

PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A.

str. Ziduri Mosi nr. 23, cladirea centrului comercial Veranda Mall, biroul 3, sector 2, Bucuresti, Tel: +4021 252.10.77
Registrul Comertului J40/17508/2008, Cod Unic de Inregistrare: 24599480, Capital social subscris si varsat: 77.363.547 lei

RAPORT SEMESTRIAL

pentru semestrul I – 2018

Data raportului: 06.08.2018

Denumirea entitatii emitente: PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A.

Sediul social: Str. Ziduri Mosi nr. 23, cladirea centrului comercial Veranda Mall, biroul 3, Sector 2, Bucuresti

Cod de inregistrare fiscala: RO 24599480

Nr. de ordine la Registrul Comertului: J40/17508/14.10.2008

Capital Subscris si varsat: 77.363.547 lei

Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise: Piata AeRO – Sistem Alternativ de Tranzactionare (ATS) al Bursei de Valori Bucuresti, simbol de piata PPLI

I. EVENIMENTE IMPORTANTE

In conformitate cu actul constitutiv al societatii Professional Imo Partners S.A. (denumita in continuare "Societatea"), obiectul principal de activitate este "Dezvoltare (promovare) imobiliara" (cod CAEN 4110).

Societatea a continuat sa intreprinda actiuni specifice obiectului principal de activitate, prin concentrarea resurselor pentru extinderea centrului comercial Veranda Mall, realizata de catre Veranda Obor S.A., la care Societatea este actionar majoritar detinand 99,99%, in baza contractului de asistenta privind extinderea centrului comercial Veranda Mall, incheiat in data de 16.01.2017.

Totodata, Societatea mai desfasoara pentru Veranda Obor S.A. activitatea de servicii de administrare imobil, conform contractului de prestari servicii incheiat in data de 31.01.2017.

Ca efect al incheierii unui act aditional in data de 23.02.2018, serviciile prestate in baza acestui contract s-au diminuat cu 66,67%, fapt ce a condus la reducerea valorii onorariului primit cu 50%; Serviciile livrate, precum si onorariul corespunzator se vor diminua progresiv, in ritm lunar constant, pana la sfarsitul anului 2018, cand este prevazuta incetarea acestui contract, conform actului aditional din data de 02.07.2018.

Scopul acestei esalonari este eficientizarea activitatii prestate de Societate in temeiul contractului respectiv, in stricta corespondenta cu structura de personal de care dispune societatea si competentele asociate acesteia.

Informatii cu privire la tranzactiile cu partea afiliata Veranda Obor S.A. in semestrul I 2018:

Tip tranzactii	Valoare inclusiv TVA
Venituri asistenta privind extinderea Veranda Mall	499.091 lei
Venituri servicii privind administrarea de imobil Veranda Mall	215.520 lei
Cheltuieli cu chiria sediu social	8.842 lei

Asa cum si-a propus in programul de activitate Societatea intentioneaza sa continue activitatea de dezvoltare (promovare) imobiliara corespunzatoare obiectului principal de activitate si a obtinut autorizatia de desfiintare a constructiilor de pe imobilul situat in comuna Tunari, Sos. de Centura nr.3, judetul Ilfov demarand lucrarile de desfiintarea a acestora si curatarea terenului de vegetatia spontana. Receptia acestor lucrari urmeaza a se finaliza in luna august 2018.

Managementul riscului este parte integranta a tuturor proceselor decizionale si de afacere in cadrul Societatii. Conducerea Societatii evalueaza in mod continuu riscurile care pot afecta atingerea obiectivelor societatii. Conducerea Societatii acorda o atentie deosebita identificarii riscurilor, prevenirii si controlului acestora.

Principalii factori de risc care pot afecta activitatea societatii Professional Imo Partners S.A. sunt: riscul industriei in care activeaza Societatea si riscurile financiare.

In ceea ce priveste riscul industriei imobiliare, in semestrul I 2018, Societatea a continuat sa monitorizeze tendintele pietei in domeniu pentru a determina potentialul, marimea, mixul de chiriasi si de activitati comerciale.

In ceea ce priveste riscurile financiare:

Riscul ratei dobanzii:

Societatea nu are imprumuturi purtatoare de dobanda variabila.

Riscul variatiilor de curs valutar:

Societatea are tranzactii intr-o alta moneda decat moneda functionala (RON).

Riscul de credit:

Societatea desfasoara relatii comerciale numai cu terti recunoscuti, care justifica finantarea din credite bancare. Politica Societatii este ca toti clientii care doresc sa desfasoare relatii comerciale in conditii de creditare fac obiectul procedurilor de verificare. Mai mult decat atat, soldurile de creante sunt monitorizate permanent, avand ca rezultat o expunere nesemnificativa a Societatii la riscul unor creante neincasabile.

Societatea nu s-a confruntat cu un risc financiar semnificativ in semestrul I 2018, finantandu-si activitatea integral din surse proprii.

Societatea a convocat pentru data de 02/03.08.2018 o sedinta a Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor, in vederea aprobarii refinantarii de catre Veranda Obor S.A. a creditului bancar existent.

Noua structura de finantare include numeroase avantaje, cele mai relevante fiind: costurile semnificativ mai reduse, suplimentarea sumei imprumutate, structura de garantii fara recurs fata de Societate, precum si mecanismul de rambursare mai flexibil. Luand in considerare toate cele de mai sus, precum si evolutia preconizata a proiectului Veranda Mall ca urmare a proiectului de extindere deja demarat, profilul risc – randament al investitiei Societatii in Veranda Obor S.A. se va imbunatati.

II. INFORMATII DETALIAE PRIVIND:

1. Situatia economico-financiara

Evidenta sintetica si analitica a elementelor s-a facut cu respectarea prevederilor Legii Contabilitatii nr. 82/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si a OMFP nr. 1.802/2014.

1.1. Prezentarea unei analize a situatiei economico-financiare actuale comparative cu aceeasi perioada a anului trecut:

a) Elemente de bilant:

Denumirea elementului		Nr. rd.	Sold la:	
			30.06.2017	30.06.2018
A		B	1	2
A.	ACTIVE IMOBILIZATE			
	I. IMOBILIZARI NECORPORALE	01	9.000	8.118
	II. IMOBILIZARI CORPORALE	02	2.801.763	6.479.312
	III. IMOBILIZARI FINANCIARE	03	210.536.722	210.536.722
	ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd 01+02+03)	04	213.347.485	217.024.152
B.	ACTIVE CIRCULANTE			
	I. STOCURI	05		
	II. CREANTE	06	1.050.595	742.159
	III. INVESTITII PE TERMEN SCURT	07	0	0
	IV. CASA SI CONTURI LA BANCII	08	1.471.498	1.348.899
	ACTIVE CIRCULANTE (rd. 05+ 06 + 07 + 08)	09	2.522.093	2.091.058
C.	CHELTUIELI IN AVANS (rd 11+12)	10	0	0
	Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	11	0	0
	Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an	12	0	0
D.	DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN	13	392.330	144.115
E.	ACTIVE CIRCULANTE NETE / DATORII CURENTE NETE (rd. 09+11-13-20-23-26)	14	2.129.763	1.946.943
F.	TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 04+12+14)	15	215.477.248	218.971.095
G.	DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN	16		
H.	PROVIZIOANE	17		
I.	VENITURI IN AVANS (rd. 19+22+25+28)	18		
	1. Subventii pentru investitii (rd. 20+21)	19		
	Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	20		
	Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an	21		
	2. Venituri inregistrate in avans (rd. 23+24)	22		
	Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	23		
	Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an	24		
	3. Venituri in avans aferente activelor primite prin transfer de la clienti (rd. 26+27)	25		
	Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	26		
	Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an	27		
	Fond comercial negativ	28		

Denumirea elementului		Nr. rd.	Sold la:	
			30.06.2017	30.06.2018
A		B	1	2
J.	CAPITAL SI REZERVE			
	I. CAPITAL (rd.30+31+32+33+34)	29	77.363.547	77.363.547
	1. Capital subscris varsat	30	77.363.547	77.363.547
	2. Capital subscris nevarsat	31		
	3. Patrimoniul regiei	32		
	4. Patrimoniul institutelor nationale de cercetare-dezvoltare	33		
	5. Alte elemente de capitaluri proprii	34		
	II. PRIME DE CAPITAL	35	36.329	36.329
	III. REZERVE DIN REEVALUARE	36	2.273.106	5.929.330
	IV. REZERVE	37	691.022	691.022
	Actiuni proprii	38		
	Castiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii	39		
	Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii	40		
	V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(A)	Sold C 41	136.799.859	135.037.765
		Sold D 42		
	VI. PROFITUL SAU PIERDEREA LA SFARSITUL PERIOADEI DE RAPORTARE	Sold C 43		
		Sold D 44	1.686.615	86.898
	Repartizarea profitului	45		
	CAPITALURI PROPRII – TOTAL (rd. 29+35+36+37+38+39-40+41-42+43-44-45)	46	215.477.248	218.971.095
	Patrimoniul public	47		
	Patrimoniul privat	48		
	CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48)	49	215.477.248	218.971.095

Activele imobilizate ale Societatii la data de 30.06.2018 erau in valoare de 217.024.152 lei, in crestere fata de 30.06.2017 in valoare de 213.347.485 lei, ca urmare a reevaluarii investitiei imobiliare situata in comuna Tunari, Sos. de Centura nr.3, judetul Ilfov. In urma reevaluarii a fost inregistrata la 31.12.2017 o crestere a valorii contabile nete a investitiei imobiliare terenuri si constructii.

Activele circulante in valoare totala de 2.091.058 lei sunt constituite in proportie de 35,49% din creante in valoare de 742.159 lei si in proportie de 64,51% din disponibilul in lei si valuta, in valoare de 1.348.899 lei.

Datoriile Societatii in suma de 144.115 lei sunt reprezentate in proportie de 46,59% de salarii si datorii asimilate in suma de 67.143 lei, din TVA neexigibila in proportie de 51,52% in suma de 74.245 lei, din impozit nerezidenti in proportie de 0,15% in suma de 222 lei si furnizori in proportie de 1,74% în suma de 2.505 lei. Aceste datorii au fost achitate până la data întocmirii Raportarii contabile semestriale.

Cu o valoare de 218.971.095 lei la data de 30.06.2018, activul net inregistreaza, fata de 30.06.2017, o crestere de 1,62%.

b) Contul de profit si pierdere:

Denumirea indicatorilor		Nr. rd.	Realizarile aferentei perioadei raportate	
			01.01.2017 30.06.2017	01.01.2018 30.06.2018
A		B	1	2
1.	Cifra de afaceri neta	01	795.171	600.514
2.	Alte venituri	02	13.962	21.692
3.	Costul materiilor prime si al consumabilelor	03		
4.	Cheltuieli cu personalul	04	1.668.176	505.711
5.	Ajustari de valoare	05	11.568	7.692
6.	Alte cheltuieli	06	816.004	193.603
7.	Impozite	07		
8.	PROFITUL SAU PIERDEREA NET(A) A PERIOADEI DE RAPORTARE:			
	- Profit	08		
	- Pierdere	09	1.686.615	86.898

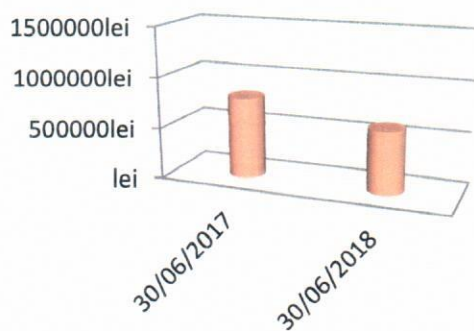
Pana la 30.06.2018, Professional Imo Partners S.A. a realizat venituri totale de 622.206 lei, din care venituri din exploatare in valoare de 600.514 lei, si venituri financiare in valoare de 21.692 lei. Semestrul I 2018 s-a încheiat cu o pierdere in suma de 86.898 lei.

La data de 30.06.2018 veniturile din exploatare in suma de 600.514 lei au scazut fata de veniturile din exploatare in suma de 795.171 lei realizate la 30.06.2017, iar veniturile financiare in suma de 21.692 lei realizate in semestrul I 2018 au crescut fata de cele realizate la 30.06.2017 in suma de 13.962 lei, ca urmare a incasarii dividendelor de la emitentii aflati in portofoliul Societatii.

Veniturile din exploatare la 30.06.2018 au fost realizate ca urmare a contractelor incheiate intre Professional Imo Partners S.A. si Veranda Obor S.A. (filiala a Societatii) dupa cum urmeaza:

- contractului de asistenta privind extinderea Veranda Shop&Stay Obor incheiat in data de 16.01.2017, in suma de 419.405 lei, reprezentand 69,84% din veniturile din exploatare in semestrul I 2018
- contractul de prestari servicii pentru serviciile de administrare de imobil incheiat in data de 31.01.2017, in suma de 181.110 lei, reprezentand 30,16% din veniturile din exploatare in semestrul I 2018

**Evolutia veniturilor din exploatare
30.06.2017 - 30.06.2018**



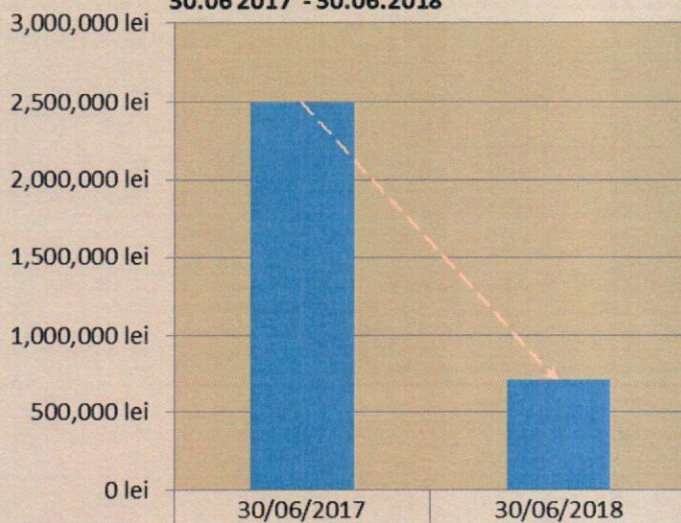
	30/06/2017	30/06/2018
VENITURI DIN EXPLOATARE	795,171 lei	600,514 lei

STRUCTURA CIFREI DE AFACERI 30.06.2018



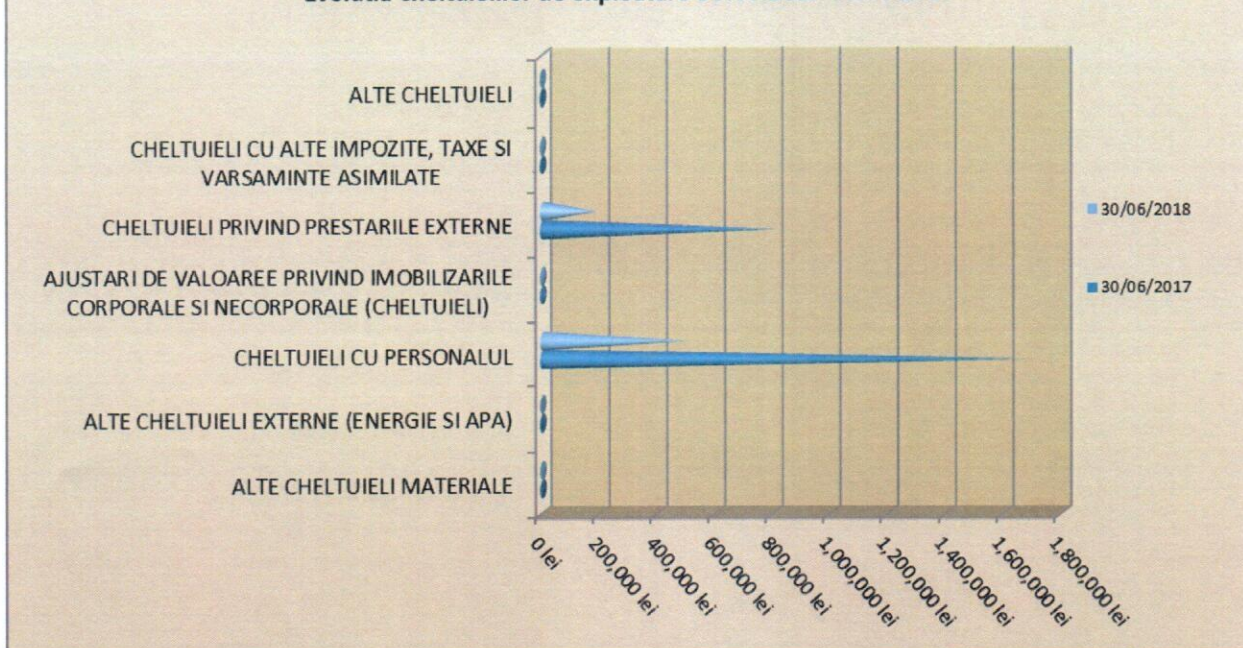
Cheltuielile de exploatare in suma de 707.002 lei la 30.06.2018, au scazut fata de cele realizate la 30.06.2017 in suma de 2.495.733 lei

**Evolutia cheltuielilor de exploatare
30.06.2017 - 30.06.2018**

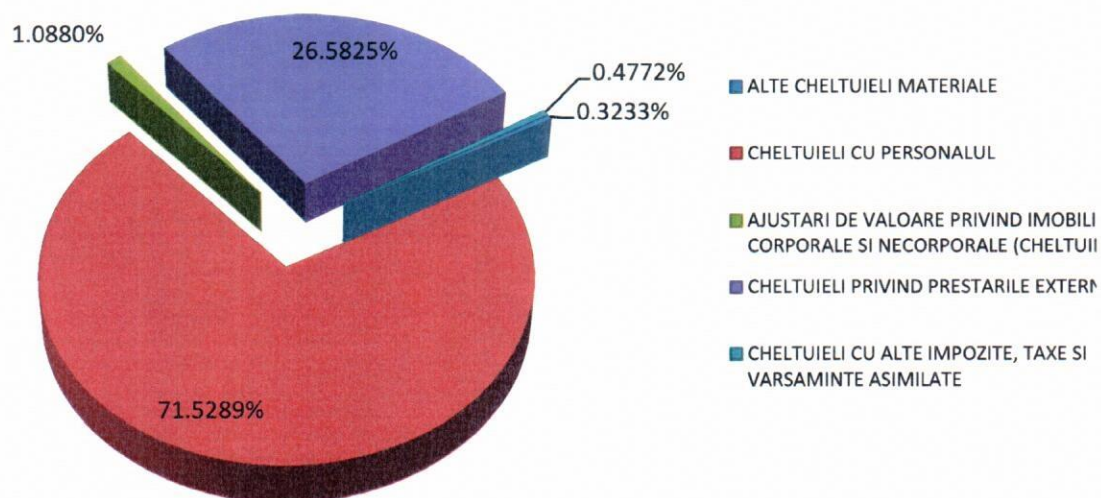


	30/06/2017	30/06/2018
CHELTUIELI DE EXPLOATARE	2,495,733 lei	707,002 lei

Evolutia cheltuielilor de exploatare 30.06.2017-30.06.2018



Structura cheltuielilor de exploatare 30.06.2018



c) Cash flow:

Denumirea elementului	Sem. I 2017	Sem. I 2018
Cash flow la inceputul perioadei (1 ianuarie)	2.109.896	1.608.612
Numerar net din activitati de exploatare	-640.620	-248.474
Numerar net din activitati de investitie	2.222	-11.239
Numerar net din activitati de finantare	0	0
Cash flow la sfarsitul perioadei (30 iunie)	1.471.498	1.348.899

2. Analiza activitatii societatii Professional Imo Partners S.A.

2.1. Prezentarea si analizarea tendintelor, elementelor, evenimentelor sau factorilor de incertitudine ce afecteaza sau ar putea afecta lichiditatea societatii, comparativ cu aceeaasi perioada a anului trecut

In perioada semestrului I al anului 2018 societatea nu s-a confruntat cu elemente sau evenimente care sa ii afecteze lichiditatea.

2.2. Prezentarea si analizarea efectelor asupra situatiei financiare a societatii a tuturor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate (precizand scopul si sursele de finantare a acestor cheltuieli), comparativ cu aceeaasi perioada a anului trecut

Nu este cazul.

2.3. Prezentarea si analizarea evenimentelor, tranzactiilor, schimbarilor economice care afecteaza semnificativ veniturile din activitatea de baza. Precizarea masurii in care au fost afectate veniturile de fiecare element identificat. Comparatie cu perioada corespunzatoare a anului trecut

Fata de aceeaasi perioada a anului trecut, semnarea Actului Additional la contractul de prestari servicii de administrare imobil din 31.01.2017, incheiat intre Societate si Veranda Obor in luna februarie 2018, a influentat veniturile realizate prin diminuarea acestora concomitent cu eficientizarea cheltuielilor.

La 30.06.2018, comparativ cu aceeaasi perioada a anului 2017, veniturile de exploatare au scazut cu 32,41%, iar cheltuielile de exploatare au scazut cu 253%. Scaderea cheltuielilor a condus in diminuarea pierderii inregistrata la 30.06.2018 cu suma de 1.599.717 lei, de la 1.686.615 lei la 86.898 lei,

3. Schimbari care afecteaza capitalul si administrarea societatii Professional Imo Partners S.A.

3.1. Descrierea cazurilor in care societatea a fost in imposibilitatea de a-si respecta obligatiile financiare in perioada 01.01.2018 – 30.06.2018:

Professional Imo Partners S.A. nu s-a aflat in imposibilitatea de a-si respecta obligatiile financiare in semestrul I al anului 2018.

3.2. Descrierea oricarei modificari privind drepturile detinatorilor de valori mobiliare emise de Professional Imo Partners S.A.

Nu este cazul.

4. Tranzactii semnificative

Nu este cazul.

Precizam ca raportarea contabila semestriala nu a fost auditata sau revizuita de auditorul financiar.

Presedinte Consiliul de Administratie
Popescu Mihaela Ramona

Expert contabil verificator
Diaconescu Narcisa

Director General
Voiculescu Aurora