

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 – 2020**

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

Data raportului: 14.08.2020

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.

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.

Informatii cu privire la tranzactiile cu partea afiliata Veranda Obor S.A. in perioada 01.01.2020 – 30.06.2020:

Tip tranzactii	Valoare faraTVA
Venituri asistenta privind extinderea Veranda Mall	344.762 lei
Cheltuieli cu chiria sediu social	6.566 lei

Societatea a continuat activitatea de dezvoltare (promovare) imobiliara corespunzatoare obiectului principal de activitate prin concentrarea resurselor pentru identificarea surselor de finantare in vederea realizarii proiectui propus pana la aparitia virusului Covid-19. In aceste conditii Societatea incearca sa identifice noi proiecte imobiliare, cu potential de a contribui la cresterea activului net al societatii si de a genera valoare pentru actionari. Pana la data raportarii Societatea nu a identificat astfel de proiecte.

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.

Principali 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 2020, Societatea a continuat sa monitorizeze tendintele pietei in domeniu pentru a determina potentialul, marimea, mixul de chiriasi si de activitati comerciale.

In contextul declararii pandemiei de CODIV 19 la nivel mondial, prin ordonantele militare au fost suspendate numeroase activitati comerciale, fapt ce a afectat si Societatea.

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 2020, finantandu-si activitatea din surse proprii.

Indicatori economico-financiari la 30.06.2020

$$\text{Indicatorul lichiditatii curente} = \frac{\text{Active curente}}{\text{Datorii curente}} = \frac{586.816}{231.140} = 2,54$$

$$\text{Gradul de indatorare} = \frac{\text{Capital imprumutat}}{\text{Capitalul propriu}} = \frac{0}{217.363.883} \times 100 = 0\%$$

$$\text{Indicatorul lichiditatii imediate} = \frac{\text{Active curente} - \text{Stocuri}}{\text{Datorii curente}} = \frac{586.816 - 0}{231.140} = 2,54$$

$$\text{Viteza de rotatie a activelor imobilizate} = \frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active imobilizate}} = \frac{289.716}{216.998.308} = 0,0013$$

$$\text{Viteza de rotatie a activelor totale} = \frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active totale}} = \frac{289.716}{216.998.308 + 586.816} = 0,0013$$

La data de 30.06.2020, societatea dispunea de o suma de 145.699 lei disponibilitati banesti din casa si conturi bancare.

Societatea nu s-a confruntat cu probleme de lichiditate pana la data de 30.06.2020, nivelul indicatorului de lichiditate imediata la 30.06.2020 fiind de 2,54.

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 perioada a anului trecut:

a) Elemente de bilant:

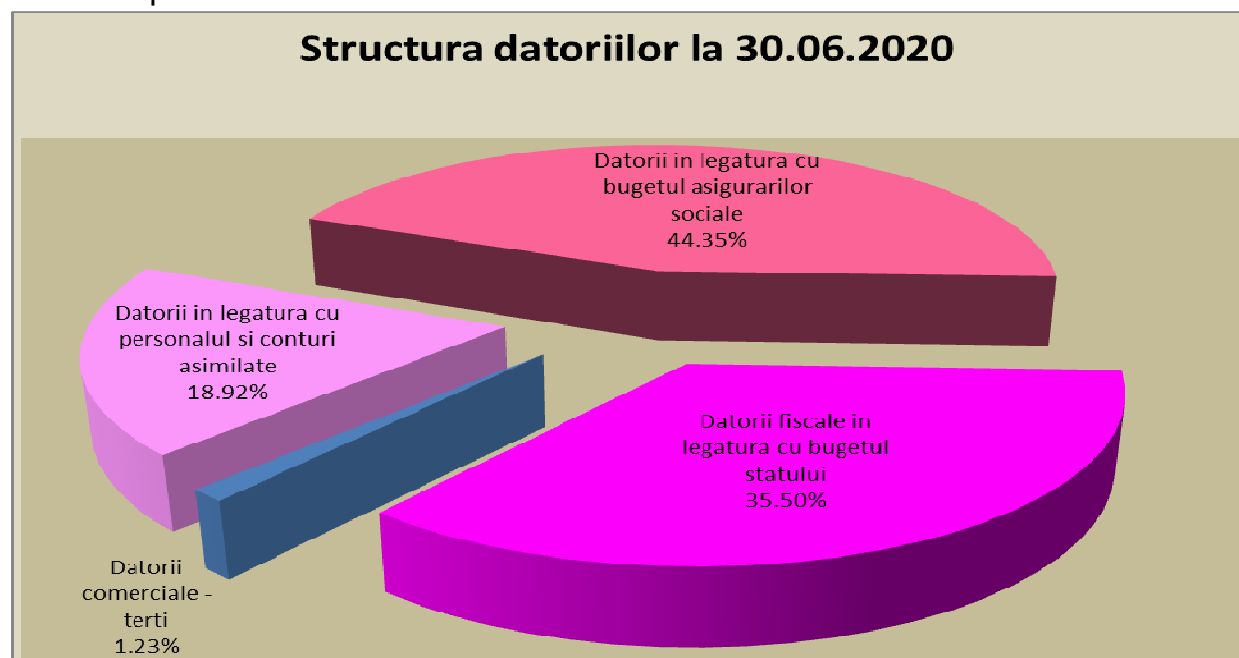
Denumirea elementului		Nr. rd.	Sold la:	
			30.06.2019	30.06.2020
A		B	1	2
A.	ACTIVE IMOBILIZATE			
	I. IMOBILIZARI NECORPORALE	01	7.285	6.271
	II. IMOBILIZARI CORPORALE	02	6.471.558	6.459.868
	III. IMOBILIZARI FINANCIARE	03	210.532.169	210.532.169
	ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd 01+02+03)	04	217.011.012	216.998.308
B.	ACTIVE CIRCULANTE			
	I. STOCURI	05		
	II. CREANTE	06	338.902	441.117
	III. INVESTITII PE TERMEN SCURT	07	0	0
	IV. CASA SI CONTURI LA BANCI	08	1.165.900	145.699
	ACTIVE CIRCULANTE (rd. 05+ 06 + 07 + 08)	09	1.504.802	586.816
C.	CHELTUIELI IN AVANS (rd 11+12)	10	1.688	9.899
	Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	11	1.688	9.899
	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	238.401	231.140
E.	ACTIVE CIRCULANTE NETE / DATORII CURENTE NETE (rd. 09+11-13-20-23-26)	14	1.268.089	365.575
F.	TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 04+12+14)	15	218.279.101	217.363.883
G.	DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN	16		
H.	PROVIZIOANE	17		
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
	III. REZERVE DIN REEVALUARE	36	5.929.330	5.929.330
	IV. REZERVE	37	693.693	693.693

Denumirea elementului	Nr. rd.	Sold la:	
		30.06.2019	30.06.2020
A	B	1	2
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	135.086.411
	Sold D	42	
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA LA SFARSITUL PERIOADEI DE RAPORTARE	Sold C	43	
	Sold D	44	830.209
Repartizarea profitului	45		
CAPITALURI PROPRII – TOTAL (rd. 29+35+36+37+38+39-40+41-42+43-44-45)	46	218.279.101	217.363.883
Patrimoniul public	47		
Patrimoniul privat	48		
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48)	49	218.279.101	217.363.883

Activele imobilizate ale Societatii la data de 30.06.2020 erau in valoare de 216.998.308lei, in scadere fata de 30.06.2019 in valoare de 217.011.012 lei, ca urmare a inregistrarii ajustarilor de valoare.

Activele circulante la data de 30.06.2020 in valoare totala de 586.816 lei sunt constituite in proportie de 75,17% din creante in valoare de 441.117 lei si in proportie de 24,83% din disponibilul in lei si valuta, in valoare de 145.699 lei.

Datoriile Societatii la data de 30.06.2020 sunt in suma de 231.140 lei. Structura acestor datorii se prezinta astfel:



Cu o valoare de 217.363.883 lei la data de 30.06.2020, activul net inregistreaza, fata de 30.06.2019, o scadere de 0,41%.

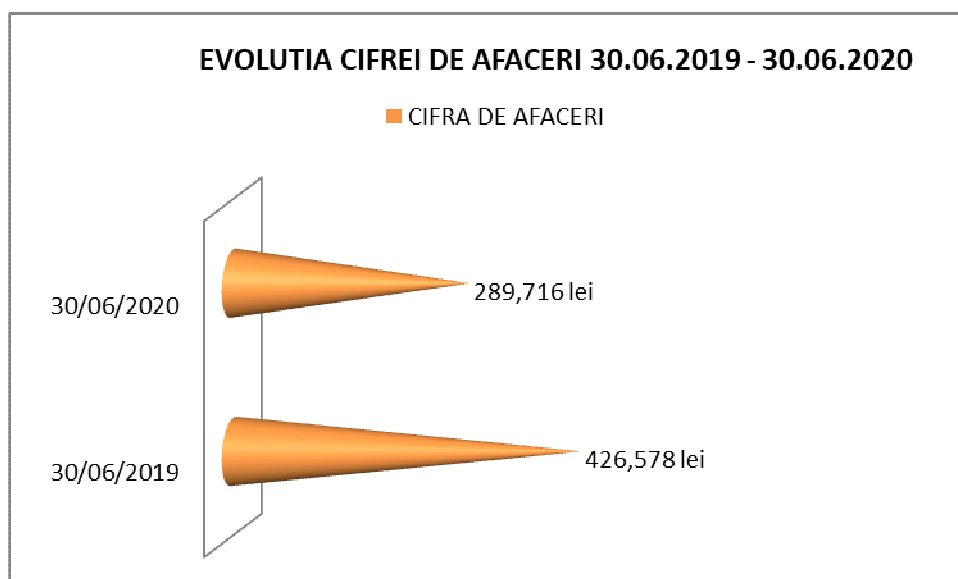
b) Contul de profit si perdere:

Denumirea indicatorilor		Nr. rd.	Realizarile aferentei perioadei raportate	
			01.01.2019 30.06.2019	01.01.2020 30.06.2020
A		B	1	2
1.	Cifra de afaceri neta	01	426.578	289.716
2.	Alte venituri	02	24.892	47.238
3.	Costul materiilor prime si al consumabilelor	03		
4.	Cheltuieli cu personalul	04	464.277	481.805
5.	Ajustari de valoare	05	10.350	9.225
6.	Alte cheltuieli	06	807.052	173.897
7.	Impozite	07		
8.	PROFITUL SAU PIERDEREA NET(A) A PERIOADEI DE RAPORTARE:			
	- Profit	08		
	- Pierdere	09	830.209	327.973

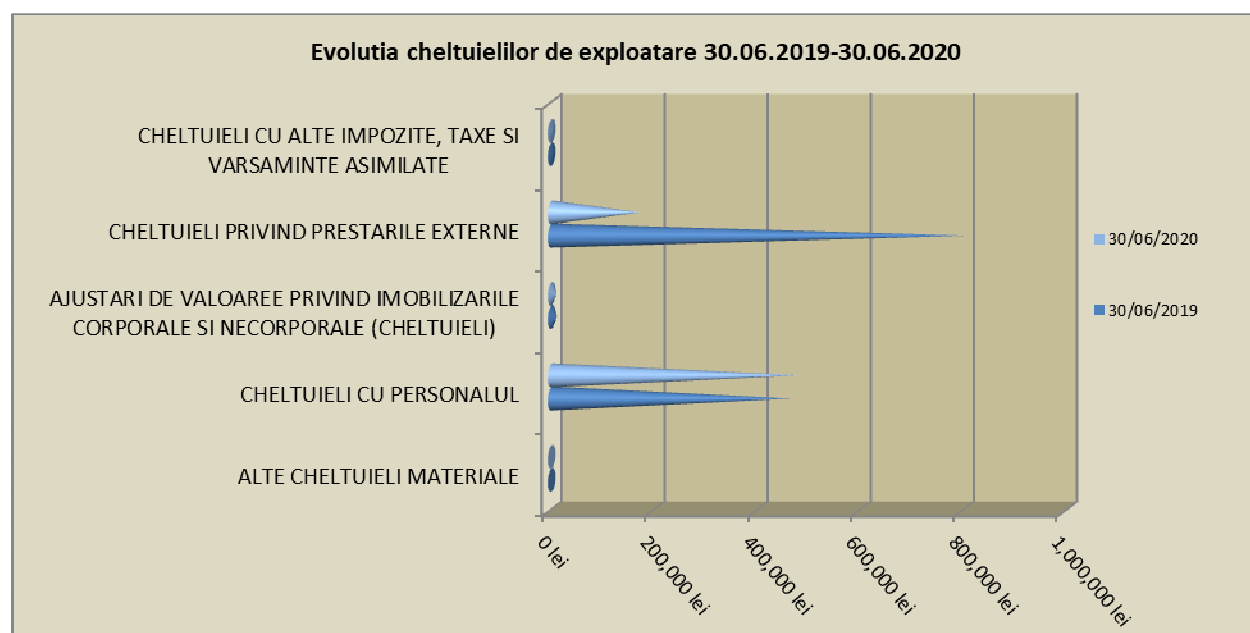
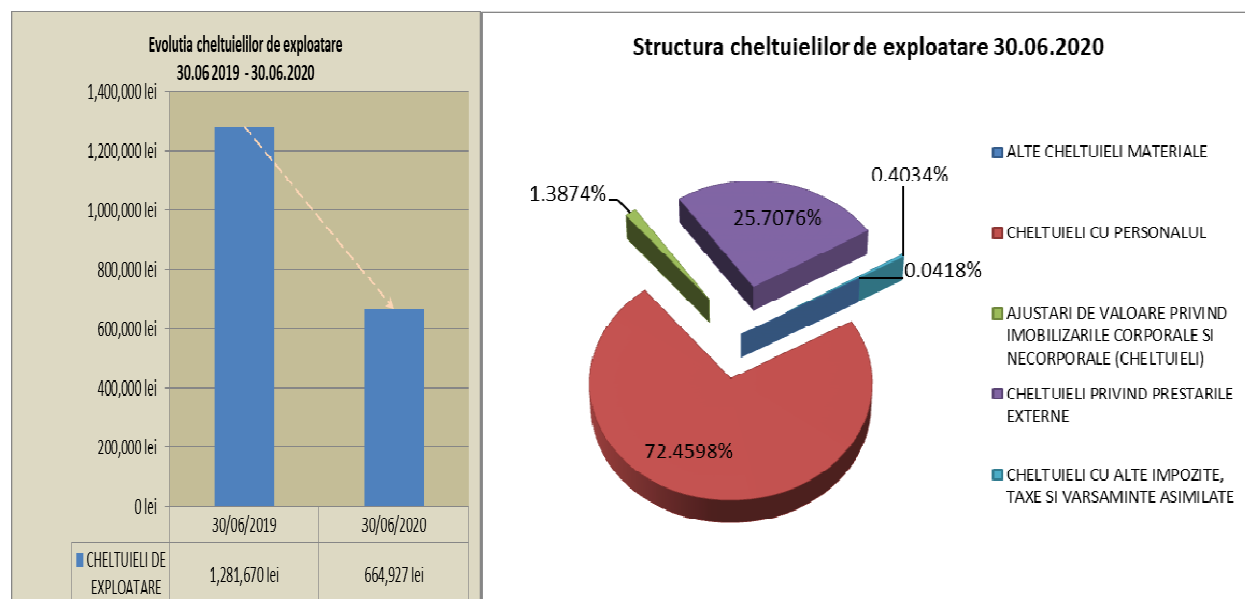
Pana la 30.06.2020, Professional Imo Partners S.A. a realizat venituri totale de 336.954lei, din care venituri din exploatare in valoare de 308.388 lei, si venituri financiare in valoare de 28.566 lei.

La data de 30.06.2020 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) au scazut fata de veniturile din exploatare in suma de 426.578 lei realizate la 30.06.2019, iar veniturile financiare in suma de 28.566 lei realizate in semestrul I 2020 au crescut fata de cele realizate la 30.06.2019 in suma de 24.892 lei, ca urmare a incasarii dividendelor de la emitentii aflati in portofoliul Societatii.

Veniturile din exploatare la 30.06.2020 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 664.927 lei la 30.06.2020, au scazut fata de cele realizate la 30.06.2019 in suma de 1.281.670 lei.



Semestrul I 2020 s-a încheiat cu o pierdere in suma de 327.973 lei.

c) Cash flow:

Denumirea elementului	Sem. I 2019	Sem. I 2020
Cash flow la inceputul perioadei (1 ianuarie)	1.857.709	549.387
Numerar net din activitati de exploatare	-712.489	-425.634
Numerar net din activitati de investitie	20.680	21.946
Numerar net din activitati de finantare	0	0
Cash flow la sfarsitul perioadei (30 iunie)	1.165.900	145.699

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 aceeasi perioada a anului trecut

Avand in vedere situatia creata in Romania de epidemia generata de virusul SARS-CoV-2, aceasta ar putea conduce la noi perioade de intrerupere a activitatii companiei, fapt ce ar putea afecta lichiditatea Societatii.

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 aceeasi 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 aceeasi perioada a anului trecut, suspendarea contractului 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, datorita sistarii activitatii comerciale a centrului comercial, a investitiilor si activitatilor aferente lucrarilor de extindere a Veranda Mall, ca urmare a declararii pandemiei de CODIV 19, a influentat veniturile realizate prin diminuarea acestora.

In perioada 01.04.2020-31.05.2020, contractele individuale de munca ale tuturor angajatilor Societatii au fost suspendate.

Societatea a beneficiat de plata contravalorii indemnizatiei prevazute la art.XI alin (1) din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr.30/2020 pentru modificarea si completarea unor acte normative precum si pentru stabilirea unor masuri in domeniul protectiei sociale in contextul situatiei epidemiologice determinate de raspandirea coronavirusului SARS-CoV-2, cu modificarile si completarile aduse prin Ordonanta de urgenta nr.32/2020. Veniturile din subventii de exploatare pentru plata personalului aferente acestei perioade au fost in suma de 18.672 lei.

La 30.06.2020, comparativ cu aceeasi perioada a anului 2019, veniturile de exploatare au scazut cu 27,71%, iar cheltuielile de exploatare au scazut cu 48,12%. La data de 30.06.2020 Societatea inregistreaza o pierdere in suma de 327.973 lei, in scadere fata de 30.06.2019 cand Societatea a inregistrat o pierdere in suma de 830.209lei .

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 01.01.2020 – 30.06.2020:

Professional Imo Partners S.A. s-a confruntat cu un decalaj al incasarilor si platilor in semestrul I al anului 2020.

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**

