

# 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

## Raportul trimestrial aferent trimestrului III 2023

Raport trimestrial conform: **Regulamentului ASF nr. 5/2018 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata**

Data raportului: **07.11.2023**

Denumirea societatii: **Professional Imo Partners SA**

Sediul social: **str. Ziduri Mosi nr.23, cladirea centrului comercial Veranda Mall, biroul 3, sector 2, Bucuresti**

Numarul de telefon/fax: **021.252.10.77**

Cod unic de inregistrare la Oficiu Registrului Comertului: **RO 24599480**

Numar de ordine in Registrul Comertului: **J40/17508/14.10.2008**

Capital Subscris si varsat: **77.363.547 lei**

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

### **A. Indicatori economico-financiari la 30.09.2023**

$$\text{Indicatorul lichiditatii curente} = \frac{\text{Active curente}}{\text{Datorii curente}} = \frac{931.686}{85.082} = 10,95$$

$$\text{Gradul de indatorare} = \frac{\text{Capital imprumutat}}{\text{Capitalul propriu}} \times 100 = \frac{0}{218.826.278} = 0\%$$

$$\text{Indicatorul lichiditatii imediate} = \frac{\text{Active curente} - \text{Stocuri}}{\text{Datorii curente}} = \frac{931.686 - 0}{85.082} = 10,95$$

$$\text{Viteza de rotatie a activelor imobilizate} = \frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active imobilizate}} = \frac{891.660}{217.993.287} = 0,0041$$

$$\text{Viteza de rotatie a activelor totale} = \frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active totale}} = \frac{891.660}{218.924.973} = 0,0041$$

La data de 30.09.2023, societatea dispunea de o suma de 566.564 lei disponibilitati banesti din casa si conturi bancare.

Societatea nu s-a confruntat cu probleme de lichiditate pana la data de 30.09.2023, nivelul indicatorului de lichiditate imediata la 30.09.2023 fiind de 10,95 (30.09.2022: 7,66).

## B. Alte informatii

### 1. *Prezentarea evenimentelor importante care s-au produs in perioada de timp relevanta si impactul pe care acestea il au asupra pozitiei financiare a emitentului si a filialelor acestuia.*

In trimestrul III 2023 Societatea a continuat sa intreprinda actiuni specifice obiectului principal de activitate, prin prestarea de servicii de asistenta pentru centrul comercial Veranda Mall, detinut de 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.

Informatii cu privire la tranzactiile cu partea afiliata Veranda Obor S.A. in perioada 01.01.2023 – 30.09.2023:

| Tip tranzactii                                     | Valoare faraTVA |
|----------------------------------------------------|-----------------|
| Venituri asistenta privind extinderea Veranda Mall | 891.660 lei     |
| Cheltuieli cu chiria sediu social                  | 10.159 lei      |

### 2. *Descrierea generala a pozitiei financiare si a performantelor emitentului si ale filialelor acestuia aferente perioadei de timp relevante.*

La data de 30.09.2023 situatia patrimoniala a societatii se prezinta astfel:

| Denumirea elementului |                                                                        | Nr.<br>rd. | Sold la:    |             |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|-------------|
|                       |                                                                        |            | 30.09.2022  | 30.09.2023  |
| A                     |                                                                        | B          | 1           | 2           |
| A.                    | ACTIVE IMOBILIZATE                                                     |            |             |             |
|                       | I. IMOBILIZARI NECORPORALE                                             | 01         | 3.913       | 3.832       |
|                       | II. IMOBILIZARI CORPORALE                                              | 02         | 7.464.610   | 7.457.286   |
|                       | III. IMOBILIZARI FINANCIARE                                            | 03         | 210.532.169 | 210.532.169 |
|                       | ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd 01+02+03)                               | 04         | 218.000.692 | 217.993.287 |
|                       |                                                                        |            |             |             |
| B.                    | ACTIVE CIRCULANTE                                                      |            |             |             |
|                       | I. STOCURI                                                             | 05         |             |             |
|                       | II. CREANTE                                                            | 06         | 362,850     | 365.122     |
|                       | III. INVESTITII PE TERMEN SCURT                                        | 07         |             | 0           |
|                       | IV. CASA SI CONTURI LA BANCII                                          | 08         | 358.259     | 566.564     |
|                       | ACTIVE CIRCULANTE (rd. 05+ 06 + 07 + 08)                               | 09         | 721.109     | 931.686     |
|                       |                                                                        |            |             |             |
| C.                    | CHELTUIELI IN AVANS (rd 11+12)                                         | 10         | 2.725       | 9.196       |
|                       | Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an                        | 11         | 2.725       | 9.196       |
|                       | Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an                       | 12         |             |             |
|                       |                                                                        |            |             |             |
| D.                    | DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN  | 13         | 79.641      | 85.082      |
|                       |                                                                        |            |             |             |
| E.                    | ACTIVE CIRCULANTE NETE / DATORII CURENTE NETE (rd. 09+11-13-20-23-26)  | 14         | 644.193     | 855.800     |
|                       |                                                                        |            |             |             |
| F.                    | TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 04+12+14)                      | 15         | 218.644.885 | 218.849.087 |
|                       |                                                                        |            |             |             |
| G.                    | DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN | 16         |             |             |
|                       |                                                                        |            |             |             |
| H.                    | PROVIZIOANE                                                            | 17         | 21.104      | 22.809      |
|                       |                                                                        |            |             |             |
| 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         |             |             |

# 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

| Denumirea elementului |                                                                                         | Nr.<br>rd.    | Sold la:           |                    |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------|--------------------|
|                       |                                                                                         |               | 30.09.2022         | 30.09.2023         |
| A                     |                                                                                         | B             | 1                  | 2                  |
|                       | 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            |                    |                    |
|                       |                                                                                         |               |                    |                    |
| <b>J.</b>             | <b>CAPITAL SI REZERVE</b>                                                               |               |                    |                    |
|                       | <b>I. CAPITAL (rd.30+31+32+33+34)</b>                                                   | <b>29</b>     | <b>77.363.547</b>  | <b>77.363.547</b>  |
|                       | 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            |                    |                    |
|                       |                                                                                         |               |                    |                    |
|                       | <b>II. PRIME DE CAPITAL</b>                                                             | <b>35</b>     | <b>36.329</b>      | <b>36.329</b>      |
|                       |                                                                                         |               |                    |                    |
|                       | <b>III. REZERVE DIN REEVALUARE</b>                                                      | <b>36</b>     | <b>6.937.712</b>   | <b>6.937.712</b>   |
|                       |                                                                                         |               |                    |                    |
|                       | <b>IV. REZERVE</b>                                                                      | <b>37</b>     | <b>699.271</b>     | <b>707.867</b>     |
|                       | Actiuni proprii                                                                         | 38            |                    |                    |
|                       | Castiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii                                 | 39            |                    |                    |
|                       | Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii                                  | 40            |                    |                    |
|                       |                                                                                         |               |                    |                    |
|                       | <b>V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(A)</b>                                            | <b>Sold C</b> |                    |                    |
|                       |                                                                                         | <b>41</b>     | <b>133.407.434</b> | <b>133.570.751</b> |
|                       |                                                                                         | <b>Sold D</b> | <b>42</b>          |                    |
|                       | <b>VI. PROFITUL SAU PIERDEREA LA SFARSITUL PERIOADEI DE RAPORTARE</b>                   | <b>Sold C</b> |                    |                    |
|                       |                                                                                         | <b>43</b>     | <b>179.488</b>     | <b>210.072</b>     |
|                       |                                                                                         | <b>Sold D</b> | <b>44</b>          |                    |
|                       | Repartizarea profitului                                                                 | <b>45</b>     |                    |                    |
|                       |                                                                                         |               |                    |                    |
|                       | <b>CAPITALURI PROPRII – TOTAL (rd. 29+35+36+37+38+39-40+41-42+43-44-45)</b>             | <b>46</b>     | <b>218.623.781</b> | <b>218.826.278</b> |
|                       |                                                                                         |               |                    |                    |
|                       | Patrimoniul public                                                                      | 47            |                    |                    |
|                       | Patrimoniul privat                                                                      | 48            |                    |                    |
|                       | <b>CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48)</b>                                                | <b>49</b>     | <b>218.623.781</b> | <b>218.826.278</b> |

Activele imobilizate ale Societatii in valoare de 217.993.287 lei la data de 30.09.2023, au inregistrat o reducere fata de 30.09.2022 cand acestea inregistrau 218.000.692 lei, reducere generata de inregistrarea ajustarilor de valoare.

Activele circulante la data de 30.09.2023 in valoare totala de 931.686 lei sunt constituite in proportie de 39,19% din creante in valoare de 365.122 lei si in proportie de 60,81% din disponibilul in lei si valuta, in valoare de 566.564 lei.

Datoriile Societatii la data de 30.09.2023 in suma de 85.082 lei sunt reprezentate in proportie de 7,91% de furnizori in suma de 6.733 lei, in proportie de 26,55% de salarii si datorii asimilate in suma de

22.585 lei, din TVA neexigibila in proportie 65,50% in suma de 55.728 lei si impozit nerezidenti in proportie de 0,04% in suma de 35 lei. Aceste datorii au fost achitate pana la data intocmirii raportului.

Cu o valoare de 218.849.087 lei la data de 30.09.2023, activul net inregistreaza, fata de 30.09.2022, o crestere de 0,09%.

Contul de profit si pierdere la data de 30.09.2023

| Denumirea indicatorilor |                                                         | Nr. rd. | Realizarile aferentei perioadei raportate |                          |
|-------------------------|---------------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------|--------------------------|
|                         |                                                         |         | 01.01.2022<br>30.09.2022                  | 01.01.2023<br>30.09.2023 |
| A                       |                                                         | B       | 1                                         | 2                        |
| 1.                      | Cifra de afaceri neta                                   | 01      | 890.160                                   | 891.660,00               |
| 2.                      | Alte venituri                                           | 02      | 118.299                                   | 141.806,00               |
| 3.                      | Costul materiilor prime si al consumabilelor            | 03      |                                           |                          |
| 4.                      | Cheltuieli cu personalul                                | 04      | 634.764                                   | 475.579,00               |
| 5.                      | Ajustari de valoare                                     | 05      | 1.581                                     | 3.774,00                 |
| 6.                      | Alte cheltuieli                                         | 06      | 192.626                                   | 344.041,00               |
| 7.                      | Impozite                                                | 07      |                                           |                          |
| 8.                      | PROFITUL SAU PIERDEREA NET(A) A PERIOADEI DE RAPORTARE: |         |                                           | -                        |
|                         | - Profit                                                | 08      | 179.488                                   | 210.072                  |
|                         | - Pierdere                                              | 09      |                                           |                          |

Pana la 30.09.2023, Professional Imo Partners S.A. a realizat venituri totale de 1.033.466 lei, din care venituri din exploatare in valoare de 891.660 lei, si venituri financiare in valoare de 141.806 lei.

Cheltuielile de exploatare in suma de 825.869 lei la data de 30.09.2023 au scazut fata de cele realizate la 30.09.2022 in suma de 828.734 lei.

Veniturilor totale la data de 30.09.2023 (1.033.466 lei) au crescut fata de 30.09.2022 (1.008.459 lei) iar cheltuielile totale la data de 30.09.2023 (823.394 lei) au scazut fata de 30.09.2022 (828.971 lei). Societatea a incheiat trimestrul III 2023 cu profit in suma de 210.072 lei.

**Precizam ca situatiile financiare la 30.09.2023 nu sunt auditate.**

Presedinte Consiliul de Administratie  
Popescu Mihaela Ramona

Director General  
Voiculescu Aurora

Romcontexpert SRL,  
prin Harlea Adriana Sorela,