

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 – 2023**

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

Data raportului: 12.09.2023

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 1,00 leu

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 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 – 30.06.2023:

Tip tranzactii	Valoare faraTVA
Venituri asistenta privind extinderea Veranda Mall	593.460 lei
Cheltuieli cu chiria sediu social	6.759 lei

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 2023, 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 2023, finantandu-si activitatea din surse proprii.

Indicatori economico-financiari la 30.06.2023

$$\text{Indicatorul lichiditatii curente} = \frac{\text{Active curente}}{\text{Datorii curente}} = \frac{849.895}{111.012} = 7,66$$

$$\text{Gradul de indatorare} = \frac{\text{Capital imprumutat}}{\text{Capitalul propriu}} = \frac{0}{218.725.857} \times 100 = 0\%$$

$$\text{Indicatorul lichiditatii imediate} = \frac{\text{Active curente} - \text{Stocuri}}{\text{Datorii curente}} = \frac{849.895 - 0}{111.012} = 7,66$$

$$\text{Viteza de rotatie a activelor imobilizate} = \frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active imobilizate}} = \frac{593.460}{217.995.195} = 0,0027$$

$$\text{Viteza de rotatie a activelor totale} = \frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active totale}} = \frac{593.460}{217.995.195+849.895} = 0,0027$$

La data de 30.06.2023, societatea dispunea de o suma de 464.161 lei disponibilitati banesti din casa si conturi bancare.

Societatea nu s-a confruntat cu probleme de lichiditate pana la data de 30.06.2023, nivelul indicatorului de lichiditate imediata la 30.06.2023 fiind de 7,66 (30.06.2022:6,79).

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 aceeaasi perioada a anului trecut:

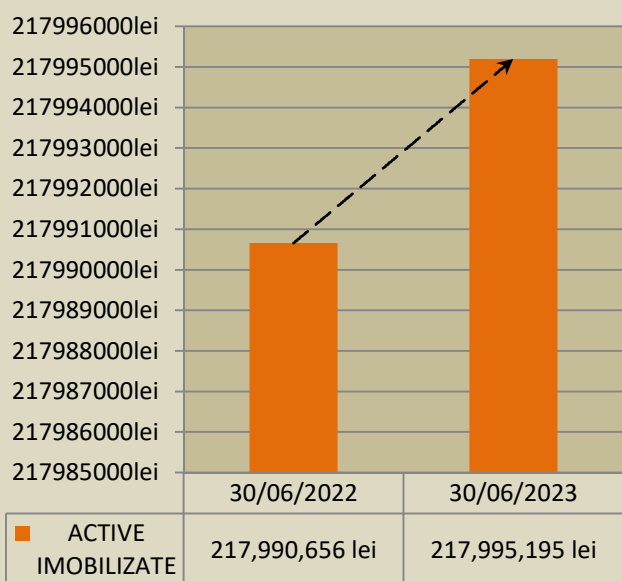
a) Elemente de bilant:

Denumirea elementului		Nr. rd.	Sold la:	
			30.06.2022	30.06.2023
A		B	1	2
A.	ACTIVE IMOBILIZATE			
	I. IMOBILIZARI NECORPORALE	01	4.394	4.107
	II. IMOBILIZARI CORPORALE	02	7.454.093	7.458.919
	III. IMOBILIZARI FINANCIARE	03	210.532.169	210.532.169
	ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd 01+02+03)	04	217.990.656	217.995.195
B.	ACTIVE CIRCULANTE			
	I. STOCURI	05		
	II. CREANTE	06	362.737	385.734
	III. INVESTITII PE TERMEN SCURT	07	0	0
	IV. CASA SI CONTURI LA BANC	08	278.348	464.161
	ACTIVE CIRCULANTE (rd. 05+ 06 + 07 + 08)	09	641.085	849.895
C.	CHELTUIELI IN AVANS (rd 11+12)	10	6.303	16.161
	Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	11	6.303	16.161
	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	94.474	111.012
E.	ACTIVE CIRCULANTE NETE / DATORII CURENTE NETE (rd. 09+11-13-20-23-26)	14	552.914	755.044
F.	TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 04+12+14)	15	218.543.570	218.750.239
G.	DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O	16		

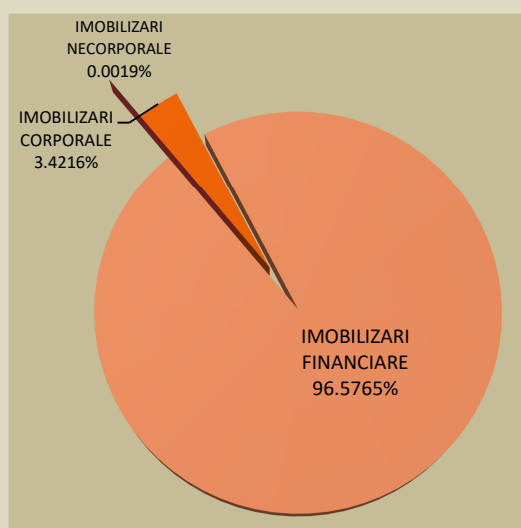
Denumirea elementului		Nr. rd.	Sold la:	
			30.06.2022	30.06.2023
A		B	1	2
	PERIOADA MAI MARE DE UN AN			
H.	PROVIZIOANE	17	22.348	24.382
I.	VENITURI IN AVANS (rd. 19+22+25+28)	18		
	1. Subventii pentru investitii (rd. 20+21)	19		
	Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	20		
	Sume de reluat 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 commercial 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
	III. REZERVE DIN REEVALUARE	36	6.937.712	6.937.712
	IV. REZERVE	37	699.271	707.867
	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	133.407.434	133.570.751
		Sold D 42		
	VI. PROFITUL SAU PIERDEREA LA SFARSITUL PERIOADEI DE RAPORTARE	Sold C 43	76.928	109.651
		Sold D 44		
	Repartizarea profitului	45		
	CAPITALURI PROPRII – TOTAL (rd. 29+35+36+37+38+39-40+41-42+43-44-45)	46	218.521.222	218.725.857
	Patrimoniul public	47		
	Patrimoniul privat	48		
	CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48)	49	218.521.222	218.725.857

Activele imobilizate ale Societatii la data de 30.06.2023 sunt in valoare de 217.995.195 lei, acestea au o crestere fata de 30.06.2022 in valoare de 217.990.656 lei, ca urmare a inregistrarilor ajustarilor de valoare.

Evolutia activelor imobilizate S1 2022- S1 2023

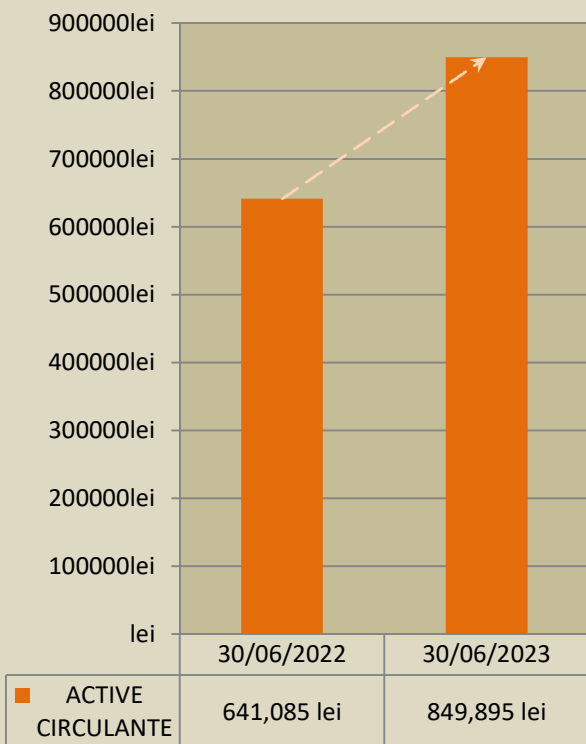


Structura activelor imobilizate la 30.06.2023

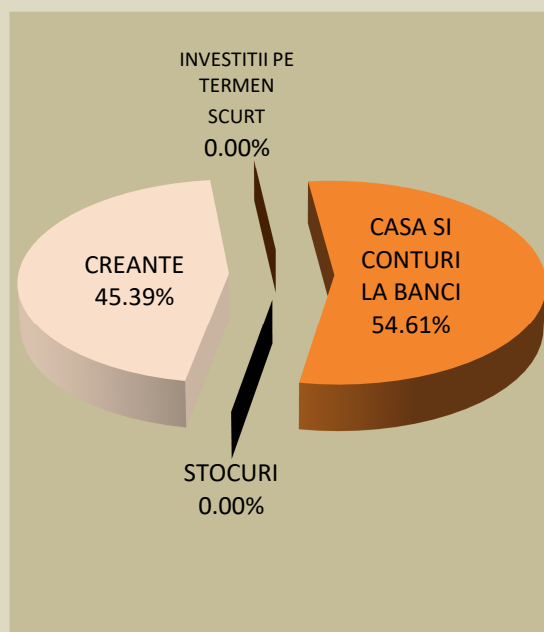


Activele circulante la data de 30.06.2023 in valoare totala de 849.895 lei sunt constituite in proportie de 45,39% din creante in valoare de 385.734 lei si in proportie de 54,61% din disponibilul in lei si valuta, in valoare de 464.161 lei.

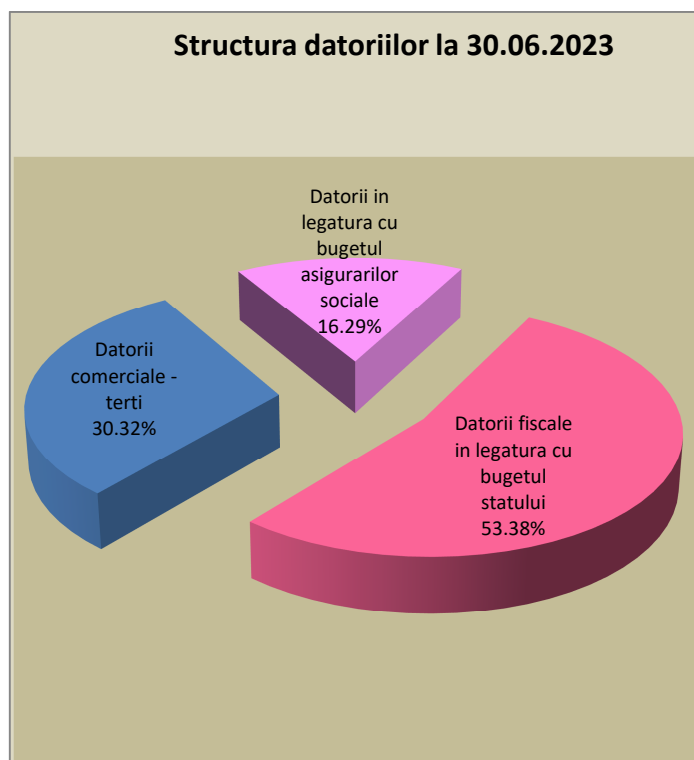
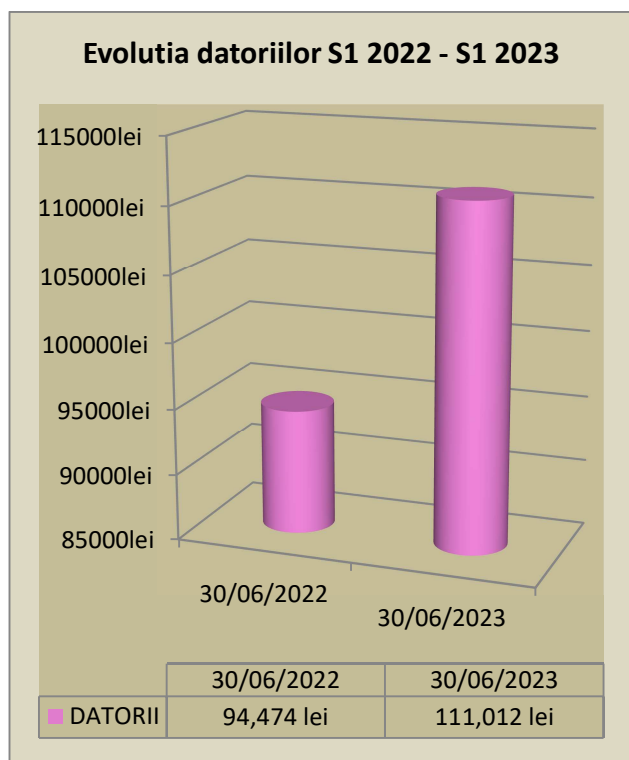
Evolutia activelor circulante S1 2022 - S1 2023



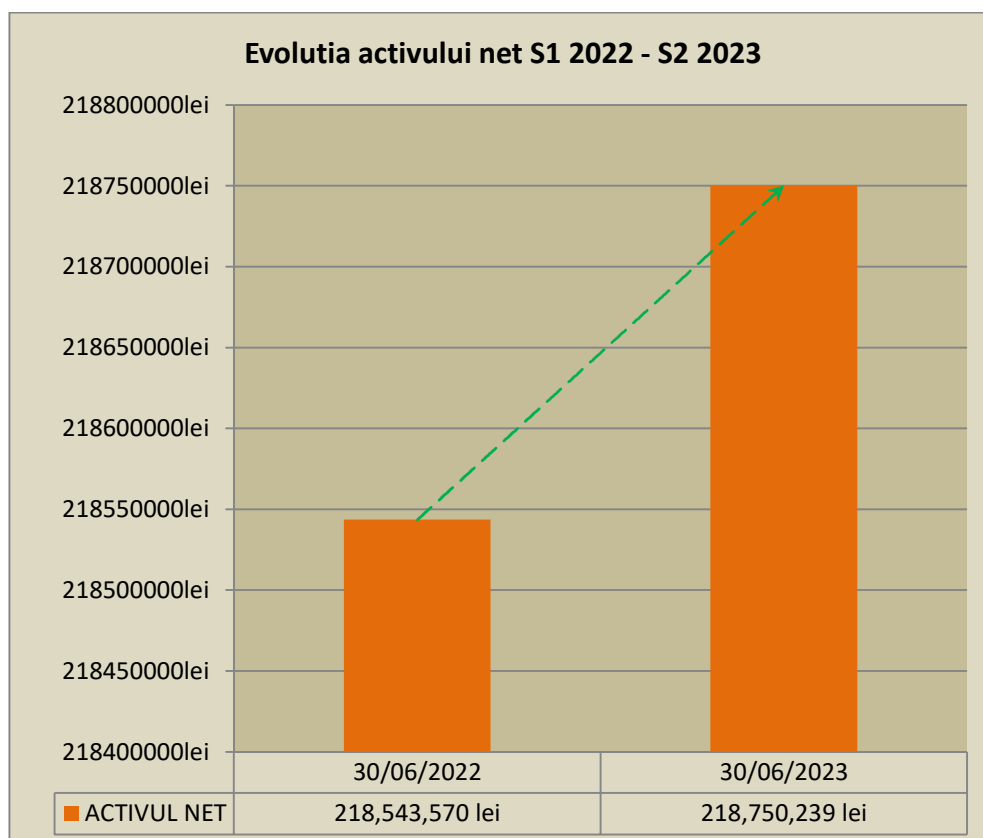
Structura activelor circulante la 30.06.2023



Datoriile Societatii la data de 30.06.2023 sunt in suma de 111.012 lei. Structura acestor datorii se prezinta astfel:



Cu o valoare de 218.750.239 lei la data de 30.06.2023, activul net inregistreaza, fata de 30.06.2022, o crestere de 0,09%.



b) Contul de profit si pierdere:

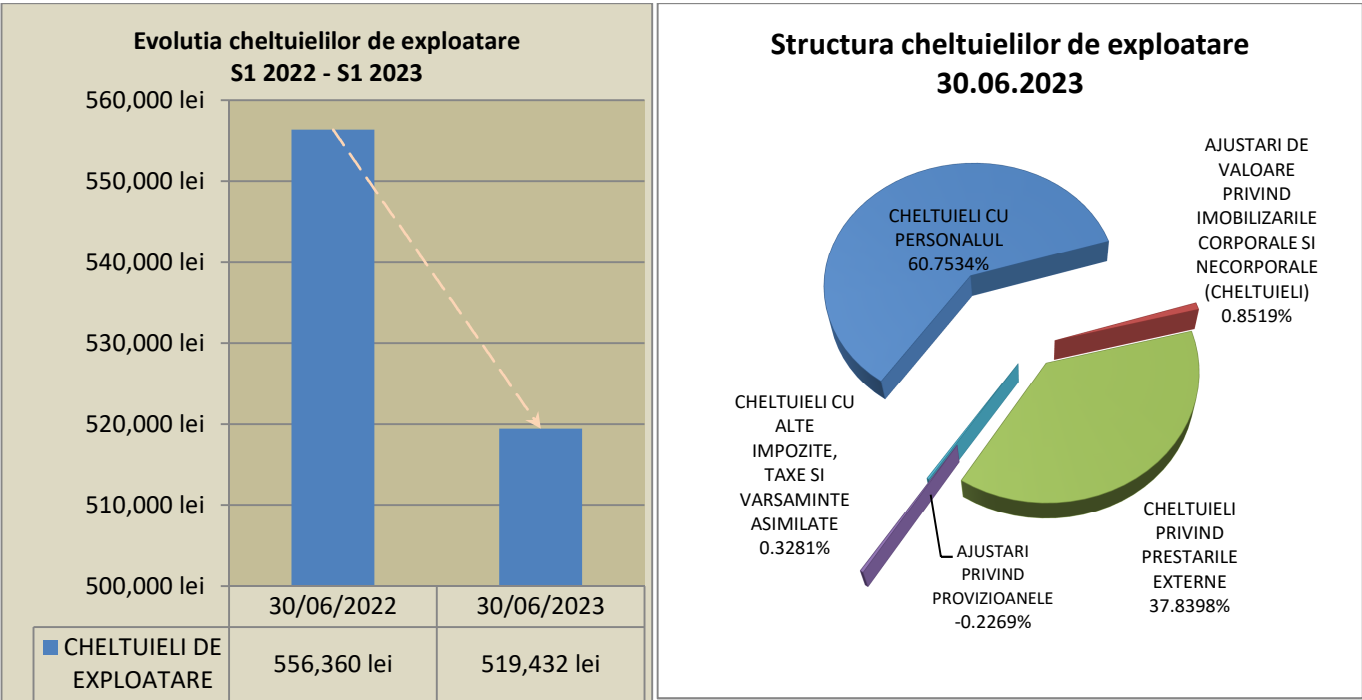
Denumirea indicatorilor		Nr. rd.	Realizarile aferentei perioadei raportate	
			01.01.2022 30.06.2022	01.01.2023 30.06.2023
A		B	1	2
1.	Cifra de afaceri neta	01	593.220	593.460
2.	Alte venituri	02	40.214	35.775
3.	Costul materiilor prime si al consumabilelor	03		
4.	Cheltuieli cu personalul	04	440.245	317.011
5.	Ajustari de valoare	05	1.098	3.261
6.	Alte cheltuieli	06	115.163	199.312
7.	Impozite	07		
8.	PROFITUL SAU PIERDEREA NET(A) A PERIOADEI DE RAPORTARE:			
	- Profit	08	76.928	109.651
	- Pierdere	09		

Pana la 30.06.2023, Professional Imo Partners S.A. a realizat venituri totale in suma de 629.235lei, din care venituri din exploatare in valoare de 593.460 lei, si venituri financiare in valoare de 35.775 lei.

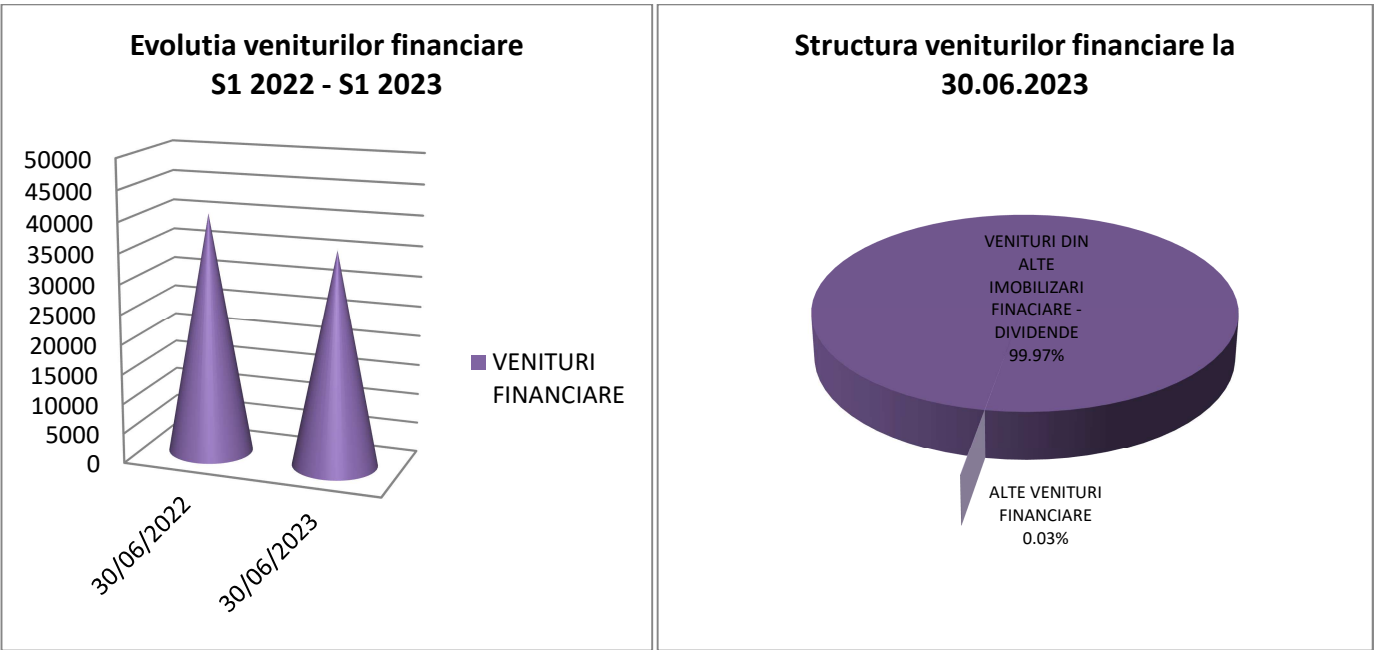
La data de 30.06.2023 veniturile din exploatare in suma de 593.460 lei (30.06.2022: 593.220 lei) au fost realizate in baza contractul din data de 16.01.2017, incheiat cu Veranda Obor S.A. intre Professional Imo Partners S.A. si Veranda Obor S.A. (subsidiara a Societatii).



Cheltuielile de exploatare in suma de 519.432 lei la 30.06.2023, au scazut fata de cele realizate la 30.06.2022 in suma de 556.360 lei.



Veniturile financiare in suma de 35.775 lei realizate in semestrul I 2023 au scazut fata de cele realizate la 30.06.2022 in suma de 40.214 lei.



Cheltuielile financiare in suma de 152 lei la 30.06.2023, au crescut fata de cele realizate la 30.06.2022 in suma de 146 lei.

Semestrul I 2023 s-a încheiat cu un profit in suma de 109.651 lei.

c) Cash flow:

Denumirea elementului	Sem. I 2022	Sem. I 2023
Numerar la inceputul perioadei (1 ianuarie)	255.233	387.227
Numerar net utilizat in activitati de exploatare	-17.095	42.257
Numerar net utilizat in activitati de investitii	40.210	34.677
Numerar net utilizat in activitati de finantare	0	0
Numerar la sfarsitul perioadei (30 iunie)	278.348	464.161

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

2.1. Prezentarea si analiza 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 2023 societatea nu s-a confruntat cu elemente sau evenimente care sa ii afecteze lichiditatea

2.2. Prezentarea si analiza 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 analiza 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 afecte ze veniturile de baza.

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 01.01.2023 – 30.06.2023:

Professional Imo Partners S.A. nu s-a aflat in imposibilitatea de a-si respecta obligatiile financiare in semestrul I al anului 2023.

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, desi in conformitate cu (i) Reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificarile si completarile ulterioare, coroborate cu (ii) art.2 din OMF nr. 2195/2023 conform caruia sistemul de raportare contabila la 30 iunie 2023 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 1.000.000EUR, Professional Imo Partners S.A. nu se incadreaza in categoria entitatilor care ar trebui sa intocmeasca Raportarea contabila la 30 iunie 2023. In acelasi timp insa, avand in vedere calitatea Professional Imo Partners S.A. de societate ale carei actiuni se tranzactioneaza in cadrul unui sistem multilateral de tranzactionare, reglementarea juridica aplicabila este cea care impune obligatii suplimentare, respectiv prevederile art. 223 lit. B din Regulamentul 5/2018, conform caruia Societatea ar trebui sa intocmeasca si Raportare contabila semestrială, chiar daca nu a inregistrat o cifra de afaceri mai mare decat echivalentul in lei a 1.000.000 EUR. In consecinta, Societatea a intocmit Raportarea contabila semestrială la 30.06.2023.

Totodata informam ca raportarea contabila semestrială nu a fost auditata sau revizuita de auditorul financiar.

Presedinte Consiliul de Administratie
Popescu Mihaela Ramona

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

Director General
Voiculescu Aurora