

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 – 2021**

Raportul semestrial conform: Regulamentului ASF nr. 5/2018 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata

Data raportului: 12.08.2021

Denumirea emitentului: PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A.

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

**Codul unic de inregistrare la
oficiul registrului comertului:** 24599480

**Numar de ordine in registrul
comertului:** J40/17508/2008

**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

Capitalul social subscris si varsat: 77.363.547 RON

**Principalele caracteristici ale
valorilor mobiliare emise de
emitent:** comune, nominative, dematerializate, valoare nominala 1,00leu

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 prestarea de servicii de asistenta pentru extinderea centrului 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 01.01.2021 – 30.06.2021:

Tip tranzactii	Valoare faraTVA
Venituri asistenta privind extinderea Veranda Mall	590.976 lei
Cheltuieli cu chiria sediu social	6.719 lei

Societatea intentiona sa dezvolte pe terenul din comuna Tunari, Sos. de Centura nr.3, judetul Ilfov un proiect "CENTRU CULTURAL – AMENAJARE SPATII DE SPECTACOLE IN INTERIORUL BATERIEI 4 – 5 TUNARI, CONSTRUIRE SALI DE SPECTACOLE IN INCINTA,AMENAJARI EXTERIOARE".

Societatea, in calitate de proprietar al imobilului situat in Jud. Ilfov, Comuna Tunari, Sos. de Centura nr.3, a solicitat Primariei Tunari eliberarea unui Certificat de Urbanism in scopul construirii: "CENTRU CULTURAL – Amenajare spatii de spectacole in interiorul Bateriei intermediare 4-5 Tunari, construire Sali de spectacole in incinta – Amenajari Exterioare". Societatea s-a adresat instantelor de judecata, in scopul obtinerii eliberarii Certificatului de Urbanism si in vederea repararii tuturor prejudiciilor cauzate de neemiterea acestui act juridic in termenul prevazut de Legea nr. 50/1991.

Plangerea in contencios administrativ, formulata de Societate, a facut obiectul dosarului cu nr.13505/3/2020 de pe rolul Tribunalului Bucuresti. La termenul din data de 19.10.2020, intanta a admis cererea Societatii, si a obligatul Primarul Tunari să soluționeze cererea înregistrată sub nr.9268/12.11.2019, în termen de 15 zile de la soluționarea definitivă a cauzei, sub sancțiunea unei penalități în cuantum de 1000 lei/zi întârziere. Solutia instantei putea fi atacata cu recurs in termen de 15 zile de la comunicare. In data de 08.02.2021 a fost comunicata Societatii. In data de 25.02.2021 sentinta a ramas definitiva prin nerecurare. Primaria Tunari a emis Certificatul de Urbanism nr.229 din data de 13.04.2021.

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 2021, 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 in semestrul I 2021, finantandu-si activitatea din surse proprii.

Indicatori economico-financiari la 30.06.2021

$$\text{Indicatorul lichiditatii curente} = \frac{\text{Active curente}}{\text{Datorii curente}} = \frac{564.000}{130.331} = 4,33$$

$$\text{Gradul de indatorare} = \frac{\text{Capital imprumutat}}{\text{Capitalul propriu}} = \frac{0}{218.392.110} \times 100 = 0\%$$

$$\text{Indicatorul lichiditatii imediate} = \frac{\text{Active curente} - \text{Stocuri}}{\text{Datorii curente}} = \frac{564.000 - 0}{130.331} = 4,33$$

$$\text{Viteza de rotatie a activelor imobilizate} = \frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active imobilizate}} = \frac{590.976}{217.997.207} = 0,0027$$

$$\text{Viteza de rotatie a activelor totale} = \frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active totale}} = \frac{590.976}{217.997.207 + 564.000} = 0,0027$$

La data de 30.06.2021, societatea dispunea de o suma de 205.226 lei disponibilitati banesti din casa si conturi bancare.

Societatea nu s-a confruntat cu probleme de lichiditate pana la data de 30.06.2021, nivelul indicatorului de lichiditate imediata la 30.06.2021 fiind de 4,33.

II. INFORMATII DETALIATE 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 aceeași perioadă a anului trecut:

a) Elemente de bilanț:

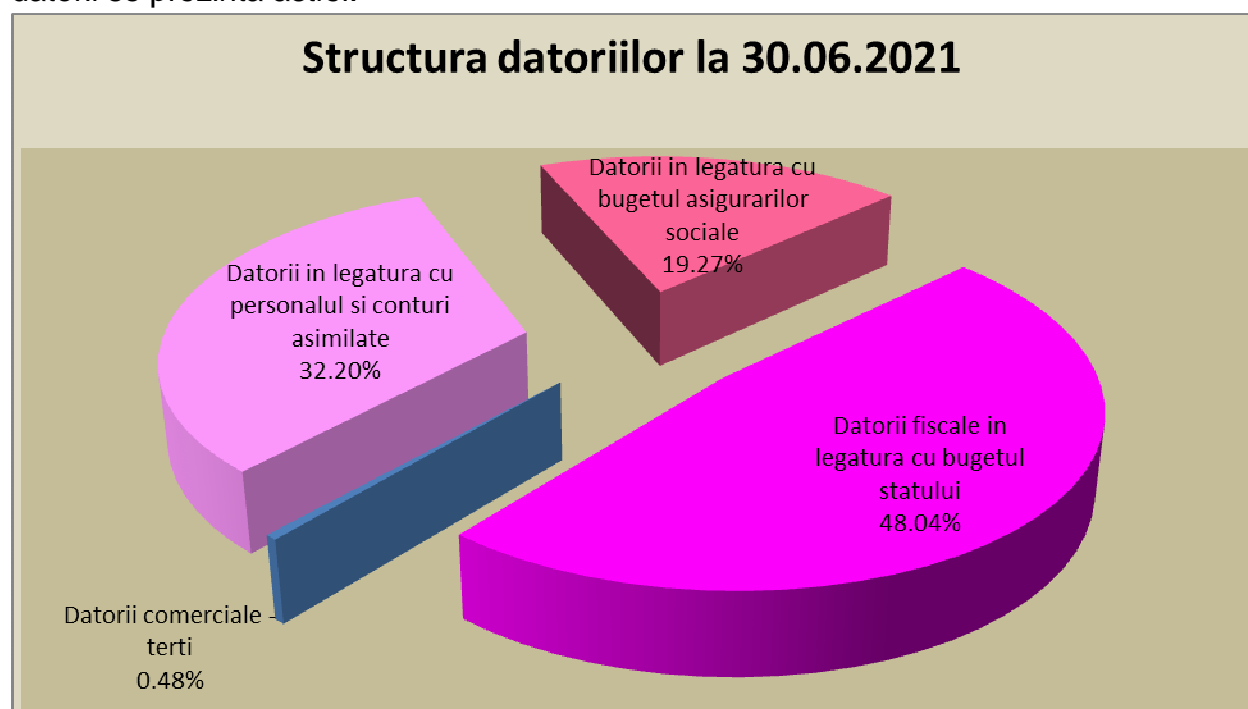
Denumirea elementului		Nr. rd.	Sold la:	
			30.06.2020	30.06.2021
A		B	1	2
A.	ACTIVE IMOBILIZATE			
	I. IMOBILIZARI NECORPORALE	01	6.271	6.314
	II. IMOBILIZARI CORPORALE	02	6.459.868	7.458.724
	III. IMOBILIZARI FINANCIARE	03	210.532.169	210.532.169
	ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd 01+02+03)	04	216.998.308	217.997.207
B.	ACTIVE CIRCULANTE			
	I. STOCURI	05		
	II. CREANTE	06	441.117	358.774
	III. INVESTITII PE TERMEN SCURT	07	0	0
	IV. CASA SI CONTURI LA BANCI	08	145.699	205.226
	ACTIVE CIRCULANTE (rd. 05+ 06 + 07 + 08)	09	586.816	564.000
C.	CHELTUIELI IN AVANS (rd 11+12)	10	9.899	4.000
	Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	11	9.899	4.000
	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	231.140	130.331
E.	ACTIVE CIRCULANTE NETE / DATORII CURENTE NETE (rd. 09+11-13-20-23-26)	14	365.575	437.669
F.	TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 04+12+14)	15	217.363.883	218.434.876
G.	DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN	16		
H.	PROVIZIOANE	17		42.766
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		
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

Denumirea elementului	Nr. rd.	Sold la:	
		30.06.2020	30.06.2021
A	B	1	2
III. REZERVE DIN REEVALUARE	36	5.929.330	6.937.712
IV. REZERVE	37	693.693	693.693
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	133.668.957
	Sold D	42	
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA LA SFARSITUL PERIOADEI DE RAPORTARE	Sold C	43	59.386
	Sold D	44	327.973
Repartizarea profitului	45		
CAPITALURI PROPRII – TOTAL (rd. 29+35+36+37+38+39-40+41-42+43-44-45)	46	217.363.883	218.392.110
Patrimoniul public	47		
Patrimoniul privat	48		
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48)	49	217.363.883	218.392.110

Actiunile immobilizate ale Societatii la data de 30.06.2021 erau in valoare de 217.997.207lei, in crestere fata de 30.06.2020 in valoare de 216.998.308lei, ca urmare a reevaluarii investitiei imobiliare situata in comuna Tunari, Sos. de Centura nr.3, judetul Ilfov. In urma reevaluarii a fost inregistrata la 31.12.2020 o crestere a valorii contabile nete a investitiei imobiliare terenuri si constructii.

Actiunile circulante la data de 30.06.2021 in valoare totala de 564.000 lei sunt constituite in proportie de 63,61% din creante in valoare de 358.774 lei si in proportie de 36,39% din disponibilul in lei si valuta, in valoare de 205.226 lei.

Datoriile Societatii la data de 30.06.2021 sunt in suma de 130.331 lei. Structura acestor datorii se prezinta astfel:



Cu o valoare de 218.434.876 lei la data de 30.06.2021, activul net inregistreaza, fata de 30.06.2020, o crestere de 0,49%.

b) Contul de profit si pierdere:

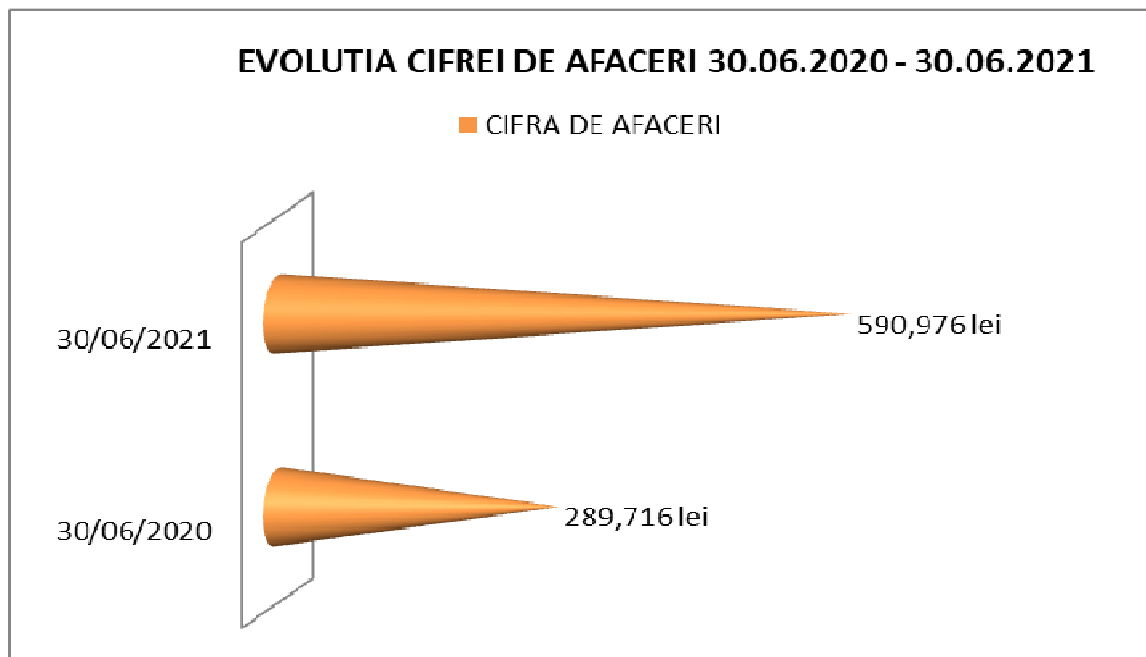
Denumirea indicatorilor		Nr. rd.	Realizarile aferentei perioadei raportate	
			01.01.2020 30.06.2020	01.01.2021 30.06.2021
A		B	1	2
1.	Cifra de afaceri neta	01	289.716	590.976
2.	Alte venituri	02	47.238	31.994
3.	Costul materiilor prime si al consumabilelor	03		
4.	Cheltuieli cu personalul	04	481.805	450.692
5.	Ajustari de valoare	05	9.225	3.801
6.	Alte cheltuieli	06	173.897	109.091
7.	Impozite	07		
8.	PROFITUL SAU PIERDEREA NET(A) A PERIOADEI DE RAPORTARE:			
	- Profit	08		59.386
	- Pierdere	09	327.973	

Pana la 30.06.2021, Professional Imo Partners S.A. a realizat venituri totale de 622.970lei, din care venituri din exploatare in valoare de 590.976 lei, si venituri financiare in valoare de 31.994 lei.

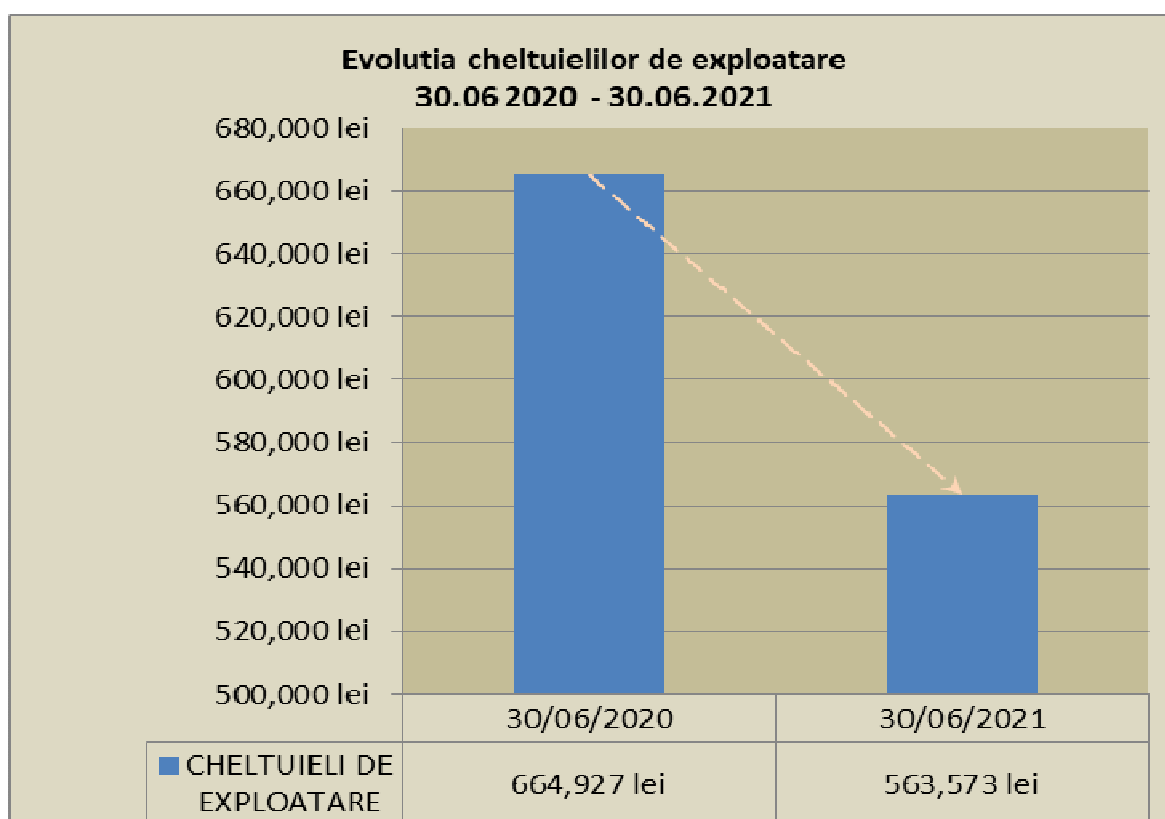
La data de 30.06.2021 veniturile din exploatare in suma de 590.976 lei au crescut fata de veniturile din exploatare in suma de 308.388 lei (venituri din servicii prestate in suma de 289.716lei si venituri din subvenții de exploatare pentru plata personalului in suma de 18.672lei) realizate la 30.06.2020, deoarece in semestru I 2020, incepand cu data de 01.04.2020, in contextul epidemiei COVID 19 si a solicitarii societatii VERANDA OBOR S.A. motivata de sistarea activitatii comerciale a centrului comercial, a investitiilor si activitatilor aferente lucrarilor de extindere a Veranda Mall, contractul de prestari servicii din data de 16.01.2017, in temeiul caruia Societatea furnizeaza catre Veranda Obor S.A. servicii de asistenta in legatura cu extinderea Veranda Mall, a fost suspendat pana la data de 30.06.2020.

Veniturile financiare in suma de 31.994 lei realizate in semestrul I 2021 au crescut fata de cele realizate la 30.06.2020 in suma de 28.566 lei, ca urmare a incasarii dividendelor de la emitentii aflati in portofoliul Societatii.

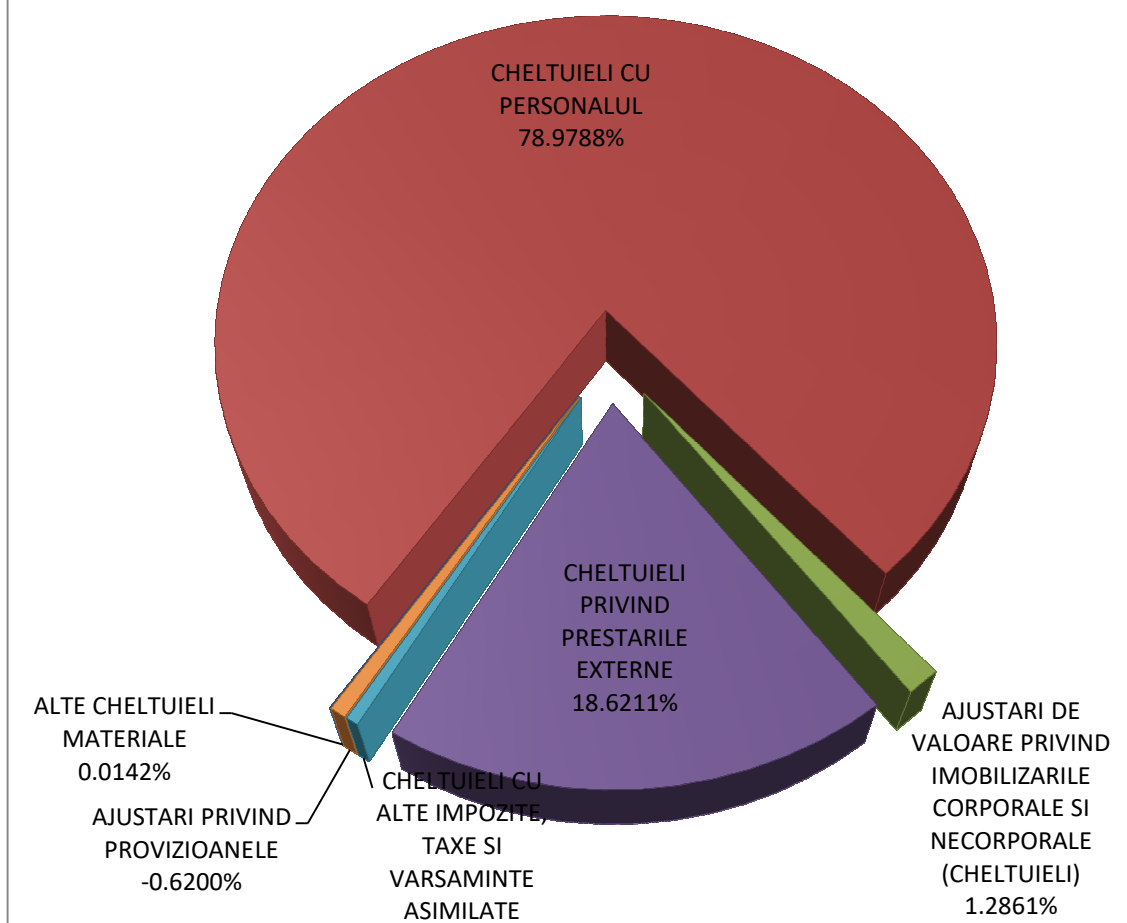
Veniturile din explotoare la 30.06.2021 au fost realizate ca urmare a contractului incheiat intre Professional Imo Partners S.A. si Veranda Obor S.A. (subsidiara a Societatii), contract de asistenta privind extinderea Veranda Mall incheiat in data de 16.01.2017.



Cheltuielile de exploatare in suma de 563.573 lei la 30.06.2021, au scazut fata de cele realizate la 30.06.2020 in suma de 664.927 lei.



Structura cheltuielilor de exploatare 30.06.2021



Semestrul I 2021 s-a încheiat cu un profit în suma de 59.386 lei.

c) Cash flow:

Denumirea elementului	Sem. I 2020	Sem. I 2021
Numerar la inceputul perioadei (1 ianuarie)	549.387	93.672
Numerar net utilizat în activitati de exploatare	-425.634	87.112
Numerar net utilizat în activitati de investitii	21.946	24.442
Numerar net utilizat în activitati de finantare	0	0
Numerar la sfarsitul perioadei (30 iunie)	145.699	205.226

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 emitentului, comparativ cu aceeași perioada a anului trecut

In perioada semestrului I al anului 2021 societatea nu s-a confruntat cu elemente sau evenimente care sa ii afecteze lichiditatea

2.2. Prezentarea si analizarea efectelor asupra situatiei financiare a emitentului a tuturor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate (precizand scopul si sursele de finantare a acestor cheltuieli), comparativ cu aceeași 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 aceeași perioada a anului trecut nu s-au realizat evenimente, tranzactii sau schimbari care sa afecteze veniturile de baza.

Veniturile de exploatare au crescut in semestrul I 2021 fata de cele realizate in Semestrul I 2020. In perioada 01.04.2020 – 30.06.2020, datorita starii activitatii comerciale a centrului comercial, a investitiilor si activitatilor aferente lucrarilor de extindere a Veranda Mall, ca urmare a declararii pandemiei de CODIV 19, contractul de prestari servicii din data de 16.01.2017, in temeiul caruia Societatea furnizeaza catre Veranda Obor S.A. servicii de asistenta in legatura cu extinderea Veranda Mall, a fost suspendat.

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

3.1. Descrierea cazurilor in care societatea a fost in imposibilitatea de a-si respecta obligatiile financiare in perioada 01.01.2021 – 30.06.2021:

Professional Imo Partners S.A. nu s-a aflat in imposibilitatea de a-si respecta obligatiile financiare in semestrul I al anului 2021.

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 conform (i) reglementarilor contabile aplicabile, si anume Reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificarile si completarile ulterioare, coroborat cu (ii) art.2 din OMF nr.763/ 2021 conform caruia sistemul de raportare contabila la 30 iunie 2021 se aplica entitatilor carora le sunt incidente Reglementarile contabile aprobate prin OMFP 1802/2014, si care in exercitiul financiar precedent au inregistrat o cifra de afaceri mai mare decat echivalentul in lei a 1.000.000 eur, Professional Imo Partners S.A. nu a intocmit Raportare contabila la data de 30.06.2021.

Presedinte Consiliul de Administratie
Popescu Mihaela Ramona

Persoane juridice autorizate
membre CECCAR
ROMCONTEXPERT S.R.L.
Prin Harlea Adriana Sorela

Director General
Voiculescu Aurora