

Către

HI 1807/07.04.2023

PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A.

Referitor la: PROPUNERI PENTRU ORDINEA DE ZI A ADUNĂRII GENERALE ORDINARE A ACȚIONARILOR PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A. DIN 27/28 APRILIE 2023

În atenția: Consiliului de administrație

Subscrisa EVERGENT Investments SA, cu sediul în Bacău, str. Pictor Aman nr. 94C, județul Bacău, înregistrată la Registrul Comerțului sub numărul Jo4/2400/1992 și în registrul ASF cu numărul PJRO9FIAIR/040003, încadrată ca Fond de investiții alternative destinat investitorilor de retail (autorizația ASF nr. 101 din 25.06.2021) și ca Administrator de Fond de investiții alternative (autorizația ASF nr. 20 din 23.01.2018), ISIN ROSIFBACNORo, codul unic de înregistrare 2816642, EUID: ROONRC: J/04/2400/1992, în calitate de acționar semnificativ al Professional Imo Partners S.A. (PPLI), cu o deținere de 31,42% din capitalul social,

Având în vedere:

- ✓ Ordinea de zi a Adunării generale ordinare a acționarilor (AGOA) convocată pentru data de 27/28 aprilie 2023;
- ✓ Drepturile acționarilor instituite de Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață;
- ✓ Convocatorul AGOA publicat de PPLI în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a nr. 1422 din 27.03.2023

În temeiul art. 105 alin. (3) din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață și de art. 189, art. 199 din Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață coroborat cu prevederile art. 117 indice 1 din Legea nr. 31/1990 privind societățile, în termen legal și cu respectarea prevederilor legale menționate, vă solicităm

COMPLETAREA ORDINII DE ZI A CONVOCATORULUI ADUNĂRII GENERALE ORDINARE A ACȚIONARILOR DIN 27/28 APRILIE
cu următoarele puncte:

1. **Prezentarea și discutarea unui Raport al Consiliului de administrație care să prezinte următoarele informații referitoare la îndeplinirea obiectului principal de activitate desfășurat de Professional Imo Partners S.A., constând în prestarea de servicii specifice și anume asistența privind extinderea centrului comercial Veranda Mall, astfel:**



- a) Durata contractului de asistență, valoarea acestuia, resursele alocate de PPLI pentru ducerea la îndeplinire a obiectului contractului.
- b) Informații privind participația Veranda Obor S.A.:
- Situația chiriilor la 31.12.2022 și gradul de ocupare aferente mallului Veranda;
 - Bugetul de venituri și cheltuieli estimat de filiala Veranda Obor S.A. pentru anul 2023
 - Situațiile financiare complete ale filialei Veranda Obor S.A. la data de 31.12.2022, însoțite de bilanț, contul de profit și pierdere, note explicative, raportul administratorilor, bilanța analitică aferentă anului 2022.

Motivare:

În urma consultării materialelor publicate de societate, și în special Raportul administratorilor aferent anului 2022, rezultă faptul că informațiile furnizate acționarilor PPLI pentru filiala Veranda Obor SA (99,99% deținută de PPLI), sunt succint prezentate în unele paragrafe, precum: (i) Cifra de afaceri realizată de PPLI cu Veranda Obor; (ii) Contractul de împrumut, garanții, rambursări cu CEC Bank referitor la Veranda Mall; (iii) Valoarea investiției PPLI în Veranda Obor: 208 mil lei (la valoarea capitalului social).

Este necesar ca acționarii să aibă la dispoziție informații corecte și complete în vederea exercitării, în cunoștință de cauză, a dreptului la vot și să cunoască activitățile pe care societatea le desfășoară, în condițiile în care singura sursă de venit a PPLI este contractul de asistență încheiat cu filiala.

În raportul anual aferent anului 2022 nu sunt prezentate informații complete cu privire la activitatea de bază a emitentului și resursele alocate, conform prevederilor art. 221 coroborat cu art. 223 din Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață. Completarea raportului anual cu aceste informații este obligatorie, în condițiile în care PPLI este acționar majoritar al Veranda Obor S.A., deținând 99,99%, are un contract de asistență încheiat cu filiala, iar acest contract reprezintă 100% din cifra de afaceri a PPLI.

Programul de activitate și Bugetul de venituri și cheltuieli nu sunt realist întocmite.

Propunere hotărâre aferentă punctului 1:

Se aprobă/Se respinge prezentarea și discutarea unui Raport al Consiliului de administrație care să prezinte următoarele informații referitoare la îndeplinirea obiectului principal de activitate desfășurat de Professional Imo Partners S.A., constând în prestarea de servicii specifice și anume asistența privind extinderea centrului comercial Veranda Mall, astfel:

- a) Durata contractului de asistență, valoarea acestuia, resursele alocate de PPLI pentru ducerea la îndeplinire a obiectului contractului.
- b) Informații privind participația Veranda Obor S.A.:
- Situația chiriilor la 31.12.2022 și gradul de ocupare aferente mallului Veranda;
 - Bugetul de venituri și cheltuieli estimat de filiala Veranda Obor S.A. pentru anul 2023
 - Situațiile financiare complete ale filialei Veranda Obor S.A. la data de 31.12.2022, însoțite de bilanț, contul de profit și pierdere, note explicative, raportul administratorilor, bilanța analitică aferentă anului 2022.



2. Contractarea serviciilor de evaluare independentă pentru evaluarea acțiunilor deținute de Professional Imo Partners S.A. în filiala Veranda Obor S.A. și prezentarea raportului de evaluare către acționari.

Motivare:

În cadrul Raportului Consiliului de administrație al PPLI pentru anul 2022 se menționează faptul că investiția în acțiunile filialei Veranda Obor este înregistrată la cost în situațiile financiare individuale ale societății. În acest context este absolut necesar ca toți acționarii societății să cunoască valoarea reală, actualizată la zi a deținerilor (investițiilor financiare) ale emitentului la societatea menționată.

Propunere hotărâre aferenta punctului 2:

Se aprobă/Se respinge Contractarea serviciilor de evaluare independentă pentru evaluarea acțiunilor deținute de Professional Imo Partners S.A. în filiala Veranda Obor S.A. și prezentarea raportului de evaluare către acționari.

3. Întocmirea de situații financiare consolidate începând cu anul 2022.

Motivare:

În cadrul Raportului Consiliului de administrație al PPLI pentru anul 2022 se oferă informații extrem de succinte privind tranzacțiile intragrup și operațiunile desfășurate cu filiala Veranda Obor, deținerea PPLI în Veranda fiind înregistrată la cost în situațiile financiare individuale ale societății.

Pentru respectarea principiului transparenței și a dreptului la informare al tuturor acționarilor cu privire la informații relevante ce țin de activitatea de bază a societății desfășurată în cvasitotalitate în baza relațiilor contractuale încheiate cu filiala Veranda Obor S.A., deși, conform Ordinului 1802/2014 al Ministerului Finanțelor Publice, nu este necesar ca societatea să pregătească situații financiare consolidate, propunerea subscrișei trebuie luată în considerare și aplicată întocmai, situațiile financiare consolidate urmând să fie prezentate într-o Adunare generală a acționarilor până la finalul anului 2023. Raportul Consiliului de administrație prezintă informații insuficiente privind activitatea de bază a societății, în contradicție cu obligațiile de guvernare corporativă.

Propunere hotărâre aferenta punctului 3:

Se aprobă/Se respinge întocmirea de situații financiare consolidate începând cu anul 2022.

Anexăm prezentei cereri următoarele documente, conform Convocatorului:

- (i) documentele care atestă identitatea acționarului, respectiv dovada calității de acționar și Certificat constatator emis de Registrul Comerțului.

Cu considerație,

Catalin Iancu
Director general adjunct