cheltuielilor cu veniturile pe care le-au generat, in cadrul aceluiasi exercitiu financiar. De asemenea, trecerea pe cheltuieli se va face si atunci cand activul nu va putea fi valorificat prin vanzare sau schimb, datorita deprecierei de valoare, deteriorarii, pierderii sau altor cauze.

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

### **IMOBILIZARI NECORPORALE**

Evaluarea imobilizarilor 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 cazul in care contractul de achizitie prevede plata unei chirii si nu o valoare amortizabila, se va reflecta cheltuiala reprezentand chiria, fara recunoasterea unei imobilizari necorporale. Anumite imobilizari necorporale pot fi continute in sau pe suporturi fizice. Pentru a stabili daca o imobilizare care incorporeaza atat elemente corporale cat si necorporale trebuie tratata ca imobilizare corporala sau ca imobilizare necorporala se utilizeaza rationamentul pentru a evalua care element este mai semnificativ. In cazul in care nu fac parte integranta din echipamentul aferent, programele informatice sunt tratate ca imobilizari necorporale. In cazul programelor informatice achizitionate impreuna cu licentele de utilizare, daca se poate efectua o separare intre cele doua active, acestea se vor contabiliza si amortiza separat.

### **Amortizarea**

Imobilizarile necorporale se amortizeaza pe perioada contractului, pe durata de valabilitate sau pe durata prevazuta pentru utilizarea lor de catre societate, dupa caz.

### **Cedarea si scoaterea din evidenta**

O imobilizare necorporala este scoasa din evidente la cedare sau atunci cand nici un beneficiu economic viitor nu se mai asteapta din utilizarea ori cedarea acesteia.

### **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 (modernizari, imbunatatiri si alte eforturi care imbunatatesc performantele/parametrii de utilizare ai respectivului activ) 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 categoriile terenuri, constructii si investitii imobiliare pentru aplicarea regulilor de evaluare alternative, iar in cazul imobilizarilor corporale din categoriile de echipamente, aparate si instrumente de masurare, mijloace de transport si mobilier birotica pentru aplicarea principiului costului istoric. Astfel, investitiile imobiliare, terenurile si constructiile 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 reevaluării este eliminata din valoarea bruta a activului si valoarea neta, determinata in urma corectării cu ajustările de valoare, este recalculata la valoarea reevaluată a activului (evaluarea este facuta la valoarea de justa).

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

In cazul in care valoarea contabila a unui activ este diminuată ca rezultat al reevaluării, aceasta diminuare este recunoscuta ca o cheltuiala. Cu toate acestea o diminuare rezultata din reevaluare este 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 pieței (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 sau hotărâri judecătorești sau contracte de vânzare-cumpărare.

Începând cu 01.01.2022 Societatea aplică rate de amortizare contabilă stabilite prin raportarea la noile durate de viață economică, revizuite în urma reevaluării efectuate la 31.12.2021, 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-lui 238, alin (4) din OMFP 1802/2014 cu modificările ulterioare).

La momentul repunerii sale în funcțiune sau a valorificării sale, amortizarea fiscală se recalculează 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**

O imobilizare corporală trebuie scoasă din evidente la cedare sau casare, atunci când nici un beneficiu economic viitor nu mai este așteptat din utilizarea sa ulterioară.

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

### **Amortizare**

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

#### Ani

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

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

Din punct de vedere fiscal, societatea S.C. PRACTIC S.A. s-a prevalat de prevederile art. 24 din legea nr 571/2003 privind Codul fiscal cu modificarile si completarile ulterioare , prevedere mentinuta in actuala Lege nr 227/2015 pentru achizitiile anterioare datei de 30.04.2005, in sensul ca a dedus, la data punerii in functiune a mijloacelor fixe amortizabile si a brevetelor de inventii amortizabile, cheltuieli cu amortizarea reprezentand 20% din valoarea de intrare a acestora conform prevederilor legale in vigoare la acea data.

Societatea a aplicat 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**

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.

### **Evaluarea la data bilantului**

Imobilizarile corporale din categoria investitii imobiliare si constructii 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 detinute in capitalul social al societatilor afiliate si alte participatii, precum si alte creante imobilizate pe termen lung si sunt evaluate la cost de achizitie sau valoarea determinata prin contractul de achizitie a acestora, mai putin ajustarile cumulate pentru pierderile de valoare.

Imobilizarile financiare pe termen scurt sunt acele investitii de natura certificatelor de participare, a obligatiunilor sau altor valorilor mobiliare pentru care intentia societatii cu privire la durata de detinere este de pana la un an (12 luni de la data bilantului).

Valorile mobiliare pe termen scurt admise la tranzactionare pe o piata reglementata se evalueaza la valoarea de cotation din ultima zi de tranzactionare, iar cele netranzactionate, la costul istoric, mai putin eventualele ajustari pentru pierderi de valoare determinate in baza celor mai recente informatii detinute privind valoarea activului net detinut.

### **Evaluarea la data bilantului**

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

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

### **STOCURI**

In categoria stocurilor se cuprind materialele consumabile si obiectele de inventar. Stocurile sunt evaluate la costul de achizitie .

### **Organizarea de gestiune**

Organizarea gestiunii stocurilor se realizeaza dupa metoda cantitativ-valorica.

### **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, 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.

## **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.

Penalitati de intarziere la plata a creantelor sunt tratate conform procedurii de recuperare creante (P FIN 06) 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 deprecierea creantelor, respectiv imposibilitatea incasarii acesteia.

Societatea 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, cheltuielile cu ajustarile pentru deprecierea creantelor se vor circumscri 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 întreprins 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).

### **Alte creante**

Conform prevederilor art. 28, alin (8<sup>1</sup>) din OMFP nr. 3067/2018 privind modificarea si completarea unor reglementari contabile, a Legii nr. 163/2018 pentru modificarea si completarea Legii contabilitatii nr. 82/1991 si Legii societatilor comerciale nr. 31/1990 , societatile pot opta pentru repartizarea trimestriala de dividende.

Dividendele trimestriale distribuite conform hotararii AGOA de repartizare se inregistreaza in situatiile financiare drept creante reprezentand dividende repartizate in cursul exercitiului financiar, la nivelul sumei stabilite de catre Adunarea Generala a Actionarilor.

Regularizarea dividendelor distribuite in cursul exercitiului financiar se efectueaza pe baza situatiilor financiare anuale aprobate potrivit legii de catre Adunarea Generala a Actionarilor.

### **INVESTITII PE TERMENT 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.

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.

### **DISPONIBILITATI BANESTI SI ECHIVALENTE DE NUMERAR**

#### **Casa si conturi la banci**

In categoria conturilor la banci sunt incluse conturile curente la banci, depozitele bancare pe termen scurt (de cel mult 3 luni) in masura in care acestea sunt detinute cu scopul de a acoperi nevoia de numerar pe termen scurt a Societatii, precum si dobanzile aferente acordate de banci in conturile curente.



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

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

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

### **Situatia fluxului de numerar**

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

Situatia fluxului de numerar include si numerarul in casierie, depozitele la vedere, alte investitii pe termen scurt cu lichiditate mare.

### **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 unei ajustari pentru pierdere de valoare, 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, taxa pe valoarea adaugata, impozitul pe venituri de natura salariilor, subventiile de primit, alte impozite, taxe si varsaminte asimilate.

Impozitul pe profit de plata este recunoscut ca datorie in limita sumei neplatite. Daca suma platita depaseste suma datorata, surplusul este 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 cu actionarii pentru dividendele interimare distribuite in cursul exercitiului financiar**

In cazul distribuirii partiale a dividendelor intre actionari in cursul anului financiar, in situatiile financiare anuale se vor evidentia ca datorii pe termen scurt dividendele interimare atribuite și neridicate de catre actionari pana la data de 31 decembrie a exercitiului financiar curent.

### **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 sunt recunoscute ca datorie la data bilantului.

Sumele aferente repartizarilor interimare de dividende se inregistraza in contabilitate drept creante fata de actionari doar in baza hotararilor Adunarii Generale a Actionarilor.

### **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, în condițiile în care sumele respective nu apar reflectate ca datorie în relația cu statul.

Provizioanele se evaluează înainte de determinarea impozitului pe profit, tratamentul fiscal al acestora fiind cel prevăzut de legislația fiscală în vigoare în acel moment.

#### **POLITICI SPECIFICE AFERENTE VENITURILOR ÎN AVANS** (conforme cu prevederile PC 05)

Veniturile înregistrate în exercitiul curent, dar care privesc exercitiile financiare următoare se înregistrează distinct, ca și venituri înregistrate în avans și pot fi de natură chiriilor, a abonamentelor sau a altor venituri aferente perioadelor sau exercitiilor următoare. Veniturile înregistrate în avans urmează regimul de evaluare și înregistrare al datorilor.

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

##### **Capitalul social**

Societatea PRACTIC S.A. s-a înființat conform Legii nr 31/1990 republicată, cu completările și modificările ulterioare. Structura și forma capitalului sunt prezentate pe larg în Nota 10.

Majorarea capitalului social se poate face prin emisiunea de noi acțiuni, emise și subscrise la valoarea de piață a acțiunilor, prin emisiuni de acțiuni acordate cu titlu gratuit sau prin majorarea valorii unei acțiuni existente prin includerea altor rezerve aparținând societății.

În prezent capitalul social este format din 593.959 acțiuni, cu o valoare nominală de 69 lei/acțiune.

Acțiunile societății PRACTIC S.A sunt cotate pe platforma de tranzacționare a BVB – AeRO începând cu anul 2015.

##### **Situația modificării capitalurilor proprii**

Societatea PRACTIC S.A. elaborează și raportează un document de sinteză care reflectă variațiile capitalurilor proprii dintr-un exercitiu financiar – „Situația modificării capitalurilor proprii”.

Societatea PRACTIC S.A. este preocupată în permanență de a menține capitalul financiar și fizic de care dispune.

Societatea PRACTIC S.A. nu aplică ajustarea la inflație a capitalurilor proprii. Se efectuează însă reevaluări periodice ale activelor, precum și actualizări ale valorii datorilor, pentru a oferi o imagine fidelă asupra activității.

##### **Rezervele din reevaluare**

Plusul sau minusul rezultat din reevaluarea investițiilor imobiliare, în conformitate cu prevederile prezentelor reglementări, este reflectat în debitul sau creditul contului „Rezerve din reevaluare”, după caz, cu respectarea prevederilor privind reevaluarea investițiilor imobiliare prezentate mai sus.

Diminuarea rezervelor din reevaluare se realizează numai în limita soldului creditor existent.

Nici o parte din rezerva din reevaluare nu este 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 s-au constituit anual din profitul contabil, 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 31.12.2023 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 anului curent, pentru a examina, aproba/cere modificarea situatiilor financiare elaborate. Cu aceasta ocazie se va decide destinatia rezultatului exercitiului curent. Inregistrarea cresterii rezervei legale si a altor rezerve impuse de legislatia in vigoare se vor opera in situatiile financiare elaborate la inchiderea exercitiului financiar, daca este cazul. Distribuirea dividendelor, precum si toate celelalte destinatii de repartizare a rezultatului exercitiului se vor opera insa contabil doar la data la care Adunarea Generala a Actionarilor decide aceasta actiune, fiind considerate evenimente ulterioare datei bilantului, care nu impun ajustari contabile pentru exercitiul financiar incheiat.

Regularizarea sumelor repartizate in cursul exercitiului financiar are loc dupa aprobarea situatiilor financiare anuale, iar dividendele repartizate și platite in plus in cursul exercitiului financiar se restituie in termen de 60 de zile de la data aprobarii situatiilor financiare anuale.

Obligatia de restituire intervine pentru persoanele care au incasat dividende trimestrial, iar conducerea societatii are obligatia de a urmari recuperarea acestor sume și de a dispune masurile ce se impun in acest scop.

In cazul in care actionarii datoreaza restituirii de dividende, in urma regularizarii operate in situatiile financiare anuale, acestea se achita societatii in termen de 60 de zile de la data aprobarii situatiilor financiare anuale. In caz contrar, actionarii datoreaza, dupa acest termen, dobanda penalizatoare calculata conform art. 3 din Ordonanta Guvernului nr. 13/2011, aprobata prin Legea nr. 43/2012, cu completarile ulterioare.

## **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 3<sup>6</sup>: Stimulente acordate la încheierea sau la renegocierea unor contracte**, respective aplica principul recunoasterii stimulentei acordate chirasilor drept o diminuare a venitului din inchiriere pe toata durata contractului, pe o baza liniara.

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 chirasilor 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 distribuirei catre fondatorii societatii, si
- evaluarea sa fie credibila.

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

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

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

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

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

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

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

## **Reduceri comerciale si financiare**

### **Reduceri comerciale**

a) Reduceri comerciale aferente stocurilor

#### Reduceri comerciale primite:

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

Daca reducerea comerciala este acordata ulterior datei facturării:

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

– daca stocurile pentru care se primește 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 facturării, 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 facturării, 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 dezastru 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 anii 2023, 2022 si 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%.

Pentru anul 2022 societatea a înregistrat o scădere a capitalului propriu ajustat comparativ atât cu anul 2021, cât și comparativ cu anul 2020. Valoarea capitalurilor proprii ajustate înregistrate la 31.12.2022 este pozitivă comparativ cu capitalul social de la aceeași dată, rezultând astfel o reducere a impozitului de profit datorat bugetului de stat de 2%.

Pentru anul 2023 societatea a înregistrat o creștere a capitalului propriu ajustat comparativ atât cu anii 2022, 2021 și 2020. Valoarea capitalurilor proprii ajustate înregistrate la 31.12.2023 este pozitivă comparativ cu capitalul social de la aceeași dată, rezultând astfel o reducere a impozitului de profit datorat bugetului de stat de 8%.

Cota de impozitare în anul 2023 a fost de **16%**, la fel ca și în anul 2022.

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

### **Provizioane pentru impozite**

Creanțele și datoriile privind impozitul amânat sunt recunoscute pentru efectele taxabile ale diferentelor dintre valorile fiscale și cele contabile ale activelor sau pasivelor (adică diferențe temporare deductibile sau impozabile în viitor) folosind rata curentă de impozitare. Societatea a calculat la sfârșitul anului 2023 impozit pe profitul amânat 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 împărțirea 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 funcțiunilor 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 in situatiile financiare, deoarece nu sunt certe, iar recunoasterea lor ar putea determina un venit care sa nu se realizeze niciodata.

Activele contingente sunt evaluate continuu pentru a asigura reflectarea corespunzatoare in situatiile financiare a modificarilor survenite. Astfel, daca intrarea de beneficii economice devine certa, activul si venitul corespunzator vor fi recunoscute in situatiile financiare aferente perioadei in care au survenit modificarile. In caz contrar, el va continua sa fie prezentat ca un activ contingent.

### **Datorii contingente**

O datorie contingenta este:

a) o obligatie potentiala, aparuta ca urmare a unor evenimente trecute, anterior datei bilantului si a carei existenta va fi confirmata numai de aparitia sau neaparitia unuia sau mai multor evenimente viitoare incerte, care nu pot fi in totalitate sub controlul entitatii; sau

b) o obligatie curenta aparuta ca urmare a unor evenimente trecute, anterior datei bilantului, dar care nu este recunoscuta deoarece fie nu este sigur ca vor fi necesare iesiri de resurse pentru stingerea acestei datorii, fie valoarea datoriei nu poate fi evaluata suficient de credibil.

Datoriile contingente sunt evaluate continuu pentru a determina daca a devenit probabila o iesire de resurse care incorporeaza beneficiile economice. Daca se considera ca este necesara iesirea de resurse, generata de un element considerat anterior datorie contingenta, se va recunoaste, dupa caz, o datorie sau un provizion in situatiile financiare aferente perioadei in care a intervenit modificarea incadrarii evenimentului.

### **Evenimente ulterioare datei bilantului**

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

Evenimentele ulterioare care furnizeaza informatii suplimentare fata de cele existente la data bilantului, in legatura cu bilantul contabil al societatii sau cu implicatii negative asupra continuitatii activitatii si care conduc la necesitatea inregistrarii in contabilitate a unor venituri saucheltuieli, pentru prezentarea unei imagini fidele sunt reflectate in situatiile financiare.

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

### **Erori fundamentale**

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

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

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

### **Modificarea politicilor contabile**

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

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

### **Comparativele**

Comparativele vor fi modificate pentru a asigura consistenta cu politicile contabile și cerintele de prezentare pentru anul 2023.

### **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**

## PRACTIC S.A.

## SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALULUI PROPRIU la data de 31 decembrie 2023

Element al capitalului propriu	Sold la 1 ianuarie 2023	Cresteri		Reduceri		Sold la 31 decembrie 2023
		Total, din care	prin transfer	Total, din care	prin transfer	
0	1	2	3	4	5	6
<b>Capital subscris si varsat</b>	<b>40,983,171</b>	-	-	-	-	<b>40,983,171</b>
<i>Prime de capital</i>	-	-	-	-	-	-
<b>Rezerve din reevaluare</b>	<b>344,574,593</b>	(884,975)	-	3,811,873	3,811,873	<b>339,877,745</b>
<b>Rezerve</b>	<b>8,831,251</b>	-	-	-	-	<b>8,883,664</b>
Rezerve legale	8,196,877	-	-	-	-	8,196,877
Rezerve statutare sau contractuale	-	-	-	-	-	-
Alte rezerve	634,374	52,413	52,413	-	-	686,787
<b>Actiuni proprii</b>	-	-	-	-	-	-
Castiguri legate de instrumente de capitaluri proprii	-	-	-	-	-	-
Pierderi legate de instrumente de capitaluri proprii	-	-	-	-	-	-
<b>Profitul sau pierderea reportata</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Sold creditor</b>	<b>15,545,093</b>	<b>41,624,038</b>	<b>41,624,038</b>	<b>36,884,855</b>	-	<b>20,284,276</b>
<b>Sold debitor</b>	-	-	-	-	-	-
Rezultat reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita	-	-	-	-	-	-
Sold creditor	-	37,812,165	37,812,165	36,884,855	-	927,310
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	-	-	-	-	-	-
Sold creditor	15,545,093	3,811,873	3,811,873	-	-	19,356,966
Sold debitor	-	-	-	-	-	-

Rez.reportat din trec.la aplic regl.contab.cf CEE						
Sold creditor	-					-
Sold debitor	-					-
<b>Rezultatul exercitiului financiar</b>						
<b>Sold creditor</b>	<b>37,823,836</b>	48,067,331		59,018,695	37,823,836	<b>26,872,472</b>
<b>Sold debitor</b>	<b>-</b>					<b>-</b>
<b>Repartizarea profitului</b>						
<b>Sold creditor</b>	<b>-</b>					<b>-</b>
<b>Sold debitor</b>	<b>11,671</b>	52,413	52,413	11,671	11,671	<b>52,413</b>
<b>Total</b>	<b>447,746,273</b>	<b>88,806,394</b>	<b>41,624,038</b>	<b>99,703,752</b>	<b>41,624,038</b>	<b>436,848,915</b>

In conformitate cu prevederile Legii 31/1990 a societatilor comerciale, cu completarile si modificarile ulterioare, art. 183, alin (1),

privind constituirea rezervei legale pana va ajunge la limita de 20% din capitalul social, din profitul curent , mentionam ca Societatea a atins la 31.12.2017

limita minima de constituire a rezervei legale. La 31.12.2023 Societatea a decis sa nu constituie o noua rezerva legala.

Societatea s-a prevalat de prevederile art. 22 din Legea nr. 227/2015 privind codul fiscal aplicand scutirea de impozit a profitul reinvestit in echipamente tehnologice (laptop, aparate de aer conditionat, boiler cu vas de expansiune) ceea ce a condus implicit la o crestere a contului de "alte rezerve" cu suma de 52.413 lei .

Transferul in valoare de 3.811.873 lei din "Rezerve din reevaluare" in "Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare" este efectul adoptarii incepand cu exercitiul financiar 2011 de catre Societate a regulii de evaluare alternative a investitiilor imobiliare. Potrivit acesteia o parte din castig se considera realizat pe masura ce activul este folosit respectiv pe masura amortizarii.

In luna iunie 2023 a fost incheiat contractul de vanzare-cumparare a imobilului situat in Dr. Taberei nr.90-92, cu Gad Special, dupa finalizarea litigiului privind imobilul mentionat anterior, ceea ce a necesitat ajustarea diferentelor din reevaluare aferente cotei indivize de teren , inregistrata in evidentele contabile la valoarea justa, cu suma de (884.975) lei.

In conformitate cu hotararile Adunarilor Generale Ordinare a Actionarilor din datele de 21.03.2023 si 24.10.2023 o parte din rezultatul reportat inregistrat la 31.12.2022 , respectiv suma de

de 36.884.855 lei, a fost distribuit sub forma de dividende catre actionari. Din aceasta, suma de 10.453.679 lei reprezinta dividende interimare aprobate spre distribuire prin AGOA/20.09.2022.

Plata dividendelor interimare s-a efectuat in luna octombrie 2022, iar regularizarea lor in evidentele contabile conform OMFP 1802/2014 actualizat s-a efectuat in martie 2023,

la momentul aprobarii situatiilor financiare ale anului 2022.

**Administrator,**  
Mihai Ene

**Intocmit,**  
Director Economic  
Cristina Ionita

**PRACTIC S.A.**

**SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE LA DATA DE 31 DECEMBRIE 2023**  
(Metoda directa)

LEI

Denumirea elementului	Exercitiul financiar incheiat la data de	
	31.12.2022	31.12.2023
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare:</b>		
Incasari de la clienti	45,796,183	49,168,916
Plati catre furnizori si angajati	(14,930,722)	(14,972,058)
Dobanzi platite	(1,543,444)	(2,205,493)
Impozit pe profit platit	(9,271,725)	(4,418,214)
<b>Trezorerie neta din activitati de exploatare</b>	<b>20,050,292</b>	<b>27,573,151</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de investitie:</b>		
Plati pentru achizitionarea de imobilizari corporale	(229,371)	(1,463,778)
Incasari/ (plati) din investitii financiare	(363,480)	1,034,822
Incasari din emisiuni obligatiuni		
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale	39,583,036	
Dobanzi incasate	120,500	211,961
Dividende incasate	3,848,263	3,616,154
<b>Trezorerie neta din activitati de investitie</b>	<b>42,958,948</b>	<b>3,399,159</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:</b>		
Incasari din emisiunea de actiuni		
Incasari din imprumuturi	-	-
Plati imprumuturi	(4,933,564)	(4,949,714)
Incasari din efectele variatiei cursului valutar	7,384	5,423
Plata aferente diferentelor de curs valutar	(32,264)	(25,790)
Impozit platit pt dividende	(2,565,303)	(1,874,644)
Dividende nete platite	(55,601,744)	(24,332,096)
<b>Trezorerie neta din activitati de finantare</b>	<b>(63,125,491)</b>	<b>(31,176,821)</b>
<b>Crestere neta a trezoreriei si echivalentelor de trezorerie</b>	<b>(116,251)</b>	<b>(204,511)</b>
<b>Trezorerie si echivalente de trezorerie la inceputul exercitiului financiar</b>	<b>481,938</b>	<b>365,687</b>
<b>Trezorerie si echivalente de trezorerie la sfarsitul exercitiului financiar</b>	<b>365,687</b>	<b>161,176</b>

Cele mai semnificative fluxuri de trezorerie din cursul anului 2023 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. si Aviatia Utilitara S.A., societati afiliate la care Practic S.A. are participatii la capitalul social  $\geq 50\%$ ;

**3) pentru activitatea de finantare:**

- a) plata ratelor de capital - lunare- pentru creditul bancar in derulare de la Banque Banorient France;
- b) dividendele nete din profitul realizat in anul 2022 si impozitul aferent retinut actionarilor si achitat catre bugetul de stat, in conformitate cu hotararile AGOA din 21.03.2023 si 24.10.2023, prin intermediul Depozitarului Central.

**Administrator,**  
Mihai Ene

**Intocmit,**  
Director Economic  
Cristina Ionita

## PRACTIC S.A.

## NOTA 3

## IMOBILIZARI

LEI

Elemente de active **)	Valoarea bruta***				Deprecieri**** (amortizare si provizioane)				Valoare 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
0	1	2	3	4=1+2-3	5	6	7	8=5+6-7	9=1-5	10=4-8
Imobiliz.necorp.	186,287	521	513	186,295	151,785	21,440	513	172,712	34,502	13,583
Constructii	773,883			773,883	98,794	98,794		197,588	675,089	576,295
Echip.tehologic	1,468,730	48,297	3,879	1,513,148	1,343,700	44,118	3,879	1,383,939	125,030	129,209
Aparate si inst. de masurare	131,650	9,650		141,300	83,627	11,083		94,710	48,023	46,590
Mijloace transport	220,741			220,741	206,872	13,869		220,741	13,869	-
Mobilier,birotica	257,639	76,283	2,883	331,039	127,687	25,267	2,883	150,071	129,952	180,968
Investitii imobiliare - terenuri, din care:	345,726,901	223,647		345,950,548	-			-	345,726,901	345,950,548
- majorare valoare teren Biserica Amzei nr. 21-23		74,140								
- ajustare valoare de achizitie teren Dr. Taberei nr. 90-92, cf cvc		1,034,482								
- ajustare valoare dif reeval teren Dr. Taberei nr. 90-92		(884,975)								
Investitii imobiliare - cladiri si constructii speciale	87,377,118	78,091		87,455,209	4,363,612	4,372,524		8,736,136	83,013,506	78,719,073
Investitii imobiliare in curs de executie	91,037	19,600	78,643	31,994	-			-	91,037	31,994
Imobilizari corporale in curs de executie	-			-	-			-	-	-
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	-			-	-			-	-	-
Imobilizari financiare	53,817,644	2,830	117	53,820,357	3,924,875	868		3,925,743	49,892,769	49,894,614
<b>Total Active Imobilizate</b>	<b>490,051,630</b>	<b>458,919</b>	<b>86,035</b>	<b>490,424,514</b>	<b>10,300,952</b>	<b>4,587,963</b>	<b>7,275</b>	<b>14,881,640</b>	<b>479,750,678</b>	<b>475,542,874</b>

\*\* pentru cheltuielile de dezvoltare se vor prezenta motivele imobilizarii si perioada de amortizare, cu justificarea acesteia.

\*\*\* se vor prezenta modificarile acesteia in functie de tratamentele contabile aplicate.

\*\*\*\* se vor prezenta ajustarile care privesc exercitiile anterioare.

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

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

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

In urma modificarii duratelor de viata economica a investitiilor imobiliare de natura constructiilor incepand cu 01.01.2022 si a modernizarilor efectuate asupra unora dintre cladiri in perioada 2021 -2023, valoarea lunara a amortizarii a fost de aproximativ 380.741 lei in anul 2023, de 363.978 lei in anul 2022, respectiv de 432.341 lei in anul 2021.

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

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

In urma analizei interne efectuate la 31.12.2023 pentru a identifica eventuale depreciere semnificative ale activelor societatii avand in vedere contextul economic si militar din ultimii doi ani, tinand cont de faptul ca principalii indicatori care influenteaza valoarea justa a proprietatilor (ex: gradul de ocupare al imobilelor, nivelul veniturilor din chirii si cel al incasarilor realizate) sunt comparabili cu anul 2021, s-a ajuns la concluzia ca o noua reevaluare a imobilelor la data de 31.12.2023 ar aduce modificari nesemnificative in ceea ce priveste valorile juste ale proprietatilor din portofoliu.

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 295.607 lei, comparativ cu valoarea justa de 576.295 lei determinata prin evaluare.

b) pentru grupa "investitii imobiliare- cladiri si constructii speciale" valoarea ramasa la cost istoric este de 7.949.129 lei, comparativ cu valoarea justa stabilita in urma evaluarii, de 78.719.073 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 31.12.2023.



Diferenta de valoare intre valorile 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 73.620.681 lei, comparativ cu valoarea justa determinata de evaluatorul independent, in suma de 345.950.548 lei .

In cursul anului 2023 a fost majorata valoarea imobilelor situate in Bd. Iuliu Maniu nr. 101 cu valoarea de 24.713 lei , in Bd. Timisoara nr. 49 cu valoarea de 29.378 lei si in Dr. Taberei nr. 90-92 cu valoarea de 24.000 lei, reprezentand lucrari de refacere a instalatiei electrice si lucrari necesare autorizarii ISU.

Tot in anul 2023 a fost majorata valoarea terenului situat in str. Biserica Amzei nr. 21-23, cu valoarea de 74.140 lei ca urmare a efectuarii lucrarilor de amenajare necesare instalarii unui tablou electric si a fost ajustata valoarea terenului aferent spatiului comercial Dr. Taberei nr. 90-92 , cu valoarea neta de 149.507 lei, ca urmare a incheierii in luna iunie 2023 a contractului de vanzare-cumparare cu Gad Special, in urma finalizarii litigiilor care au privit acest imobil in ultimii ani, ceea ce a necesitat cresterea valorii de achizitie cu suma de 1.034.482 lei si ajustarea diferentelor din reevaluare aferente cotei indivize de teren , inregistrata in evidentele contabile la valoarea justa, cu suma de (884.975) lei.

La pozitia "investitii imobiliare in curs de executie", in soldul final in suma de 31.994 lei, sunt incluse lucrari angajate si nefinalizate pana la 31.12.2023 de aducere a unor spatii la standardele impuse de obtinerea autorizarii ISU si pentru mai buna utilizare a terenurilor libere de constructii.

#### Alte operatiuni aferente activelor imobilizate efectuate in anul 2023:

- 1) In anul 2023 au fost reinnoite certificate pentru semnatura digitala, in suma de 521 lei. Au fost scoase din functiune, ca urmare a expirarii duratei lor de functionare, certificate digitale - in valoare totala de 513 lei .
- 2) Au fost achizitionate si echipamente, in suma de 48.297 lei , respectiv aere conditionate, un boiler electric cu vas de expansiune si au fost scoase din functiune echipamente (centrala termica) in suma de 3.879 lei, complet amortizate.
- 3) Tot in anul 2023 au fost achizitionate bunuri constand in laptop si tablou electric trifazic in valoare totala de 9.650 lei.
- 5) Intrarile de la grupa 3 inregistrate in cursul anului 2023 , in suma de 76.283 lei, reprezinta in principal sisteme de siguranta din zona ISU pentru imobilul din str. Toamnei nr. 103 si telefoane mobile, fiind casat din aceasta grupa un telefon mobil, defect, complet amortizat, in valoare de 2.883 lei.
- 6) Valoarea bruta a mijloacelor fixe complet amortizate din punct de vedere contabil la 31.12.2023 este de 1.569.232 lei (an 2022: 1.500.491 lei).

Descriere	31.12.2022	31.12.2023
Actiuni detinute la entitatile afiliate-POMCC, AVUT- actiuni necotate	49,806,480	49,806,480
Investitii detinute ca imobilizari - aport la cap soc al altor entitati-Sugas - actiuni necotate - suma bruta	829,100	829,100
Investitii detinute ca imobilizari - aport la cap soc al altor entitati-Sugas - actiuni necotate - val depreciere	(745,160)	(746,028)
Investitii detinute ca imobilizari - aport la cap soc al altor entitati-Sugas - actiuni necotate - val neta	83,940	83,072
Alte creante imobilizate - suma bruta	3,182,064	3,184,777
Alte creante imobilizate - depreciere	(3,179,715)	(3,179,715)
Alte creante imobilizate - suma neta	2,349	5,062
<b>Total</b>	<b>49,892,769</b>	<b>49,894,614</b>

7) Societatea are in evidenta obiecte de inventar in folosinta, in contul 8035, in suma de 331.717 lei, provenite atat din achizitii de mijloace fixe care ulterior au fost reclasificate in obiecte de inventar conform legislatiei in vigoare , cat si din achizitiile de obiecte de inventar .

#### Gajuri si ipoteci

Pentru garantarea creditului bancar existent la 31.12.2023 cu Banque Banorient France suc. Romania s-au ipotecat spatii comerciale si un imobil de birouri (constructii si teren aferent), ponderea valorii acestor active , de 121.207.378 lei, in total active imobilizate la 31.12.2023 fiind de 25,49% si in total active detinute de societate fiind de 24,60%.

Raportul dintre valoarea creditului si a dobanzii existente in sold la 31.12.23 si valoarea imobilelor gajate in favoarea Banque Banorient France suc. Romania este de 27,13%.

#### Alte informatii legate de active

La data de 29.11.2023 au fost incheiate cu Allianz Tiriac politele de asigurare nr. 550337562 , 550337563 pentru toate cladirile aflate in patrimoniul societatii.

Durata de valabilitate a politelor de asigurare este de un an, incepand cu luna decembrie 2023 , primele de asigurare au o valoare cumulata de 32.585 euro, ambele polite fiind platibile in sase transe egale.

La aceeasi data s-a incheiat si polita de raspundere civila nr. 571146842 pentru acoperirea prejudiciilor materiale si a vatamarilor corporale provocate de asigurat tertelor persoane ,

pe o perioada de un an, prima de asigurare fiind in valoare de 4.171 euro, platibila in 4 transe egale.

Prin Garanta Asiguratorii la data de 24.11.2023 au fost asigurate prin politele nr. 11277, 3862 bunurile electronice fixe si mobile din locatia Biserica Amzei nr 21-23, pe o perioada de un an si are o valoare de 4.376 lei.

Administrator,  
Mihai Ene

Intocmit,  
Director Economic  
Cristina Ionita

PRACTIC S.A.

Nota 4

SITUAȚIA CREANȚELOR

(lei)

Creanțe	Sold la 31.12.2022	Termen de lichiditate		Sold la 31.12.2023	Termen de lichiditate	
		sub 1 an	peste 1 an		sub 1 an	peste 1 an
0	1	2	3	4	5	6
Debitori diversi - suma bruta	47,856	47,856		47,069	47,069	
Ajustari de valoare pt debitori diversi	(6,642)	(6,642)		(6,642)	(6,642)	
Clienți, inclusiv cli-facturi de intocmit - suma bruta	1,191,748	1,000,589	191,159	1,483,858	1,360,421	123,437
Ajustari de valoare pt creante comerciale	(355,289)	(355,289)		(407,741)	(407,741)	
Furnizori - debitori pt creante comerciale	0			8,400	8,400	
Alte creante sociale - sume de recuperat de la bugetul statului	35,746	35,746		35,825	35,825	
Creante reprezentand dividende repartizate in cursul exercitiului financiar	10,453,679	10,453,679		0	0	
Decontari intre entitati afiliate	0	0		250,000	250,000	
Alte creante, inclusiv TVA neexigibil	6	6		17,225	17,225	
<b>TOTAL</b>	<b>11,367,104</b>	<b>11,175,945</b>	<b>191,159</b>	<b>1,427,994</b>	<b>1,304,557</b>	<b>123,437</b>

Creantele societatii se compun preponderent din facturi de chirie emise in baza contractelor de inchiriere si a caror vechime este sub 90 de zile pentru clientii curenti. Pentru cele cu o vechime mai mare de 180 de zile s-au constituit ajustari pentru deprecierea valorii acestora. In categoria creantelor cu termen de lichiditate mai mare de 1 an intalnim acele creante-clienti facturi de intocmit provenind din aplicarea pct.-lui 224 din reglementarile contabile aprobate prin ordinul 1802/2014 cu modificarile si completarile ulterioare. In data de 04.01.2024 a fost incasata de la Aviatia Utilitara Bucuresti suma de 250.000 lei , reprezentand dividende distribuite in anul 2023 si neplatite de catre societatea mentionata pana la finele exercitiului financiar recent incheiat.

Evoluția provizioanelor aferente creanțelor comerciale

	Sold la	
	31.12.2022	31.12.2023
<b>Ajustari de valoare pt creante comerciale</b>		
Sold la 01.01	396,019	355,289
Cresteri in cursul exercitiului financiar	0	55,896
Scaderi in cursul exercitiului financiar	40,730	3,444
<b>Sold la 31.12</b>	<b>355,289</b>	<b>407,741</b>
<b>Ajustari de valoare pt debitori diversi</b>		
Sold la 01.01	6,642	6,642
Cresteri in cursul exercitiului financiar		
Scaderi in cursul exercitiului financiar	0	
<b>Sold la 31.12</b>	<b>6,642</b>	<b>6,642</b>

Administrator,  
Mihai Ene

Intocmit,  
Director Economic  
Cristina Ionita

S.C. PRACTIC S.A.

**Nota 5**

**Casa , conturi la banci si investitii pe termen scurt**

Descriere	Exercitiul financiar incheiat la 31.12.2022	Exercitiul financiar incheiat la 31.12.2023
Conturi la banci in lei	343,503	159,820
Numerar in casa	437	1,033
Conturi la banci in devize	21,117	323
Alte echivalente de numerar	630	0
<b>Total</b>	<b>365,687</b>	<b>161,176</b>

Investitiile pe termen scurt ale societatii la 31.12.2023 , in suma de 4.195.602 lei ,  
(la 31.12.2022: 5.240.073 lei) reprezinta depozite bancare la termen .  
Informatiile sunt reflectate si in formularul F 30 atat pentru anul 2023, cat si pentru  
anul 2022, pentru comparabilitate.

**Administrator ,**  
Mihai Ene

**Intocmit ,**  
Director Economic  
Cristina Ionita

## **PRACTIC S.A.**

### **Nota 6**

#### **Cheltuieli inregistrate in avans**

Cheltuielile inregistrate in avans la 31.12.2023 reprezinta cheltuieli care urmeaza a se suporta esalonat pe costuri, in baza unui scadentat, preponderent in exercitiul financiar 2024. Acestea sunt in suma de 307.300 lei si au urmatoarea componenta:

- 1) polite asigurari imobile si bunuri atasate, raspundere civila manageriala in valoare de 179.218 lei
- 2) asigurari auto , in valoare de 9.707 lei;
- 3) abonamente publicatii, in valoare de 17.957 lei, din care 2.036 lei cu exigibilitate mai mare de un an;
- 5) servicii terti pentru cladirile de birouri, spatii comerciale si sediu social, in valoare totala de 16.502 lei, din care 4.635 lei cu exigibilitate mai mare de un an;
- 6) inchiriere echipamente tehnice pentru cladirile de birouri, gazduire site Practic, in valoare totala de 4.810 lei
- 7) comision de analiza pentru acordare credit bancar suplimentar, in valoare de 35.888 lei, din care 26.725 lei mai mare de un an
- 8) manual de branding, alte componente pentru noul site, in valoare de 43.218 lei

Cheltuielile inregistrate in avans la 31.12.2022 reprezinta cheltuieli care urmeaza a se suporta esalonat pe costuri, in baza unui scadentat, preponderent in exercitiul financiar 2023. Acestea sunt in suma de 262.445 lei si au urmatoarea componenta:

- 1) polite asigurari imobile si bunuri atasate, raspundere civila manageriala in valoare de 151.741 lei
- 2) asigurari auto , in valoare de 9.700 lei;
- 3) polite asigurare de sanatate pentru angajati, in valoare de 12.110 lei;
- 4) abonamente publicatii, in valoare de 13.233 lei, din care 300 lei cu exigibilitate mai mare de un an;
- 5) servicii terti pentru cladirile de birouri, spatii comerciale si sediu social, in valoare totala de 16.247 lei, din care 6.685 lei cu exigibilitate mai mare de un an;
- 6) inchiriere echipamente tehnice pentru cladirile de birouri, gazduire site Practic, in valoare totala de 3.751 lei
- 7) comision de analiza pentru acordare credit bancar suplimentar, in valoare de 34.462 lei, din care 27.453 lei mai mare de un an
- 8) manual de branding pentru noul site, in valoare de 21.201 lei

Variatia soldului cheltuielilor inregistrate in avans la data de 31.12.2023 comparativ cu data de 31.12.2022 se datoreaza in principal cresterii costurilor cu politele de asigurare a imobilelor si a celor cu realizarea noului site al societatii .

**Administrator,**  
Mihai Ene

**Intocmit,**  
Director Economic  
Cristina Ionita

PRACTIC S.A.

Nota 7

SITUAȚIA DATORIILOR

(lei)

Datorii	Sold la 31.12.2022	Termen de exigibilitate			Sold la 31.12.2023	Termen de exigibilitate		
		sub 1 an	1-5 ani	peste 5 ani		sub 1 an	1-5 ani	peste 5 ani
0	1	2	3	4	5			
Sume datorate institutiilor de credit	37,632,307	5,115,743	32,516,564		32,888,176	5,167,421	27,720,755	
Decontari cu actionarii privind capitalul - pt dividende interimare	264,033	264,033			-			
Dividende	3,829,556	3,829,556			4,009,682	4,009,682		
Garantii incasate de la clientii din chirii	2,517,093	536,416	1,472,485	508,192	2,543,600	1,039,790	873,504	630,306
Alte datorii fata de stat	800,853	800,853			674,260	674,260		
TVA de plata	314,707	314,707			426,805	426,805		
Furnizori	480,492	480,492			346,699	346,699		
Decontari cu personalul inclusiv retinerile la sursa(buget stat si asig.sociale)	196,467	196,467			220,333	220,333		
Creditori diversi	1,808	1,808			4,309	4,309		
<b>TOTAL</b>	<b>46,037,316</b>	<b>11,540,075</b>	<b>33,989,049</b>	<b>508,192</b>	<b>41,113,864</b>	<b>11,889,299</b>	<b>28,594,259</b>	<b>630,306</b>

Societatea achita la termenele legale obligatiile fata de salariatii, de bugetul de stat si de bugetul asigurarilor sociale.

Datoriile catre personal privesc drepturile salariale aferente lunii decembrie 2023.

Ponderea cea mai mare a datoriei societatii o constituie creditul bancar acordat de Banque Banorient France , care are termen de rambursare anul 2027, reprezentand 79,99% din totalul datoriilor.

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

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

**Administrator,**  
Mihai Ene

**Intocmit,**  
Director Economic  
Cristina Ionita

PRACTIC S.A.

Nota 8

PROVIZIOANE PENTRU RISCURI ȘI CHELTUIELI

LEI

Denumirea provizionului	Sold la 01.01.2023	Transferuri *		Sold la 31.12.2023
		in cont	din cont	
0	1	2	3	4=1+2-3
Provizioane pentru impozite	65,100	4,800		69,900
Provizioane pentru litigii	-		-	-
Alte provizioane(concedii de odihna neefectuate, bonus p	540,850	638,142	537,178	641,814
<b>TOTAL</b>	<b>605,950</b>	<b>642,942</b>	<b>537,178</b>	<b>711,714</b>

Provizioanele pentru riscuri si cheltuieli sunt compuse din :

- a) provizionul pentru impozit, in valoare de 69.900 lei. In cursul anului 2023 provizionul s-a majorat cu suma de 4.800 lei ca urmare a recalcularii anuale a acestuia pentru mijloacele fixe pentru care societatea a beneficiat de prevederile Codului fiscal privind facilitatile fiscale pentru investitii in perioada 2002-2003 ;
- d) provizionul pentru concediile de odihna neefectuate in anul 2023 are o valoare de 149.189 lei. In cursul anului 2023 provizionul s-a redus cu suma de 90.510 lei, reprezentand inchiderea provizionului constituit pentru concediile de odihna aferente anului 2022, dar efectuate in cursul anului 2023 .
- e) provizionul pentru bonusul de performanta pentru directorul general si primele profesionale acordate salariatilor, pe baza rezultatelor anului 2023 si a indeplinirii criteriilor de performanta , a fost in suma de 488.953 lei, comparativ cu suma de 446.668 lei in anul 2022.

Administrator,  
Mihai Ene

Intocmit,  
Director Economic  
Cristina Ionita

## **PRACTIC S.A.**

### **Nota 9**

#### **Venituri inregistrate in avans**

Totalul veniturilor in avans inregistrate de societate este de 2.965.971 lei la 31.12.2023, respectiv 2.602.104 lei la 31.12.2022 si este compus din:

Veniturile inregistrate in avans in suma de 2.965.971 lei sunt aferente contractelor de inchiriere aflate in derulare la 31.12.2023, astfel:

- suma de 238.344 lei este aferenta contractelor de inchiriere pentru imobile de birouri ;
- suma de 2.727.627 lei este aferenta contractelor de inchiriere pentru spatii comerciale ;

Veniturile inregistrate in avans in suma de 2.602.104 lei sunt aferente contractelor de inchiriere aflate in derulare la 31.12.2022, astfel:

- suma de 206.278 lei este aferenta contractelor de inchiriere pentru imobile de birouri ;
- suma de 2.395.826 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 2.581 lei la 31.12.2023 (din care 1.557 lei cu o lichiditate mai mare de un an), respectiv 1.979 lei (din care 90 lei cu o lichiditate mai mare de un an) la 31.12.2022.

**Administrator,**  
Mihai Ene

**Intocmit,**  
Director Economic  
Cristina Ionita

**PRACTIC S.A.**

**Nota 10**

**PARTICIPATII SI SURSE DE FINANTARE**

Capitalul social subscris și vărsat al societății la 31.12.2023 și respectiv 31.12.2022 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 2023 și, respectiv, la 31 decembrie 2022 este următoarea :

<b>Structura acționariatului</b>	<b>31.12.2022</b>		<b>31.12.2023</b>	
	<b>Acțiuni</b>	<b>Procent</b>	<b>Acțiuni</b>	<b>Procent</b>
Actionari persoane fizice	327,319	55.11%	327,302	55.11%
Actionari persoane juridice	266,640	44.89%	266,657	44.89%
<b>Total</b>	<b>593,959</b>	<b>100.00%</b>	<b>593,959</b>	<b>100.00%</b>

Structura acționarilor pe persoane fizice și juridice este prezentată în baza informațiilor primite de la Depozitarul Central S.A. în data de 10.01.2024 și, respectiv, 17.01.2023.

Societatea nu are emise obligațiuni la data de 31 decembrie 2023.

De menționat că în lista detinatorilor de instrumente financiare din data de 10.01.2024 acționarul semnificativ persoana juridică nerezidentă apare cu noua denumire și noul sediu social, comparativ cu anul 2022.

Schimbarea datelor de identificare ale acționarului persoană juridică nerezidentă au fost operate și la Registrul Comerțului din România, conform certificatului de mențiuni nr. 24975/19.01.2024. Totodată, a fost actualizat și actul constitutiv al societății Practic SA.

**Administrator,**  
Mihai Ene

**Intocmit,**  
Director Economic  
Cristina Ionita



**PRACTIC S.A.**

**Nota 11**

**Cifra de Afaceri**

Cifra de afaceri inregistrata in anul 2023, in suma de 42.344.467 lei (respectiv 39.386.691 lei la 31.12.2022), a fost obtinuta dupa cum urmeaza:

Denumire element	Suma in lei – An 2022	Suma in lei – An 2023
Venituri din chirii - cod CAEN principal	39,076,756	41,940,138
Venituri din activitati diverse, din care:	309,902	404,198
- cod CAEN principal	205,446	277,436
- cod CAEN secundar	104,456	126,762
Venituri din vanzarea marfurilor si alte activitati	-	-
Venituri din vanzarea produselor reziduale	33	131
<b>Total</b>	<b>39,386,691</b>	<b>42,344,467</b>

**Administrator,**  
Mihai Ene

**Intocmit,**  
Director Economic  
Cristina Ionita

PRACTIC S.A.

Nota 12

**Informații privind salariații , administratorii și directorii**

- lei -

		<b>la 31.12.2022</b>	<b>la 31.12.2023</b>
1	Societatea a avut în anul analizat un număr mediu de salariați de:	22	21
	Tesa	10	11
	muncitori calificati	5	4
	personal auxiliar	4	3
2	Nr. membri Consiliul de Administratie - persoane fizice	3	3
3	Fondul total de salarii, din care:	3,007,031	3,202,429
	Tesa	1,470,325	1,573,496
	muncitori calificati	223,062	244,209
	personal auxiliar	168,873	180,519
	Management si Consiliul de Administratie	1,144,771	1,204,205
4	Cheltuielile cu contributia asiguratorie de munca, alte cheltuieli sociale	85,574	90,164
5	Cheltuielile cu tichetele de masa	117,580	145,860
6	Cheltuielile cu tichetele cadou	21,500	30,300
7	Cheltuieli cu avantaje de natura acordate salariatilor		32,064
	<b>Total cheltuieli cu personalul , din care:</b>	<b>3,231,685</b>	<b>3,500,817</b>
8	Remunerația totală a directorului general al societății la nivelul anului analizat	843,603	883,424
9	Suma totală a indemnizațiilor ( brute) ale membrilor Consiliului de Administrație (persoane fizice) - an analizat	326,925	320,781

Cresterea cheltuielilor cu personalul este data de majorarea, prin negociere, a salariilor acestora, iar variatia cheltuielilor cu indemnizatiile directorului general si ale membrilor Consiliului de Administratie este generata de variatia cursului de schimb valutar euro/leu , fata de care sunt denuminate acestea.

In cursul anului 2023, respectiv anului 2022 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 incheierea exercitiului financiar nu exista garantii sau obligatii viitoare preluate de Societate in numele administratorilor sau directorilor. Prin Generali Asigurari s-a incheiat la 13.02.2023 polita de Raspundere Civila a Administratorilor si Directorilor Executivi nr. 55315 , in valoare totala de 9.500 euro, valabila pana in luna februarie 2024.

**Administrator,**  
Mihai Ene

**Intocmit,**  
Director Economic  
Cristina Ionita

**PRACTIC S.A.****Nota 13****Alte cheltuieli de exploatare -Cheltuieli privind prestatiile externe**

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

Descriere	Exercitiul financiar	Exercitiul financiar
	incheiat la	incheiat la
	31.12.2022	31.12.2023
Cheltuieli cu transportul de bunuri si personal	117	974
Cheltuieli cu serviciile bancare si asimilate	25,581	23,257
Cheltuielile cu pregatirea personalului	6,005	25,750
Cheltuieli cu primele de asigurare	194,175	236,124
Cheltuieli privind comisiunile si onorariile	1,296,732	12,878
Cheltuieli cu intretinerea si reparatiile	148,142	276,557
Cheltuieli postale si taxe de telecomunicatii	15,932	18,707
Cheltuieli de protocol, reclama si publicitate	113,239	57,212
Cheltuieli cu paza	831,372	961,788
Cheltuieli cu servicii de audit, ctb, evaluare	168,791	98,869
Cheltuieli cu serviciile IT	176,183	217,101
Chelt. verif, mentenanta CT, alte instalatii, expertize tehnice cladiri, reparatii curente	40,272	272,517
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terti	157,088	257,194
<b>Total</b>	<b>3,173,629</b>	<b>2,458,928</b>

Descriere	Exercitiul financiar	Exercitiul financiar
	incheiat la	incheiat la
	31.12.2022	31.12.2023
Cheltuieli cu consultanta	283,584	400,010

Cheltuielile privind comisiunile si onorariile au variat intre cei doi ani analizati in primul rand datorita comisionului achitat pentru intermedierea vanzarii terenului din Bd. Primaverii nr. 1, precum si onorariilor achitate unor avocati pentru finalizarea tranzactiei mentionate anterior si castigarea unor litigii privind un imobil in care societatea a fost angrenata in ultimii ani.

Cresterea cheltuielilor cu reparatiile este generata in principal de lucrarile efectuate in spatiul comercial situat in Dr. Taberei 90-92.

Cheltuielile cu consultanta au crescut ca urmare a demararii unor proiecte tehnice legate in special de imobilele de birouri , care au necesitat asistenta tehnica si juridica specializata.

**Administrator,**  
Mihai Ene

**Intocmit,**  
Director Economic  
Cristina Ionita

## Nota 14.1

## Distribuirea rezultatului exercitiului financiar si a rezultatului reportat

lei

Destinatia	Data aprobarii distribuirii prin AGOA rezultat reportat an 2022	01.01.2023	Data aprobarii distribuirii prin AGOA rezultat reportat an 2023	31.12.2023
<b>Rezultatul exercitiului financiar de repartizat:</b>		<b>37,823,836</b>		<b>26,872,472</b>
Rezultatul reportat reprezentand profit nerepartizat/(pierderea neacoperita)		0		927,310
Rezultatul reportat reprezentand surplus realizat din rezerve din reevaluare		15,545,093		19,356,966
<b>Total de distribuit</b>		<b>53,368,929</b>		<b>47,156,748</b>
- rezerva legala		0		0
- acoperirea pierderii contabile reportate		0		0
- dividende , din care:		<b>26,431,176</b>		<b>16,667,224</b>
- rezultat reportat reprezentand profitul anului 2023, din care:	21.03.2023	22,332,859	21.03.2024	15,739,914
- dividende interimare regularizate	21.03.2023	-10,453,679		0
- sold rezultat reportat reprezentand profitul anului 2022	24.10.2023	14,551,996	21.03.2024	927,310
<b>- alte repartizari ( alte rezerve)</b>	21.03.2023	11,671	21.03.2024	52,413
<b>Total distribuit</b>		<b>36,896,526</b>		<b>16,719,637</b>
<b>Profit nerepartizat</b>		<b>16,472,403</b>		<b>30,437,111</b>

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31.12.2023, propunerea Consiliului de Administratie inaintata spre analiza si aprobare AGOA din data de 21.03.2024 este:

- repartizarea la alte rezerve a sumei de 52.413 lei din profitul net al anului 2023, in contul facilitatii fiscale privind profitul reinvestit al anului 2023
- repartizarea ca dividende catre actionari a sumei de 16.667.224 lei din rezultatul reportat -, din care:
  - repartizarea ca dividende catre actionari a sumei de 15.739.914 lei din rezultatul reportat (profitul anului 2023 - partial) la data platii stabilita de AGOA de aprobare a situatiilor financiare.
  - repartizarea ca dividende catre actionari a sumei de 927.310 lei din rezultatul reportat (profitul anului 2022 - rest nerepartizat) la data platii stabilita de AGOA de aprobare a situatiilor financiare.

Suma ramasa de repartizat din rezultatul reportat este in valoare totala de 30.437.111 lei , din care:

- 11.080.145 lei - rezultat reportat reprezentand profitul anului 2023
- 19.356.966 lei - rezultat reportat reprezentand surplus realizat din rezerve din reevaluare

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31.12.2022 , AGOA din data de 21.03.2023 a aprobat :

- repartizarea la alte rezerve a sumei de 11.671 lei din profitul net al anului 2022, in contul facilitatii fiscale privind profitul reinvestit al anului 2022
- repartizarea ca dividende catre actionari a sumei de 22.332.859 lei din rezultatul reportat (profitul anului 2022) , din care:
  - dividende interimare repartizate conform AGOA din data de 20.09.2022 , in suma de 10.453.679 lei.  
( Data platii acestor dividende interimare a fost 28.10.2022.)
  - repartizarea ca dividende catre actionari a sumei de 11.879.180 lei din rezultatul reportat (profitul anului 2022) la data platii stabilita de AGOA de aprobare a situatiilor financiare.

Data platii catre actionari a dividendelor distribuite in luna martie 2023 a fost 28.04.2023.

Prin AGOA din data de 24.10.2023 , pe baza propunerii Consiliului de Administratie, actionarii au aprobat :

- distribuirea de dividende catre actionari din rezultatul reportat inregistrat la data de 31.12.2022, in valoare de 14.551.996 lei , respectiv din rezultat reportat nerepartizat prin AGAO din martie 2023.

Data platii catre actionari a dividendelor distribuite in luna octombrie 2023 a fost 28.11.2023.

**Administrator,**  
Mihai Ene

**Intocmit ,**  
Director Economic  
Cristina Ionita

**PRACTIC S.A.**

**Nota 14.2**

**Informații referitoare la impozitul pe profit**

Calculul impozitului pe profit - in baza declaratiei privind impozitul pe profit, intocmita pentru exercitiul financiar 2023, se prezinta astfel:

<b>ELEMENTE din DECLARATIA 101 privind impozitul pe profit</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>
Rezultatul contabil net	37,823,836	26,872,472
Venituri neimpozabile	5,365,098	4,406,764
<i>Elemente similare veniturilor total</i>	29,330,351	10,098,950
<i>Elemente similare cheltuielilor</i>	0	0
<i>Total deduceri</i>	15,177,059	11,796,181
<i>Cheltuielile nedeductibile, total</i>	15,455,234	10,418,605
Profit impozabil	62,067,264	31,187,082
Cota de impozitare aplicabila conform legii	16%	16%
Impozit pe profit datorat, din care	9,930,762	4,989,933
Impozit pe profit scutit- profit reinvestit	1,867	8,386
Sume reprezentand sponsorizari/mecenasat/burse private, in limita prevazuta de lege	285,000	302,000
Bonificatie de plata acordata cf OUG 153/2021	192,878	374,364
Impozit pe profit datorat final	9,451,017	4,305,183
Impozit pe profit declarat in timpul anului	8,734,104	3,701,301
<b>Impozit pe profit de plata</b>	<b>716,913</b>	<b>603,882</b>

Pentru reconcilierea profitului contabil cu profitul fiscal societatea are constituit un provizion pentru impozite amanate, al carui sold la finele anului 2023 este in suma de 69.900 lei fata de soldul de inceput an de 65.100 lei, provenit din utilizarea facilitatilor fiscale la mijloacele fixe achizitionate in anii 2002 si 2003.

**Administrator,**  
Mihai Ene

**Intocmit ,**  
Director Economic  
Cristina Ionita

**PRACTIC S.A.**

**Nota 14.3**

**INDICATORI ECONOMICO-FINANCIARI**

**2022**

**2023**

**1. Indicatorii de lichiditate:**

a) Indicatorul lichidității curente =	$\frac{\text{Active curente}}{\text{Datorii curente}}$	<b>1.47</b>	$\frac{\underline{5.792.871}}{11,889,299}$	=	<b>0.49</b>
b) Indicatorul lichidității imediate =	$\frac{\text{Active curente - Stocuri}}{\text{Datorii curente}}$	<b>1.47</b>	$\frac{\underline{5.784.772}}{11,889,299}$	=	<b>0.49</b>

Nivelul optim al indicatorilor de lichiditate se situează între 1-2%.

Valoarea subunitară a indicatorilor de lichiditate la 31.12.2023 se datorează distribuirii și plății de dividende din rezultatul raportat în trimestrul IV 2023.

**2. Indicatori de risc:**

a) Indicatorul gradului de îndatorare =	$\frac{\text{Capitalul împrumutat}}{\text{Capital propriu}}$	<b>8.40%</b>	$\frac{\underline{32,888,176}}{436,848,915}$	=	<b>7.53%</b>
---	--	--------------	--	---	--------------

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 =	$\frac{\text{Profit înainte de plată dobânzii și impozitului pe profit}}{\text{Cheltuieli cu dobânda}}$	<b>30.24</b>	ori	$\frac{\underline{33.407.625}}{2,229,970}$	=	<b>14.98</b>	ori
--	---	--------------	-----	--	---	--------------	-----

Scaderea acestui indicator reprezinta consecinta realizarii in anul 2022 a unui profit suplimentar celui obtinut din activitatea de baza ca urmare a vanzarii unui imobil-teren. Fara impactul acestei tranzactii, valoarea indicatorului pentru anul 2022 ar fi fost de 19,86 ori, comparabil cu cel realizat in anul 2023. El indica capacitatea de finantare bancara apreciabila, in cazul in care planurile de investitii vor deveni operationale.

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

a) Rata solvabilității =	$\frac{\text{Total active}}{\text{Datorii totale}}$	=	<b>10.09</b>	ori	$\frac{481,643,045}{44,794,130}$	=	<b>10.75</b>	ori
--------------------------	---	---	--------------	-----	----------------------------------	---	--------------	-----

Valoarea supraunitara a acestui indicator demonstreaza ca societatea prezinta un risc scazut de neacoperire a datoriilor totale ale societatii.

### 4. Indicatorii de activitate

a) Viteza de rotatie a stocurilor =	$\frac{\text{Costul vanzarilor}}{\text{Stocul mediu}}$	<b>1,538.62</b>	ori	$\frac{7,743,255}{7,867}$	=	<b>984.27</b>	ori
-------------------------------------	--	-----------------	-----	---------------------------	---	---------------	-----

Societatea achizitioneaza materialele necesare atat activitatii de baza, cat si celei auxiliare preponderent in functie de necesitatile perioadei, evitandu-se crearea de stocuri intrucat chiriisii au profile de activitate diferita si, in consecinta, cerinte diverse pe parcursul derularii contractelor sau la finalizarea lor.

b) Numarul de zile de stocare	$\frac{\text{Stoc mediu} * 365}{\text{Costul vanzarilor}}$	<b>0.24</b>	zile	$\frac{2,871,455}{7,743,255}$	=	<b>0.37</b>	zile
-------------------------------	--	-------------	------	-------------------------------	---	-------------	------

Numarul de zile de stocare între cei doi ani analizati se datoreaza stocului- tampon pentru materiale de curatenie a cladirilor de birouri.

c) Durata de rotatie a debitorilor -clienti =	$\frac{\text{Sold mediu clienti} * 365 \text{zile}}{\text{Cifra de afaceri}}$	<b>11</b>	zile	$\frac{488,298,117}{42,344,467}$	=	<b>12</b>	zile
---	---	-----------	------	----------------------------------	---	-----------	------

Numarul de zile in care societatea isi recupereaza creantele reflecta capacitatea chiriisilor sai de a-si onora la termen obligatiile contractuale , chiar in contextul economic al anilor analizati. Societatea cauta permanent sa contracareze aceste efecte prin renegocierea unor contracte comerciale.

d) Durata de rotatie a creditorilor-furnizori =	$\frac{\text{Sold mediu furnizori} * 365 \text{zile}}{\text{Achizitii de bunuri}}$	<b>24</b>	zile	$\frac{150,962,421}{6,958,698}$	=	<b>22</b>	zile
---	--	-----------	------	---------------------------------	---	-----------	------

Numarul de zile in care societatea isi achita furnizorii este relativ constant in cele doua perioade analizate.

e) Durata de rotatie a activelor imobilizate	$\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active imobilizate}}$	<b>0.08</b>	zile	$\frac{42,344,467}{475,542,874}$	=	<b>0.09</b>	zile
--	---	-------------	------	----------------------------------	---	-------------	------

Acest indicator este unul din parametrii importanti ai rentabilitatii intregii activitati si imbunatatirea lui reprezinta o prioritate pentru conducerea societatii.

f) Durata de rotatie a activelor totale	$\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Total active}}$	<b>0.08</b>	zile	$\frac{42,344,467}{481,643,045}$	=	<b>0.09</b>	zile
---	---	-------------	------	----------------------------------	---	-------------	------

Acest indicator este similar celui anterior din cauza structurii activelor societatii, in care activele imobilizate reprezinta o pondere de 88,37%.

#### 5. Indicatori de profitabilitate

a) Rentabilitatea capitalului angajat	$\frac{\text{Profit inaintea platii dobanzii si impozitului pe profit}}{\text{Capitalul angajat}}$	<b>10.07%</b>		$\frac{33,407,625}{469,737,091}$	=	<b>7.11%</b>	
---------------------------------------	--	---------------	--	----------------------------------	---	--------------	--

Valoarea indicatorului in anul 2022 este rezultatul cresterii profitului anului 2022 pe seama valorificarii unui teren liber de constructii, in contextul unei activitati curente liniare, dedicate aproape exclusiv inchirierii activelor existente in patrimoniul.

Daca am tine cont de partea de profit a anului 2022 care se datoreaza valorificarii imobilului-teren, valoarea indicatorului ar deveni 6,16%, ceea ce indica o imbunatatire a rezultatului obtinut din activitatea de baza in exercitiul financiar 2023.

b) Marja bruta din vanzari	$\frac{\text{Profit brut din vanzari}}{\text{Cifra de afaceri}}$	<b>81.10%</b>		$\frac{34,601,212}{42,344,467}$	=	<b>81.71%</b>	
----------------------------	--	---------------	--	---------------------------------	---	---------------	--

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	$\frac{\text{Profit net}}{\text{Cifra de afaceri}}$	<b>96.03%</b>		$\frac{26,872,472}{42,344,467}$	=	<b>63.46%</b>	
------------------------	---	---------------	--	---------------------------------	---	---------------	--

Daca am exclude partea de profit a anului 2022 care se datoreaza valorificarii imobilului-teren, valoarea indicatorului ar deveni 64,79% , comparabil celui realizat in anul 2023 .

d) Rata Rentabilitatii Activelor - Rentab Ec	$\frac{\text{Profit Net}}{\text{Active Totale}}$	<b>7.61%</b>		$\frac{26,872,472}{481,643,045}$	=	<b>5.58%</b>	
--	--	--------------	--	----------------------------------	---	--------------	--

Valoarea actuala a rentabilitatii activelor este la valorile din piata, avand in vedere ca la 31.12.2021 societatea a procedat la actualizarea valorilor proprietatilor, ajustata cu amortizarea inregistrata in anii 2023.

e) Rata Rentabilitatii Financiare a Capitalurilor Proprii	$\frac{\text{Profit Brut}}{\text{Capitaluri Proprii}}$	<b>10.56%</b>		$\frac{31,177,655}{436,848,915}$	=	<b>7.14%</b>	
---	--	---------------	--	----------------------------------	---	--------------	--

Exprima eficienta cu care este utilizat capitalul propriu al societatii)

Daca am exclude partea de profit a anului 2022 care se datoreaza valorificarii imobilului-teren, valoarea indicatorului ar deveni 6,81% , comparabil celui realizat in anul 2023 .

f) EBITDA	profit expl+amotiz+var neta provizioane	48,545,111	lei	34,284,124	lei		
-----------	---	------------	-----	------------	-----	--	--



g) EBITDA in cifra de afaceri	<u>EBITDA</u> Cifra de afaceri	<b>123.25%</b>	<u>34,284,124</u> 42,344,467	=	<b>80.96%</b>
-------------------------------	-----------------------------------	----------------	---------------------------------	---	---------------

Valoarea acestui indicator in anul 2022 a inregistrat o crestere ca urmare a faptului ca societatea a vandut terenul din Bd. Primaverii nr. 1. Excluderea impactului acestei vanzari conduce la un indicator cu o valoare comparabila intre cei doi ani analizati.

## 6. Indicatori privind rezultatul pe actiune

### a) Rezultatul pe actiune

Profitul net atribuibil actiunilor comune	<b>37,823,836 lei</b>	<b>26,872,472</b>	<b>lei</b>
Media ponderata a actiunilor ordinare existente in timpul anului	<b>593,959 actiuni</b>	<b>593,959</b>	<b>actiuni</b>
Profit de baza pe actiune (lei/actiune)	<b>63.68 lei</b>	<b>45.24</b>	<b>lei</b>
dividend brut pe actiune - profit curent	63.66	45.15	lei

### b) Rezultatul pe actiune

Pret pe actiune pe piata AeRO (lei) - pret mediu an calendaristic	<b>1,150.27 lei</b>	<b>1,272.17</b>	<b>lei</b>
Pret pe actiune pe piata AeRO (lei) - pretul ultimei tranzactii din anul calendaristic	<b>1,550.00 lei</b>	<b>1,350.00</b>	<b>lei</b>
Raportul dintre pretul pe piata al actiunii si rezultatul pe actiune	18.06	28.12	
activ net per actiune	753.83	735.49	

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 2022 si 2023, pe fondul distribuirii constante a rezultatului raportat sub forma de dividende.

**Administrator,**  
Mihai Ene

**Intocmit,**  
Director Economic  
Cristina Ionita

**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 completarile 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 acestea.

In exercitiul financiar 2023, respectiv 2022 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 tranzactii 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
Aviatia 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. (BTC) *	actionar cu peste 20% din capitalul social	plati de dividende	I-le Turks and Caicos	Richmond House Annex, Provinciales
Wellkept Group S.A.	-actionar cu peste 10% din capitalul social	plati de dividende , 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	servicii de inchiriere	Romania	Sos. Bucuresti- Ploiesti nr. 42 D, Baneasa Shopping City, etaj 3, Ap. cam. 1, sector 1, Bucuresti
Grand Plaza Hotel SA	actionariat comun	servicii de inchiriere	Romania	Cal. Dorobantilor nr. 5-7, sector 1, Bucuresti
Parc Hotels S.A.	actionariat comun	servicii de inchiriere	Romania	Bd. Poligrafiei nr.3- 5, sector 1, Bucuresti

\* In iunie 2023 societatea a fost transferata in loc. Nicosia, Cipru, unde a fost inmatriculata sub denumirea IBTCYRO Holding Ltd, denumire sub care apare in documentele societatii Practic SA incepand cu 25.01.2024.

Sediul social se afla la adresa Para Building, block A, flat/office 101, Nicosia, Cipru.

**I) Dividende distribuite catre actionari:**

Denumire partener	Natura relatiei	Cont contabil	Sume distribuite an 2022	Dividende ramase in sold la 31.12.2022	Sume distribuite an 2023	Dividende ramase in sold la 31.12.2023
Actionari persoane juridice	Dividende cuvenite cf hot AGA - sume brute	457	21,935,125	24,941	11,865,748	27,201

Actionari persoane fizice	Dividende cuvenite cf hot AGA - sume brute	457	26,930,947	3,804,616	14,565,428	3,982,482
<b>Total plati de dividende</b>			<b>48,866,072</b>	<b>3,829,557</b>	<b>26,431,176</b>	<b>4,009,683</b>

Sumele distribuite in anul 2022 3 includ si suma reprezentand dividende interimare acordate actionarilor cu titlul de creante in luna octombrie 2022, in suma de 10.453.679 lei.

**II ) Dividende interimare distribuite catre actionari:**

Denumire partener	Natura relatiei	Cont contabil	Sume distribuite an 2022	Dividende interimare ramase in sold la 31.12.2022	Sume distribuite an 2023	Dividende interimare ramase in sold la 31.12.2023
Actionari persoane juridice	Dividende cuvenite cf hot AGA - sume brute	456	4,692,864	1,303	-	-
Actionari persoane fizice	Dividende cuvenite cf hot AGA - sume brute	456	5,760,815	262,730	-	-
<b>Total plati de dividende</b>			<b>10,453,679</b>	<b>264,033</b>	-	-

Conform HAGOA/21.03.2023 sumele distribuite drept plati interimare catre actionari au fost recunoscute ca dividende distribuite catre acestia , iar sumele ramase neridicate de actionari la 31.12.2023 se regasesc in contul de dividende.

**III) Soldurile referitoare la partile legate la data de 31.12.2023, respectiv 31.12.2022 sunt:**

Denumire entitate	Natura relatiei	Cont contabil	31.12.2022	31.12.2023
PIATA OBOR MARKET & Complex Comercial S.A.	Participatii - 99,443% din capitalul social	261	45,125,353	45,125,353
AVIATIA UTILITARA BUCURESTI S.A.	Participatii - 50,00% din capitalul social	261	4,681,127	4,681,127
AVIATIA UTILITARA BUCURESTI S.A.	Dividende de incasat	4511	0	250,000
Arggo Software Development & Consulting SRL	cheltuieli in avans cu inchiriere de licente IT	471	3,243	3,660
Arggo Software Development & Consulting SRL	servicii IT	401	0	1,508
Arggo Software Development & Consulting SRL	servicii IT	408	0	746
Baneasa Development S.R.L.	refacturare utilitati	4111	811	0
Grand Plaza Hotel SA	refacturare utilitati	4111	0	1,472
Parc Hotels S.A.	refacturare utilitati	4111	0	978
Grand Plaza Hotel SA	stimulente acordate (echivalent in lei)	418	0	18,458
Grand Plaza Hotel SA	stimulente acordate (EUR)		0	€ 3,711
Parc Hotels S.A.	stimulente acordate (echivalent in lei)	418	0	20,932
Parc Hotels S.A.	stimulente acordate (EUR)		0	€ 4,208
Grand Plaza Hotel SA	venituri din chirii in avans	472	0	10,735
Parc Hotels S.A.	venituri din chirii in avans	472	0	11,413

**IV) Tranzactii de natura veniturilor si cheltuielilor referitoare la partile legate in exercitiile financiare 2023, respectiv 2022 sunt prezentate in tabelul urmatoare.**

**Mentionam ca la 31.12.2023 si respectiv 31.12.2022 nu existau solduri neplatite/neincasate in legatura cu partile legate, altele decat cele prezentate in tabelul anterior.**

Denumire entitate	Natura relatiei	Cont contabil	2022	2023
Arggo Software Development & Consulting SRL	cheltuieli cu servicii terti (IT)	628	12,033	12,272
Arggo Software Development & Consulting SRL	cheltuieli cu inchirierea de licente IT	612	21,206	21,545
Parc Hotels S.A.	cheltuieli cu diferentele de curs valutar	668	0	25
Baneasa Development S.R.L.	venituri din inchiriere spatiu pt publicitate	706	38,492	50,761
Grand Plaza Hotel SA	venituri din inchiriere imobil	706	0	45,397
Grand Plaza Hotel SA	venituri din diferentele de curs valutar	768	0	59
Parc Hotels S.A.	venituri din inchiriere imobil	706	0	38,035

Parc Hotels S.A.	venituri din diferentele de curs valutar	768	0	28
Baneasa Development S.R.L.	venituri din penalitati	7,581	0	83
AVIATIA UTILITARA BUCURESTI S.A.	venituri din dividende	761	200,000	500,000
PIATA OBOR MARKET & Complex Comercial S.A. (POMCC)	venituri din dividende	761	3,627,360	3,346,271

**V) Alte tranzactii referitoare la partile legate realizate in exercitiile financiare 2023, respectiv 2022 care nu implica conturile de venituri si cheltuieli:**

Denumire entitate	Natura relatiei	Cont contabil	2022	2023
Baneasa Development S.R.L.	refacturare utilitati	461	2,177	2,315
Grand Plaza Hotel SA	refacturare utilitati	461	-	6,581
Parc Hotels S.A.	refacturare utilitati	461	-	1,849

**ADMINISTRATOR**

Mihai Ene

**INTOCMIT**

Director Economic

Cristina Ionita

PRACTIC S.A.

Nota 14.5.1

ANALIZA REZULTATULUI DIN EXPLOATARE

LEI

Indicatorul	Exercitiul precedent	Exercitiul curent
0	1	2
1. Cifra de afaceri neta	39,386,691	42,344,467
2. Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate (3+4+5)	7,444,791	7,743,255
3. Cheltuielile activitatii de baza	7,444,791	7,743,255
4. Cheltuielile activitatilor auxiliare	-	-
5. Cheltuielile indirecte de productie	-	-
6. Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete (1-2)	31,941,900	34,601,212
7. Cheltuielile de desfacere	-	-
8. Cheltuieli generale de administratie	26,795,727	5,544,784
9. Alte venituri din exploatare	39,781,285	482,385
10. Rezultatul din exploatare (6-7-8+9)	44,927,458	29,538,813

Capacitatea conducerii societatii de a se adapta contextului economic al anului 2023, punerea accentului pe chiriiasi din zone de activitate indispensabile cosului zilnic al cetatenilor a permis realizarea unei cifrei de afaceri in anul 2023 cu 7,51% mai mare decat in anul 2022.

Cresterea costurilor activitatii de baza in anul 2023 comparativ cu anul 2022 se datoreaza cresterii costurilor cu serviciile de paza si a efectuarii unor lucrari de expertiza tehnica si consultanta de profil pentru o serie de imobile din patrimoniul in vederea consolidarii si a obtinerii autorizatiilor de la ISU .

Variatia cheltuielilor generale de administratie intre cele doua exercitii financiare analizate se datoreaza in principal inregistrarii cheltuielilor cu valoarea contabila a terenurilor vandute in anul 2022.

Variatia pozitiei "alte venituri din exploatare" intre cei doi ani analizati este in principal rezultatul vanzarii unui teren liber de constructii in anul 2022.

Administrator,  
Mihai Ene

Intocmit,  
Director Economic  
Cristina Ionita

PRACTIC S.A.

Nota 14.5.2

ANALIZA REZULTATULUI FINANCIAR

LEI

Indicatorul	Exercitiul precedent    Exercitiul curent	
	1	2
<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>1. Venituri financiare - total, din care:</b>	<b>5,012,537</b>	<b>4,695,055</b>
2. Venituri din interese de participare de la parti afiliate - POMCC	3,627,360	3,346,271
3. Venituri din interese de participare de la parti afiliate- AVUT	200,000	500,000
4. Alte venituri din participatii - Sugas	20,903	19,883
5. Venituri din dobanzi	125,887	208,846
6. Ajustari de valoare privind imobiliarile financiare	-	-
7. Alte venituri financiare	1,038,387	620,055
<b>8. Cheltuieli financiare - total, din care:</b>	<b>2,665,142</b>	<b>3,056,213</b>
9. Ajustari de valoare privind imobiliarile financiare	5,736	868
10. Cheltuieli privind dobanzile	1,616,565	2,229,970
11. Alte cheltuieli financiare	1,042,841	825,375
<b>12. Rezultatul financiar (9-15)</b>	<b>2,347,395</b>	<b>1,638,842</b>

In anii analizati au fost incasate dividende de la societatile afiliate - Piata Obor Market & Complex Comercial S.A. si Aviatia Utilitara Bucuresti S.A., ca rezultat al investitiei financiare din anii precedenti.

Pe fondul majorarii dobanzilor pe piata internationala, desi in cursul anului 2023 au fost achitate rate lunare din creditul bancar si s-a renegociat dobanda la imprumutul bancar in favoarea societatii , cheltuielile cu dobanda au crescut in anul curent comparativ cu cele din anul precedent.

**Administrator,**  
Mihai Ene

**Intocmit,**  
Director Economic  
Cristina Ionita

## **PRACTIC S.A.**

### **Nota 14.6**

#### **Datorii probabile și angajamente primite/acordate**

Societatea nu avea la 31 decembrie 2023 și, respectiv, 31 decembrie 2022 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 31.12.2023 suma de 8.144.545 euro, din care 999.996 euro în exercitiul financiar 2023.

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 2023, Societatea detine scrisori de garanție bancară în EURO și în LEI în valoare totală de 1.075.943 lei, conform clauzelor stipulate în contractele de închiriere. Valoarea totală a scrisorilor de garanție bancară deținute de către Societate la 31.12.2022 a fost de 1.042.106 lei.

**Administrator,**  
Mihai Ene

**Intocmit,**  
Director Economic  
Cristina Ionita

**PRACTIC S.A.**

**Nota 14.7**

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

Pentru auditarea situațiilor financiare în conformitate cu reglementările prevăzute în al OMF nr. 1802/2014 S.C. PRACTIC S.A a încheiat pentru exercitiile financiare 2023 - 2024 „Scrisoarea de angajament – servicii de audit”, împreună cu „Termenii și condițiile generale de audit și revizuire” la data de 27.08.2019 cu Especial Audit S.R.L., onorariul fiind de 8.100 euro pentru anul 2023. Situațiile financiare ale anului 2022 au fost auditate de Deloitte Audit S.R.L., onorariul lor fiind de 15.400 euro pentru anul 2022 (include și onorariul pentru situațiile financiare cu scop special întocmite la 30.06.2022) .

**Administrator,**  
Mihai Ene

**Intocmit,**  
Director Economic  
Cristina Ionita



## **PRACTIC S.A.**

### **Nota 14.8**

#### **Pretentii de natura juridica**

Conducerea Societatii considera ca nu exista situatii semnificative de natura juridica ce ar trebui prezentate, cu exceptia celui detaliat 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 si politiciile acesteia de a ajusta sau constitui provizioane atunci cand exista suficiente informatii credibile pentru asta.

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, fiind reluata in anul 2022 pentru continuarea judecatii prin introducerea mostenitorilor in cauza. Pe parcursul anului 2023 in luna aprilie a fost pusa in discutie din nou suspendarea dosarului pana la solutionarea altui dosar, iar suspendarea a fost respinsa, cauza continuand sa fie analizata de catre instantele de judecata care, luand in considerare si tranzactia din iulie 2023 incheiata in forma autentica intre Practic si Miu Margareta, a disjuns-o, formandu-se un nou dosar- nr. 530/3/2024, avand ca parti Practic SA si Miu Margareta. Cauzele sunt in curs de solutionare. Societatea are constituita ajustare pentru potentiala pierdere de valoare a creantei imobilizate inca din anul 2015. Aceasta este prezentata la nota 3 "Imobilizari" , nota care insoteste prezentele situatii financiare.

**Administrator,**  
Mihai Ene

**Intocmit,**  
Director Economic  
Cristina Ionita

## **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 2023 nu a fost intocmit un dosar al preturilor de transfer tinand cont de valoarea sub pragul de semnificatie a tranzactiilor comerciale efectuate cu partile afiliate in cursul anului.

Pentru anul 2022 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.

Ultimul dosar al preturilor de transfer intocmit priveste tranzactiile cu partile afiliate din anul 2020.

**Administrator,**  
Mihai Ene

**Intocmit,**  
Director Economic  
Cristina Ionita

## **PRACTIC S.A.**

### **Nota 14.10**

#### **Inventarierea patrimoniului**

Inventarierea patrimoniului s-a realizat in baza deciziei de inventariere nr 05/06.11.2023 , 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 15.11.2023- 17.01.2024 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. 56 /19.01.2024 si inregistrate in evidentele contabile intocmite la 31.12.2023.

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. 5/05.01.2024. -Valoarea mijloacelor fixe corporale propuse si acceptate la casare la data inventarierii generale a patrimoniului societatii Practic SA pentru anul 2023 este de 6.762,03 lei (valoare de inventar), amortizate integral la data casarii si valoarea mijloacelor fixe necorporale propuse si acceptate la casare s-a ridicat de 513 lei. Valoarea obiectelor de inventar in folosinta scoase din uz a fost de 80.946,78 lei .

Materialele rezultate in urma distrugerii au fost materiale lemnoase si plastice. Acestea urmeaza a fi valorificate in cursul anului 2024.

**Administrator,**  
Mihai Ene

**Intocmit,**  
Director Economic  
Cristina Ionita

## **PRACTIC S.A.**

### **Nota 14.11**

#### **Evenimente ulterioare datei bilantului**

In cursul anului 2023 actionarul persoana juridica nerezidenta IBTC LTD si-a schimbat sediul social din I-le Turks and Caicos in Cipru, fiind schimbata si denumirea in IBTCYRO Holding LTD, in concordanta cu legislatia cipriota.

Practic SA fiind o entitate economica listata la BVB- AeRO, dupa finalizarea procedurilor din Cipru, au fost transmise catre Depozitarul Central SA din Romania, de catre persoanele imputernicite ale acestuia, documentele necesare actualizarii datelor in registrul actionarilor , astfel incat in lista detinatorilor de instrumente financiare din data de 10.01.2024 comunicata societatii Practic SA apar modificate denumirea si sediul social.

In vederea opozabilitatii fata de terti au fost actualizate datele actionarului IBTCYRO HOLDING LTD la Registrul Comertului prin certificatul de mentiuni nr. 24975/19.01.2024, inclusiv depunerea actului constitutiv actualizat.

In data de 07.02.2024 a fost dat in functiune noul site al societatii Practic SA, care corespunde noii viziuni si misiuni a conducerii societatii, in valoare totala de 56.567 lei. Costurile cu realizarea acestuia (inregistrate pana la 31.12.2023) sunt reflectate in situatiile financiare intocmite la 31.12.2023 drept cheltuieli inregistrate in avans.

**Administrator,**  
Mihai Ene

**Intocmit,**  
Director Economic  
Cristina Ionita