

## 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 – 2019

INTRARE	NR. 59	
IEȘIRE	.....	
Ziua 13	Luna 08	Anul 2019

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

**Data raportului:** 12.08.2019

**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 01.01.2019 – 30.06.2019:

Tip tranzactii	Valoare faraTVA
Venituri asistenta privind extinderea Veranda Mall	426.578 lei
Cheltuieli cu chiria sediu social	6.498 lei

Societatea a continuat activitatea de dezvoltare (promovare) imobiliara corespunzatoare obiectului principal de activitate prin concentrarea resurselor pentru:

- conspectarea pietii si identificarea unui operator corespunzator pentru un Spatiu de spectacole in interiorul Bateriei 4-5 Tunari
- identificarea surselor de finantare, inclusiv in cadrul programelor de finantare Europene in vederea realizarii unui :**"CENTRU CULTURAL – AMENAJARE SPATII DE SPECTACOLE IN INTERIORUL BATERIEI 4 – 5 TUNARI, CONSTRUIRE SALI DE SPECTACOLE IN INCINTA,AMENAJARI EXTERIOARE"**.

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 2019, 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 2019, finantandu-si activitatea integral din surse proprii.

## Indicatori economico-financiar la 30.06.2019

$$\text{Indicatorul lichiditatii curente} = \frac{\text{Active curente}}{\text{Datorii curente}} = \frac{1.504.802}{238.401} = 6,31$$

$$\text{Gradul de indatorare} = \frac{\text{Capital imprumutat}}{\text{Capitalul propriu}} = \frac{0}{218.279.101} \times 100 = 0\%$$

$$\text{Indicatorul lichiditatii imediate} = \frac{\text{Active curente} - \text{Stocuri}}{\text{Datorii curente}} = \frac{1.504.802 - 0}{238.401} = 6,31$$

$$\text{Viteza de rotatie a activelor imobilizate} = \frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active imobilizate}} = \frac{426.578}{217.011.012} = 0,002$$

$$\text{Viteza de rotatie a activelor totale} = \frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active totale}} = \frac{426.578}{217.011.012 + 1.504.802} = 0,002$$

La data de 30.06.2019, societatea dispunea de o suma de 1.165.900 lei disponibilitatile banesti din casa si conturi bancare.

Societatea nu s-a confruntat cu probleme de lichiditate pana la data de 30.06.2019, nivelul indicatorului de lichiditate imediata la 30.06.2019 fiind de 6,31.

## 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:	
		30.06.2018	30.06.2019
A	B	1	2
<b>A. ACTIVE IMOBILIZATE</b>			
I. IMOBILIZARI NECORPORALE	01	8.118	7.285
II. IMOBILIZARI CORPORALE	02	6.479.312	6.471.558
III. IMOBILIZARI FINANCIARE	03	210.536.722	210.532.169
<b>ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd 01+02+03)</b>	<b>04</b>	<b>217.024.152</b>	<b>217.011.012</b>

Denumirea elementului		Nr. rd.	Sold la:	
			30.06.2018	30.06.2019
A		B	1	2
<b>B. ACTIVE CIRCULANTE</b>				
I. STOCURI		05		
II. CREANTE		06	742.159	338.902
III. INVESTITII PE TERMEN SCURT		07	0	0
IV. CASA SI CONTURI LA BANCI		08	1.348.899	1.165.900
<b>ACTIVE CIRCULANTE (rd. 05+ 06 + 07 + 08)</b>		<b>09</b>	<b>2.091.058</b>	<b>1.504.802</b>
<b>C. CHELTUIELI IN AVANS (rd 11+12)</b>		<b>10</b>	<b>0</b>	<b>1.688</b>
Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an		11	0	1.688
Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an		12	0	0
<b>D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN</b>		<b>13</b>	<b>144.115</b>	<b>238.401</b>
<b>E. ACTIVE CIRCULANTE NETE / DATORII CURENTE NETE (rd. 09+11-13-20-23-26)</b>		<b>14</b>	<b>1.946.943</b>	<b>1.268.089</b>
<b>F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 04+12+14)</b>		<b>15</b>	<b>218.971.095</b>	<b>218.279.101</b>
<b>G. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN</b>		<b>16</b>		
<b>H. PROVIZIOANE</b>		<b>17</b>		
<b>I. VENITURI IN AVANS (rd. 19+22+25+28)</b>		<b>18</b>		
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		
<b>J. 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>5.929.330</b>	<b>5.929.330</b>
<b>IV. REZERVE</b>		<b>37</b>	<b>691.022</b>	<b>693.693</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>135.037.765</b>	<b>135.086.411</b>
	<b>Sold D</b>	<b>42</b>		

Denumirea elementului		Nr. rd.	Sold la:	
			30.06.2018	30.06.2019
A		B	1	2
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA LA SFARSITUL PERIOADEI DE RAPORTARE	Sold C	43		
	Sold D	44	86.898	830.209
Repartizarea profitului		45		
CAPITALURI PROPRII – TOTAL (rd. 29+35+36+37+38+39-40+41-42+43-44-45)		46	218.971.095	218.279.101
Patrimoniul public		47		
Patrimoniul privat		48		
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48)		49	218.971.095	218.279.101

Actiunile immobilizate ale Societatii la data de 30.06.2019 erau in valoare de 217.011.012 lei, in scadere fata de 30.06.2018 in valoare de 217.024.152 lei, ca urmare a inregistrarii ajustarilor de valoare.

Actiunile circulante la data de 30.06.2019 in valoare totala de 1.504.802 lei sunt constituite in proportie de 22,52% din creante in valoare de 338.902 lei si in proportie de 77,48% din disponibilul in lei si valuta, in valoare de 1.165.900 lei.

Datoriile Societatii la data de 30.06.2019 in suma de 238.401 lei sunt reprezentate in proportie de 32,45% de salarii si datorii asimilate in suma de 77.365 lei, din TVA neexigibila in proportie de 16,95% in suma de 40.415 lei, din impozit nerezidenti in proportie de 0,04% in suma de 82 lei si furnizori in proportie de 50,56% in suma de 120.539 lei. Aceste datorii au fost achitate pana la data intocmirii Raportarii contabile semestriale.

Cu o valoare de 218.279.101 lei la data de 30.06.2019, activul net inregistreaza, fata de 30.06.2018, o scadere de 0,32%.

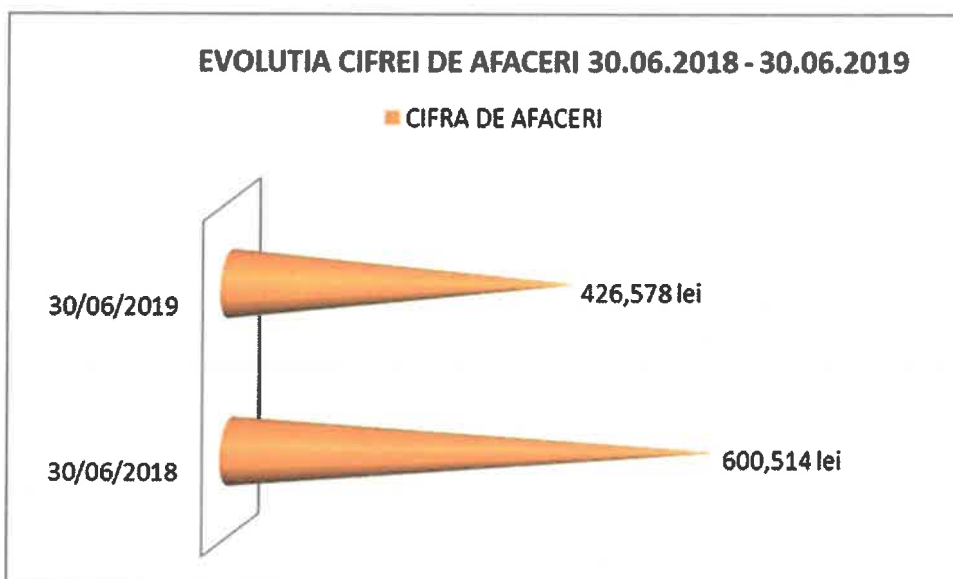
#### b) Contul de profit si pierdere:

Denumirea indicatorilor		Nr. rd.	Realizarile aferentei perioadei raportate	
			01.01.2018 30.06.2018	01.01.2019 30.06.2019
A		B	1	2
1.	Cifra de afaceri neta	01	600.514	426.578
2.	Alte venituri	02	21.692	24.892
3.	Costul materiilor prime si al consumabilelor	03		
4.	Cheltuieli cu personalul	04	505.711	464.277
5.	Ajustari de valoare	05	7.692	10.350
6.	Alte cheltuieli	06	193.603	807.052
7.	Impozite	07	2.098	
8.	PROFITUL SAU PIERDEREA NET(A) A PERIOADEI DE RAPORTARE:			
	- Profit	08		
	- Pierdere	09	86.898	830.209

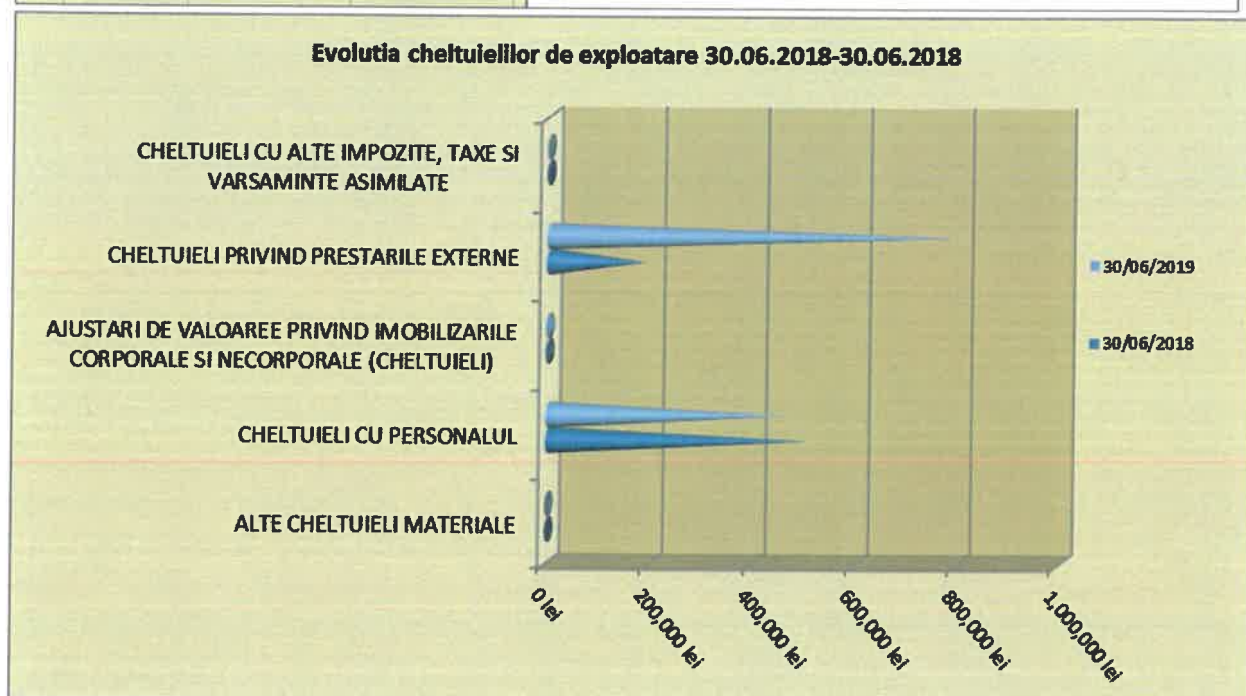
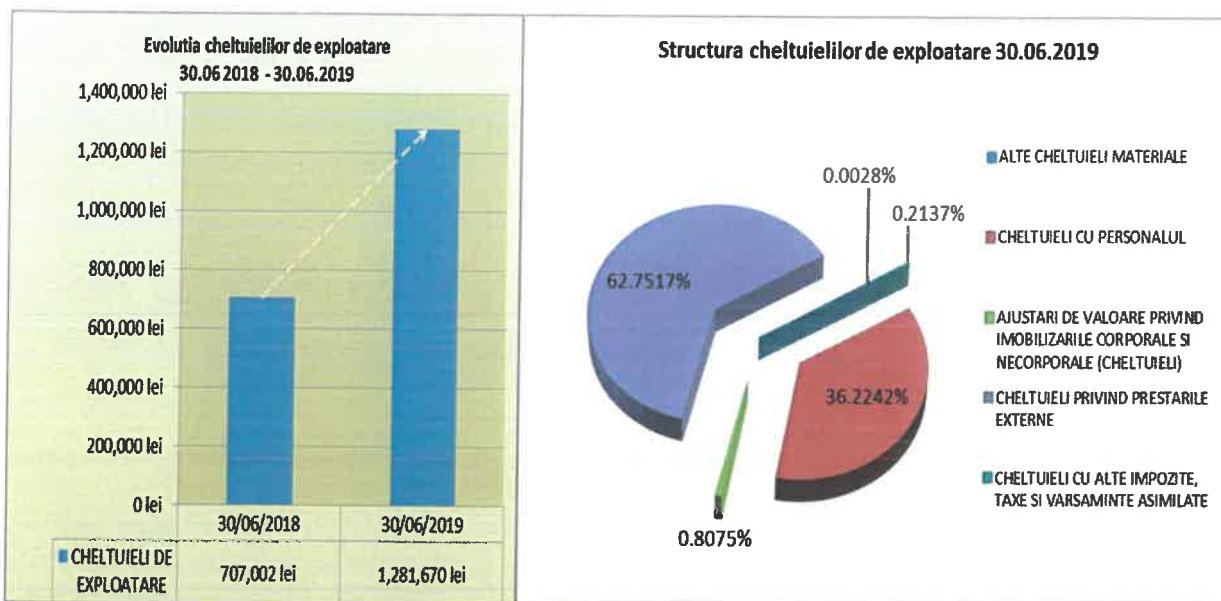
Pana la 30.06.2019, Professional Imo Partners S.A. a realizat venituri totale de 451.470 lei, din care venituri din exploatare in valoare de 426.578 lei, si venituri financiare in valoare de 24.892 lei.

La data de 30.06.2019 veniturile din exploatare in suma de 426.578 lei au scazut fata de veniturile din exploatare in suma de 600.514 lei realizate la 30.06.2018, iar veniturile financiare in suma de 24.892 lei realizate in semestrul I 2019 au crescut fata de cele realizate la 30.06.2018 in suma de 21.692 lei, ca urmare a incasarii dividendelor de la emitentii aflati in portofoliul Societatii.

Veniturile din exploatare la 30.06.2019 au fost realizate ca urmare a contractului incheiat intre Professional Imo Partners S.A. si Veranda Obor S.A. (filiala a Societatii), contract de asistenta privind extinderea Veranda Shop&Stay Obor incheiat in data de 16.01.2017.



Cheltuielile de exploatare in suma de 1.281.670 lei la 30.06.2019, au crescut fata de cele realizate la 30.06.2018 in suma de 707.002 lei. Societatea cauta sa identifice surse de finantare, inclusiv in cadrul programelor de finantare Europene in vederea realizarii unui: **”CENTRU CULTURAL – AMENAJARE SPATII DE SPECTACOLE IN INTERIORUL BATERIEI 4 – 5 TUNARI, CONSTRUIRE SALI DE SPECTACOLE IN INCINTA, AMENAJARI EXTERIOARE”**.



Semestrul I 2019 s-a încheiat cu o pierdere în suma de 830.209 lei.

**c) Cash flow:**

Denumirea elementului	Sem. I 2018	Sem. I 2019
Cash flow la începutul perioadei (1 ianuarie)	1.608.612	1.857.709
Numerar net din activitati de exploatare	-248.474	-712.489
Numerar net din activitati de investitie	-11.239	20.680
Numerar net din activitati de finantare	0	0
Cash flow la sfarsitul perioadei (30 iunie)	1.348.899	1.165.900

## **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 2019 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, incetarea contractului de prestari servicii de administrare imobil din 31.01.2017, incheiat intre Societate si Veranda Obor, a influentat veniturile realizate prin diminuarea acestora.

La 30.06.2019, comparativ cu aceeași perioada a anului 2018, veniturile de exploatare au scazut cu 28,96%, iar cheltuielile de exploatare au crescut cu 81,28%. Scaderea veniturilor si cresterea cheltuielilor au condus la inregistrarea unei pierderi la 30.06.2019 in suma de 830.209 lei, la 30.06.2018 Societatea inregistrat o pierdere in suma de 86.898 lei,

## **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 01.01.2019 – 30.06.2019:**

Professional Imo Partners S.A. nu s-a aflat in imposibilitatea de a-si respecta obligatiile financiare in semestrul I al anului 2019.

### **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**