

Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru exercitiul financiar 2018

Raportul anual conform:	Regulamentului ASF nr. 5/2018 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata
Pentru exercitiul financiar:	01.01.2018 – 31.12.2018
Data raportului:	20.03.2019
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 1,00 leu

1. Analiza activitatii emitentului

1.1. a) Descrierea activitatii de baza a emitentului

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 concentrarea resurselor pentru extinderea centrului comercial Veranda Mall, realizata de catre Veranda Obor S.A., la care Societatea este actionar majoritar detinand 99,99%.

Totodata, Societatea a continuat activitatea de dezvoltare (promovare) imobiliara corespunzatoare obiectului principal de activitate prin: obtinerea autorizatiei de desfiintare constructii din imobilul situat in comuna Tunari, Sos. de Centura nr.3, judetul Ilfov, desfiintarea acestora, curatarea terenului de vegetatie spontana.

Societatea intentioneaza sa continue activitatea de dezvoltare, prin identificarea de noi proiecte imobiliare cu potential de a contribui la cresterea activului net al societatii si de a genera plus valoare pentru actionari.

b) Precizarea datei de infiintare a emitentului

Professional Imo Partners S.A. s-a constituit in anul 2008, prin desprinderea din Prodplast S.A. Desprinderea s-a realizat potrivit art. 250(1) din Legea nr. 31/1990, in baza Hotararii Adunarii Generale Extraordinare a actionarilor, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, partea a IV-a, nr. 6251 din 6 noiembrie 2008. Conform proiectului publicat in Monitorul Oficial al Romaniei nr. 3651 din 3 iulie 2008, desprinderea a avut loc prin transferarea unei parti din patrimoniul Prodplast S.A. catre societatea nou-infiintata, respectiv Professional Imo Partners S.A.

Incepand cu data de 15.09.2016, in baza Rezolutiei nr. 148855/14.09.2016, pronuntata in sedinta din data de 14.09.2016 in Dosarul nr. 362059/07.09.2016 aflat pe rolul Oficiului Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti, a fost schimbata denumirea Societatii din PRODPLAST IMOBILIARE SA in PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A.

c) Descrierea oricarei fuziuni sau reorganizari semnificative a emitentului, a filialelor sale sau a societatilor controlate, in timpul exercitiului financiar

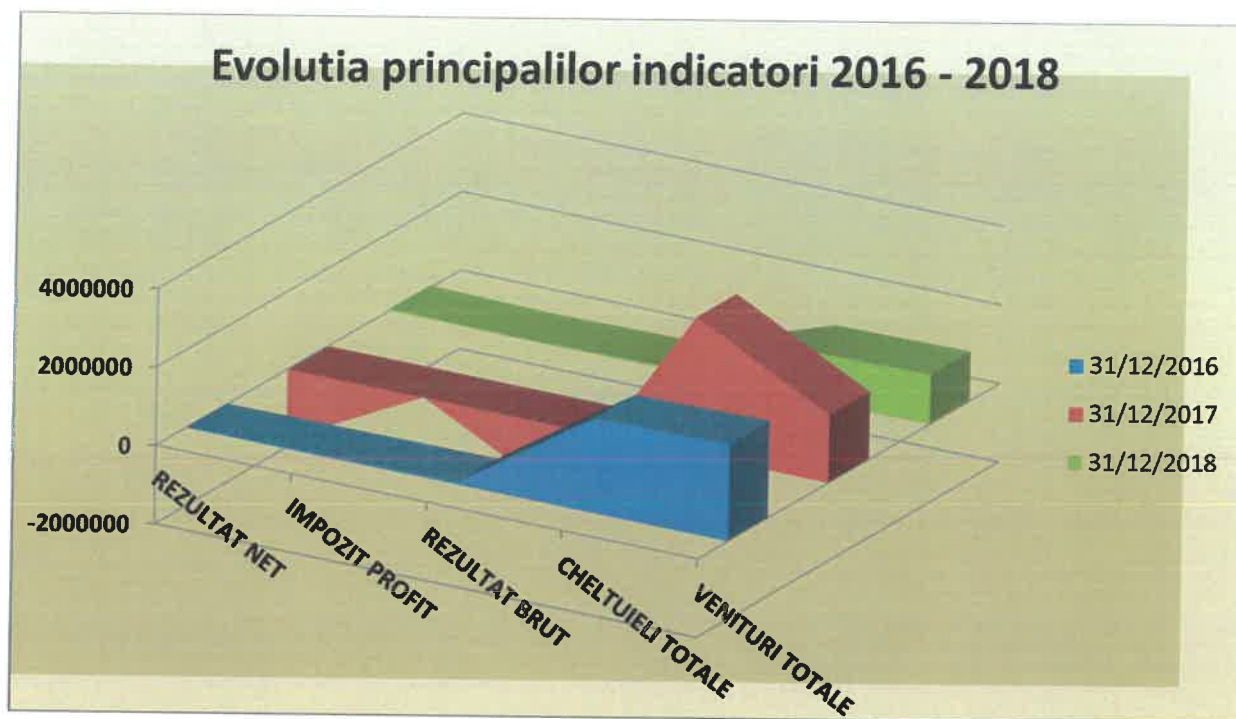
Pe parcursul anului 2018 nu au avut loc fuziuni sau reorganizari ale Societatii.

d) Descrierea achizitiilor si/sau instrainarilor de active

In cursul anului 2018, societatea a achizitionat licente si domenii in suma de 4.370 lei, server si UPS in suma de 30.737 lei precum si rack metalic pentru server in suma de 3.201 lei.

e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluarii activitatii emitentului

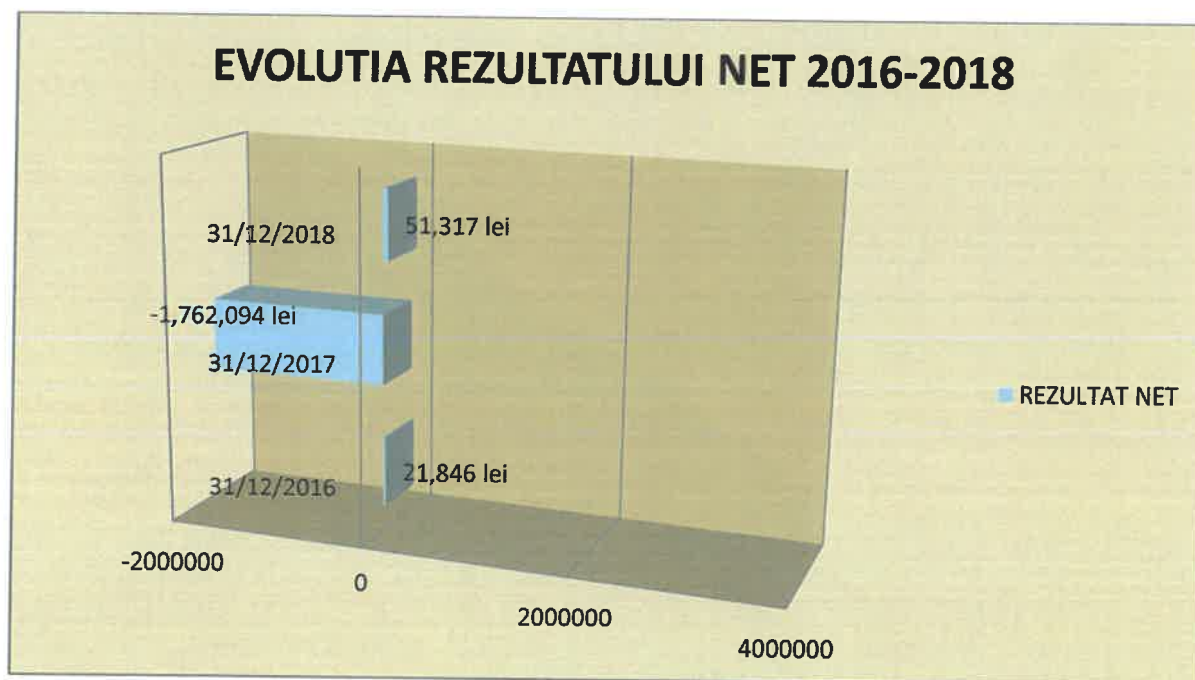
Denumirea indicatorilor	Nr. rd.	Exercitiul financiar		
		31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
A	B	1	2	3
VENITURI TOTALE	1	2.471.397	1.732.868	1.262.361
CHELTUIELI TOTALE	2	2.405.145	3.494.962	1.208.946
REZULTATUL BRUT	3=1-2	66.252	(1.762.094)	53.415
IMPOZIT PROFIT	4	44.406	-	2.098
REZULTATUL NET	5=3-4	21.846	(1.762.094)	51.317



1.1.1. Elemente de evaluare generala

a) Profit/pierdere

In anul 2018 Societatea a inregistrat un profit net de 51.317 lei iar in anul 2017 Societatea a inregistrat o pierdere neta de 1.762.094 lei.

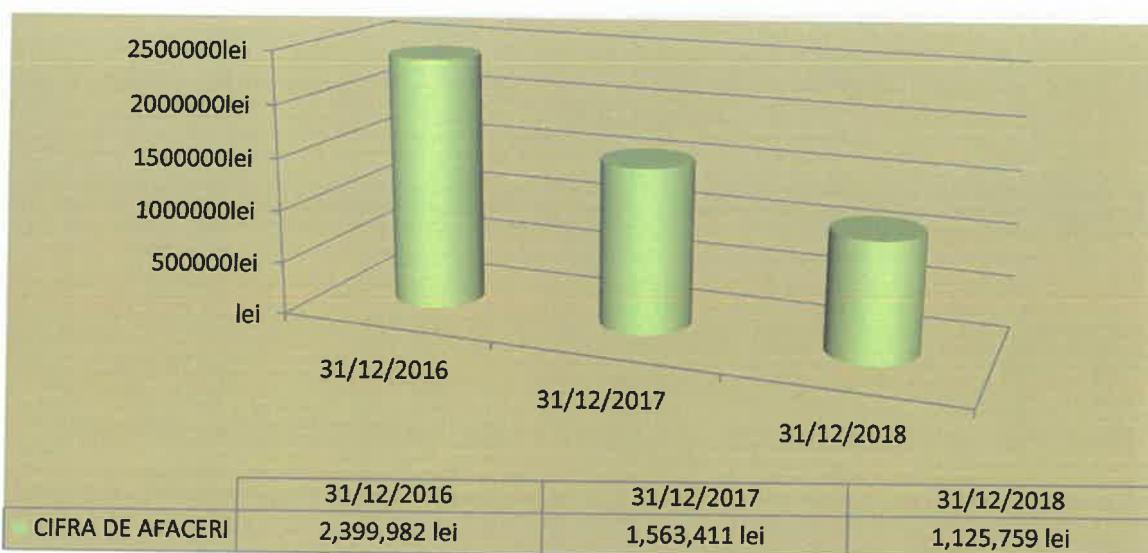


b) Cifra de afaceri

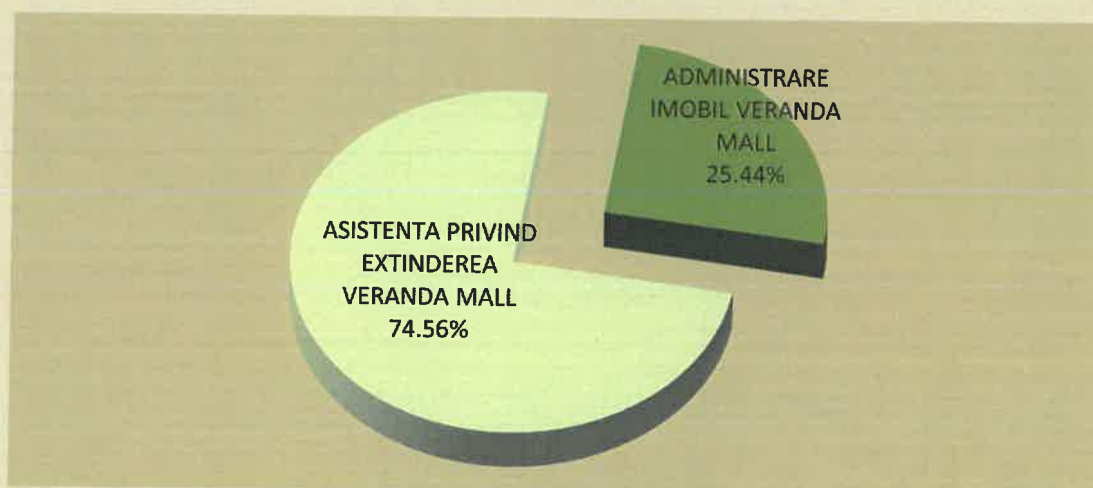
Cifra de afaceri de 1.125.759 lei in anul 2018 a fost realizata ca urmare a contractelor incheiate intre Professional Imo Partners S.A. si Veranda Obor S.A. dupa cum urmeaza:

- contractul de asistenta privind extinderea centrului comercial Veranda Mall, incheiat in data de 16.01.2017, in suma de 839.362 lei, reprezentand 74,56% din cifra de afaceri.
- contractul de prestari servicii pentru serviciile de administrare de imobil incheiat in data de 31.01.2017, in suma de 286.397 lei, reprezentand 25,44% din cifra de afaceri

Evolutia cifrei de afaceri 2016 - 2018



STRUCTURA CIFREI DE AFACERI 31.12.2018

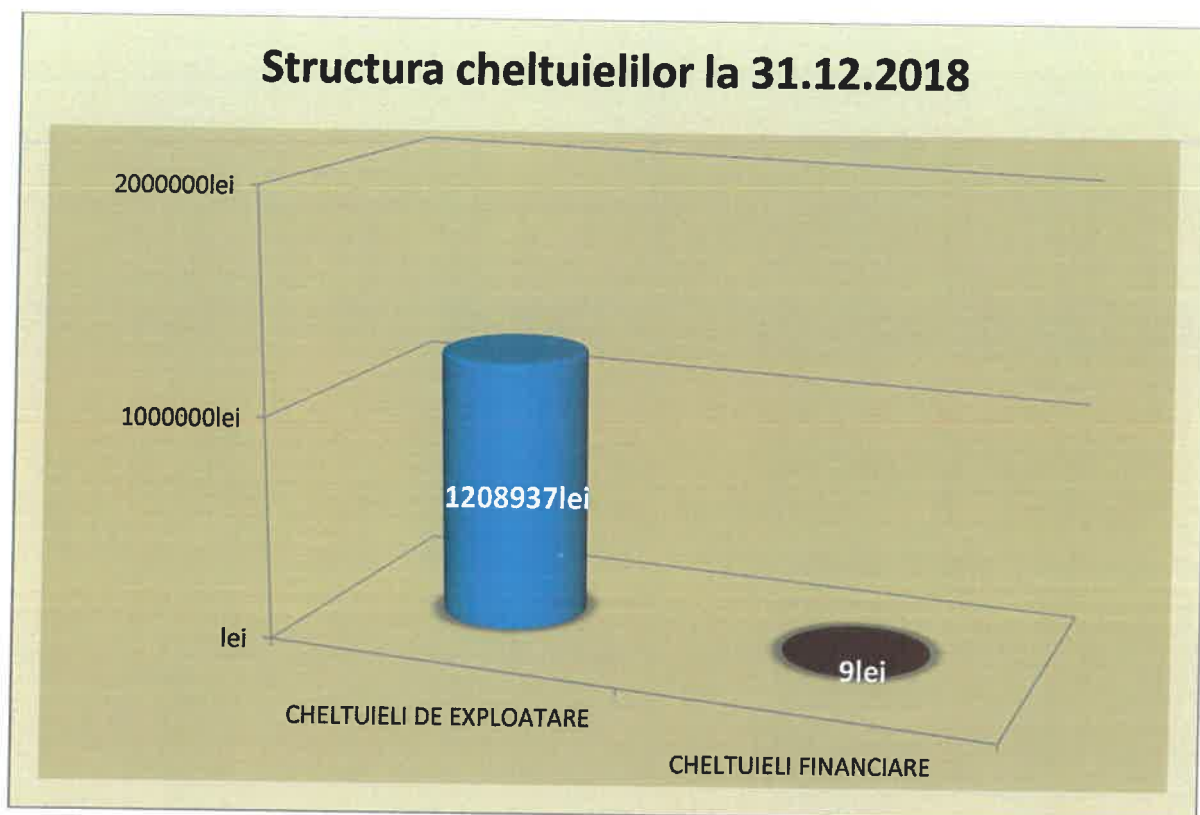


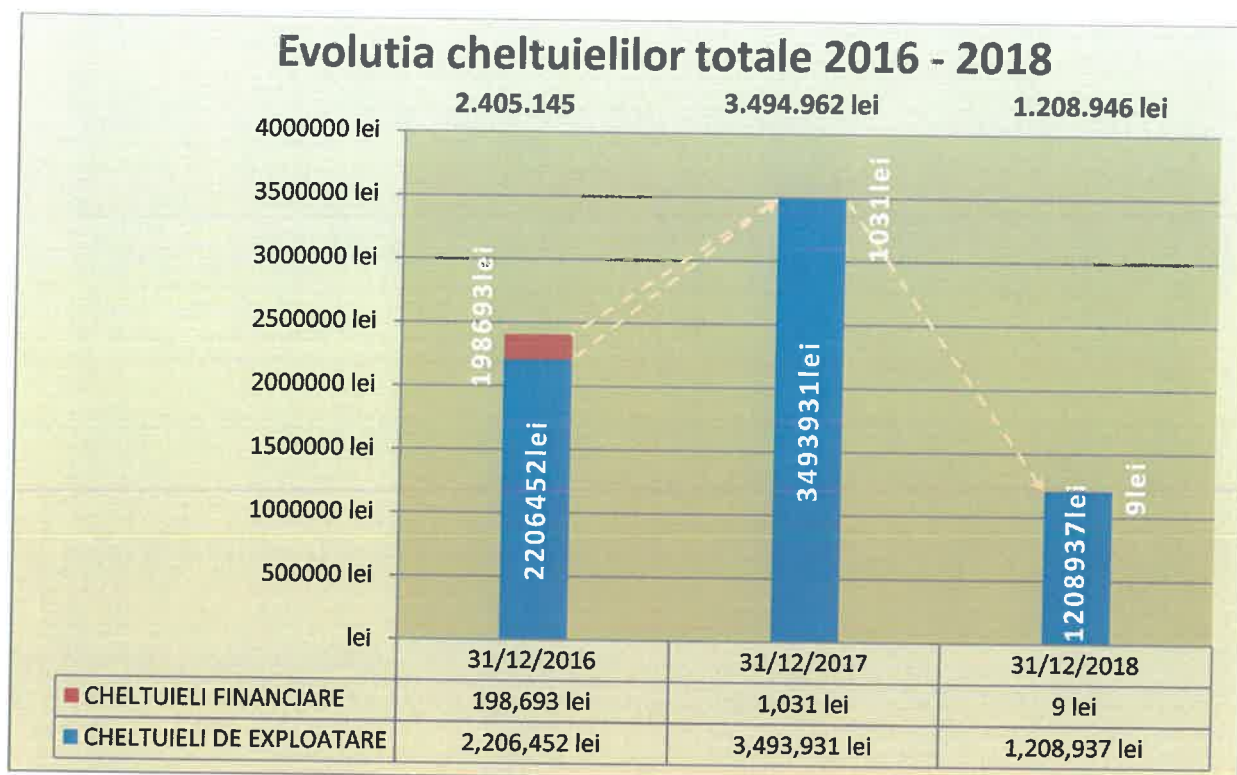
c) Export

Nu este cazul.

d) Costuri

Cheltuielile totale inregistrate in anul 2018 au fost de 1.208.946 lei, din care cheltuielile din exploatare 1.208.937 lei si cheltuieli financiare 9 lei.





e) Procentul din piata detinut

Nu este cazul.

f) Lichiditate

La sfarsitul anului 2018 Societatea dispunea de o suma de 1.857.709 lei (2017: 1.608.612 lei) disponibilitati banesti din casa si conturi bancare.

Societatea nu s-a confruntat cu probleme de lichiditate in anul 2018, nivelul indicatorului de lichiditate imediata la sfarsitul anului fiind de 15,28 (2017: 9,74).

$$\text{Indicatorul lichiditatii curente} = \frac{\text{Active curente}}{\text{Datorii curente}} = \frac{2.237.733}{146.475} = 15,28$$

$$\text{Indicatorul lichiditatii imediate} = \frac{\text{Active curente} - \text{Stocuri}}{\text{Datorii curente}} = \frac{2.237.733 - 0}{146.475} = 15,28$$

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al emitentului

Descrierea principalelor produse realizate si/sau servicii prestate cu precizarea:

a) pricipalelor piete de desfacere pentru fiecare produs sau serviciu si metodele de distributie:

Societatea are ca obiect principal de activitate, activitatea de dezvoltare (promovare) imobiliara prestand servicii specifice si anume asistenta privind extinderea centrului comercial Veranda Mall precum si serviciile de administrare a centrului comercial Veranda Mall.

b) ponderii fiecărei categorii de produse sau servicii în veniturile și în totalul cifrei de afaceri ale emitentului pentru ultimii 3 ani.

DENUMIRE	Exercitiul financiar					
	31.12.2016		31.12.2017		31.12.2018	
	VALOARE LEI	PONDERE	VALOAREA LEI	PONDERE	VALOARE LEI	PONDERE
Asistenta pentru dezvoltarea și operarea proiectului Veranda	2.399.982	100%				
asistenta privind extinderea Veranda Mall			826.866	52,89%	839.362	74,56%
administrare a imobilului Veranda Mall			736.545	47,11%	286.397	25,44%
CIFRA DE AFACERI TOTALA	2.399.982	100%	1.563.411	100%	1.125.759	100%

Centrul comercial Veranda Mall s-a deschis în ultimul trimestru al anului 2016

Societatea a încetat contractul pentru serviciile de administrare a imobilului la data de 31.12.2018. Contractul referitor la asistenta privind extinderea centrului comercial Veranda Mall are ca termen de încetare 30.06.2019.

c) produselor noi avute în vedere pentru care se va afecta un volum substantial de active în viitorul exercitiului financiar, precum și stadiul de dezvoltare a acestor produse.

Societatea detine un teren situat în comuna Tunari, județul Ilfov (29.557 mp) și și un Fort- Bateria 4-5 considerat monument istoric, fiind dobândite odata cu înființarea Societatii ca urmare a divizării societății Prodplast S.A.

Alte construcții detinute, situate în comuna Tunari, județul Ilfov au fost desființate în cursul anului 2018.

Societatea intenționează să dezvolte un proiect în comuna Tunari, Sos. de Centura nr.3, județul Ilfov, unde detine un teren.

Societatea a identificat mai multe proiecte care s-ar putea realiza în situația obținerii acordului Ministerului Culturii și Identității Naționale.

1.1.3. Evaluarea activității de aprovizionare tehnico-materială

Nu este cazul.

1.1.4. Evaluarea activității de vânzare

a) Descrierea evoluției vânzărilor secvențial pe piața internă și/sau externă și a perspectivelor vânzărilor pe termen mediu și lung

Nu este cazul.

b) Descrierea situației concurențiale în domeniul de activitate al emitentului, a ponderii pe piața a produselor sau serviciilor emitentului și a principalilor competitori

Nu este cazul.

c) Descrierea oricărei dependente semnificative a emitentului față de un singur client sau față de un grup de clienți a cărui pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor societății emitentului

Professional Imo Partner S.A. detine 99,99 % din Veranda Obor SA, actionar unic la Veranda Mall.

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajatii/personalul emitentului

a) Precizarea numarului si a nivelului de pregatire a angajatilor emitentului, precum si a gradului de sindicalizare a fortei de munca

In anul 2018, societatea a avut un numar mediu de 5 angajati, toti cu studii superioare.
In cadrul societatii nu exista sindicat.

b) Descrierea raporturilor dintre manager si angajati, precum si a oricaror elemente conflictuale ce caracterizeaza aceste raporturi

Nu s-au evidenciat in decursul perioadei de raportare si nu se prefigureaza nici in continuare evenimente care sa afecteze in mod negativ activitatea societatii.

1.1.6. Evaluarea aspectelor legate de impactul activitatii de baza a emitentului asupra mediului inconjurator

Nu este cazul.

1.1.7. Evaluarea activitatii de cercetare-dezvoltare

Nu este cazul.

1.1.8. Evaluarea activitatii emitentului privind management riscului

Managementul riscului este parte integranta a tuturor proceselor decizionale si de afaceri 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 anul 2018 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 pe credit. Politica Societatii este ca toti clientii care doresc sa desfasoare relatii comerciale in conditii de creditare fac obiectul procedurilor de verificare. Mai multe 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 anul fiscal 2018, finantandu-si activitatea integral din surse proprii.

1.1.9. Elemente de perspectiva privind activitatea emitentului

a) Prezentarea si analiza tendintelor, elementelor, evenimentelor sau factorilor de incertitudine ce afecteaza sau ar putea afecta lichiditatea emitentului comparativ cu aceeași perioada a anului anterior

Se anticipeaza ca societatea nu va avea probleme de lichiditate nici in anul 2019.

b) Prezentarea si analiza efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situatiei financiare a emitentului comparativ cu aceeași perioada a anului trecut

Nu este cazul

c) Prezentarea si analiza evenimentelor, tranzactiilor, schimbarilor economice care afecteaza semnificativ veniturile din activitatea de baza

Cifra de afaceri in anul 2018 a fost realizata ca urmare a contractelor incheiate intre Professional Imo Partners S.A. si Veranda Obor S.A. asa cum sunt descrise la pct 1.1.1. b).

Prin actul aditional incheiat in data de 23.02.2018 la contractul de prestari servicii dintre Societate si Veranda Obor SA pentru serviciile de administrare de imobil incheiat in data de 31.01.2017, s-a diminuat cu 66,67% numarul serviciilor ce vor fi prestate in temeiul contractului, fapt ce a condus la reducerea valorii onorariului primit cu 50%, realizandu-se astfel o eficientizare a activitatii prestate de Societate in temeiul contractului respectiv. Influenta asupra veniturilor realizate in anul 2018 fata de veniturile realizate in anul 2017 este in proportie de 27,99%. Acest contract s-a incheiat la 31.12.2018.

2. Activele corporale ale emitentului

2.1. Precizarea amplasarii si a caracteristicilor principalelor capacitati de productie in proprietatea emitentului

Societatea detine un teren intravilan in suprafata de 29.557 mp si un fort considerat monument istoric, in comuna Tunari, jud. Ilfov.

2.2 Descrierea si analiza gradului de uzura al proprietatilor emitentului

Fortul este intr-o stare avansata de degradare, Societatea a depus documentatia in vederea obtinerii unui Certificatul de Urbanism in vederea amenajarii fortului prin realizarea unor sali de spectacole in incinta lui.

2.3. Precizarea potentialelor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale emitentului

Nu este cazul.

3. Piata valorilor mobiliare emise de emitent

3.1 Precizarea pietelor din Romania si din alte tari pe care se negociaza valorile mobiliare emise

In perioada 6 septembrie 2010 – 20 iulie 2017 actiunile societatii s-au tranzactionat la BMFM SIBIU in sistemul ATS simbol "PPLI".

Incepand cu 8 august 2017 actiunile societatii se tranzactioneaza pe Piata AeRO –Sistem Alternativ de Tranzactionare (ATS) al Bursei de Valori Bucuresti, simbol "PPLP".

Nu exista restrictii la transferul de valori mobiliare, nu exista restrictii la drepturile de vot, nu exista detinatori de valori mobiliare cu drepturi speciale de control.

3.2 Descrierea politicii emitentului cu privire la dividende

Fiecare actiune subscrisa si varsata de actionari potrivit legii, confera actionarilor dreptul de a participa la distribuirea dividendelor, conform Actului constitutiv si dispozitiilor legale. Nu exista actiuni care sa dea dreptul la distribuii preferentiale de dividende, fiecare actiune beneficiind de un dividend egal.

La 31 decembrie 2018 Societatea a inregistrat profit net in suma de 51.317 lei. A fost constituita rezerva legala in suma de 2.671 lei in limita de 5% aplicata profitului brut in suma de 53.415 lei. Propunerea Consiliului de Administratie spre aprobarea AGA stabilita pentru data de 24/25 aprilie 2019 in ceea ce priveste repartizarea profitului net nerepartizat in suma de 48.646 lei aferent anului 2018 este dupa cum urmeaza:

- acoperirea unei parti din pierderea contabila a anului 2013 48.646 lei

La 31 decembrie 2017 Societatea a inregistrat o pierdere neta in suma de 1.762.094 lei care va fi recuperata din profiturile anilor viitori.

3.3. Descrierea oricaror activitati ale emitentului de achizitionare a propriilor actiuni.

Nu este cazul.

3.4. In cazul in care emitentul are filiale, precizarea numarului si a valorii nominale a actiunilor emise de societatea mama detinute de filiale.

Nu este cazul.

3.5. In cazul in care emitentul a emis obligatiuni si/sau alte titluri de creanta datorie, prezentarea modului in care emitentul isi achita obligatiile fata de detinatorii de astfel de valori mobiliare.

Nu este cazul.

4. Conducerea emitentului

4.1. Prezentarea listei administratorilor emitentului si a urmatoarelor informatii pentru fiecare administrator:

a) CV (nume, prenume, varsta, calificare, experienta profesionala, functia si vechimea in functie

Administrarea societatii in anul 2018 a fost asigurata de un consiliu de administratie a carui componenta a fost dupa cum urmeaza:

Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru exercitiul financiar 2018

Nr. crt.	Administrator	Funcția	Perioada	Data Hot. AGA/CA
1	Mihaela Ramona Popescu	Președinte CA	01.01.2018 – 31.12.2018	14.08.2014
2	Mikhaela Albastrel	Membru CA	01.01.2018 – 31.12.2018	27.04.2017
3	Lucian Caruceri	Membru CA	16.02.2018 – 26.04.2018	16.02.2018
4	Andrei Mihai Pogonaru	Membru CA	01.01.2018 – 15.02.2018	04.01.2016
5	Andrei Mihai Pogonaru	Membru CA	27.04.2018 – 31.12.2018	26.04.2018

Nr. Crt	Nume și prenume	Vârstă	Calificare	Experiență profesională	Funcția și vechimea în funcție
1.	Mihaela Ramona Popescu	43	Economist	Director economic PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A. (2009 – pana la data numirii in CA, 20.01.2014)	Președinte CA 19.08.2014 - prezent
2.	Mikhaela Albastrel	57	Inginer	Analist investitii TESATORIIILE REUNITE SA 2016 – PREZENT	Membru CA 27.04.2017 - prezent
3.	Lucian Caruceri	33	Consilier juridic	Consilier juridic PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A. (2015 – pana la data numirii in CA, 16.02. 2018; 27.04.2018 - prezent)	Membru CA 16.02.2018 – 26.04.2018
4.	Andrei Mihai Pogonaru	35	Matematica financiara	Membru CA PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A 19.08.2014 -21.09.2015; 04.01.2016 - 15.02.2018; 27.04.2018 - prezent	Membru CA 04.01.2016 - 15.02.2018 27.04.2018- prezent

b) orice acord, intelegere sau legatura de familie intre administratorul respectiv si o alta persoana datorita careia persoana respectiva a fost numita administrator;

Nu exista nici un acord, intelegere sau legatura de familie intre administratorii Societatii si alta persoana datorita careia acestea au fost numiti administratori.

c) participarea administratorului la capitalul emitentului

La 31.12.2018, administratorii nu detin actiuni ale societatii.

d) lista persoanelor afiliate emitentului

Lista partilor legate Professional Imo Partners S.A:

- Veranda Obor S.A. (99,99%)
- Incerplast S.A. (90,4696%)

4.2 Prezentarea listei membrilor conducerii executive a emitentului

a) termenul pentru care persoana face parte din conducerea executiva;

Conducerea executiva a Professional Imo Partners S.A. a fost asigurata in anul 2018 de Dl. Andrei Mihai Pogonaru, care a detinut atat functia de director general cat si membru in Consiliul de Administratie pe perioada 01.01.2018 – 15.02.2018, incepand cu 16.02.2018 conducerea executiva a Professional Imo Partners S.A. este asigurata de dna. Aurora Voiculescu - Director General, numita in functie pana la 31.12.2019.

b) orice acord, intelegere sau legatura de familie intre persoana respectiva si o alta persoana datorita careia persoana respectiva a fost numita ca membru al conducerii executive

Nu exista niciun acord, intelegere sau legatura de familie intre membrii conducerii executive a societatii si alta persoana datorita careia acesteia au fost numiti.

c) participarea persoanei respective la capitalul emitentului

Membrii conducerii executive nu detin participatii la capitalul Professional Imo Partners S.A. la 31.12.2018.

4.3. Membrii Consiliului de administratie, precum si membrii conducerii executive nu au fost implicati, de la infiintarea Societatii si pana in prezent, in litigii referitoare la activitatea lor in cadrul Societatii sau la capacitatea lor de a-si indeplini atributiile in cadrul Societatii.

Evaluarea membrilor Consiliului de Administratie

Evaluarea membrilor Consiliului de Administratie va fi efectuata de catre Adunarea Generala a Actionarilor cu ocazia pronuntarii asupra gestiunii societatii pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2018.

Remuneratia conducerii/ membrilor Consiliului de Administratie

Societatea nu are obligatii contractuale legate de pensii fata de fostii directori si administratori ai Societatii. Nu au fost asumate garantii de catre Societate in numele directorilor si administratorilor Societatii. Salariile membrilor Consiliului de Administratie reprezinta 43,83% din total salarii (17,77% in cursul exercitiului financiar incheiat la 31 decembrie 2017).

Obiectivele de performanta, colective si individuale se stabilesc anual pentru membrii Consiliului de Administratie.

Cuantumul remuneratiei organelor de conducere ale Societatii a fost aprobat de catre Adunarea Generala a Actionarilor.

5. Situatia financiar-contabila

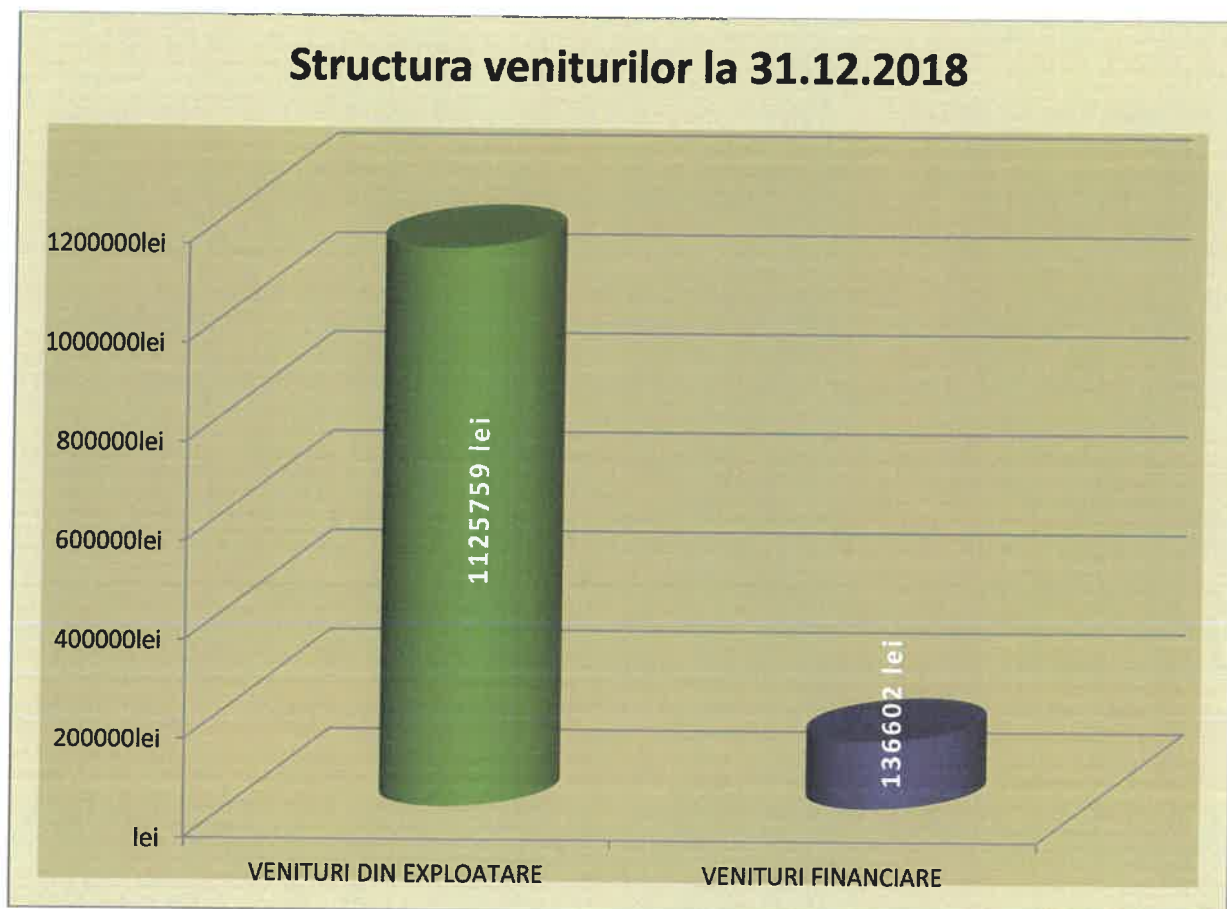
Conform articolului art. 11 din Legea 82/1999, contabilitatea este organizata in departament distinct condus de Directorul economic. Pentru moment postul de Director economic este suspendat iar departamentul financiar contabil este condus de Expert Contabil Verificator dna Narcisa Diaconescu.

Pentru intocmirea bilantului s-a efectuat inventarierea tuturor elementelor patrimoniale, conform Ordinului Ministrului Finantelor nr. 1802/2014.

Bilantul a fost intocmit pe baza balantei de verificare a conturilor sintetice din 31.12.2018, puse de acord cu soldurile din balantele analitice, incheiata dupa inregistrarea tuturor documentelor in care au fost consemnate operatiunile financiar contabile aferente activitatii anului 2018.

Incepand cu 1 ianuarie 2015, contabilitatea aplica prevederile OMF 1802/2014, pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate.

In anul 2018, Professional Imo Partners S.A. a realizat venituri totale de 1.262.361 lei, din care venituri din exploatare in valoare de 1.125.759 lei si venituri financiare in valoare de 136.602 lei. Exerciitiul financiar s-a incheiat cu un profit brut in suma de 53.415 lei.

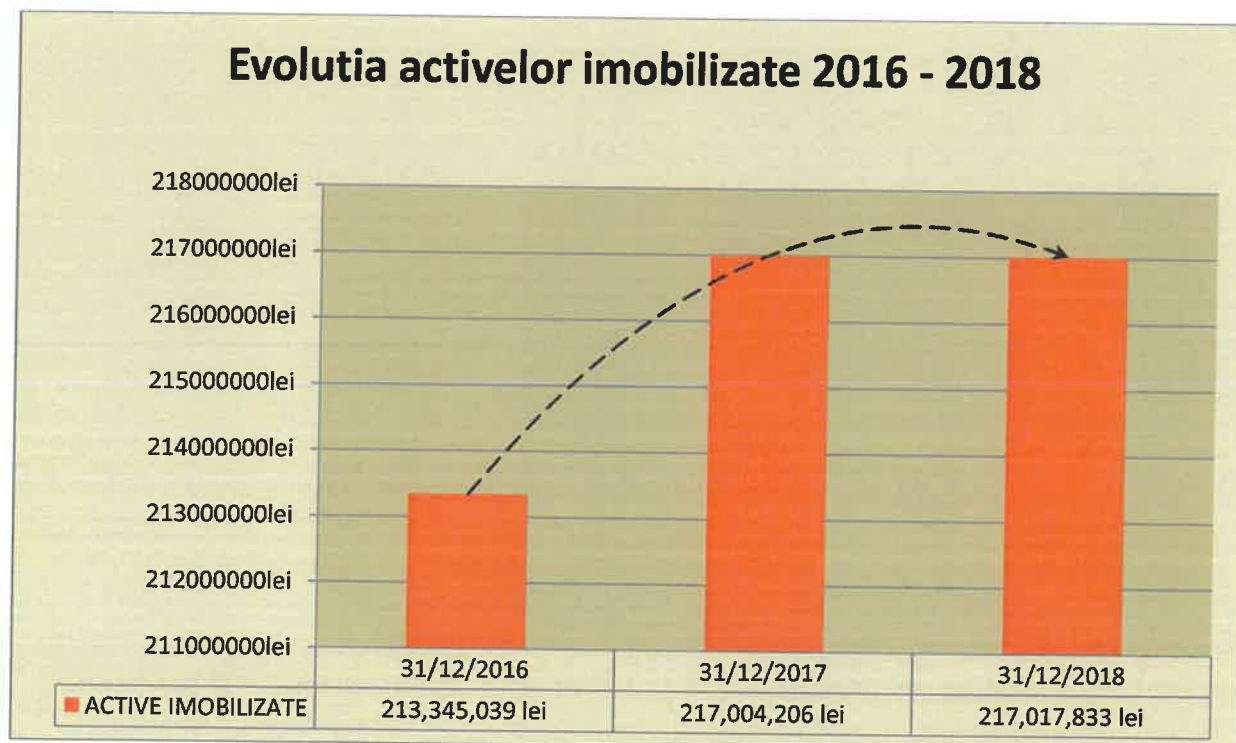


In tabelul de mai jos sunt prezentate informatii financiar-contabile ale anului 2018 comparativ cu 2017 si 2016.

a) Elemente de bilant:

Denumirea elementului		Nr. rd.	Sold la:		
			31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
A		B	1	2	3
A.	ACTIVE IMOBILIZATE				
	I. IMOBILIZARI NECORPORALE	01	9.847	6.785	8.736
	II. IMOBILIZARI CORPORALE	02	2.801.234	6.460.699	6.476.928
	III. IMOBILIZARI FINANCIARE	03	210.533.958	210.536.722	210.532.169
	ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd 01+02+03)	04	213.345.039	217.004.206	217.017.833
B.	ACTIVE CIRCULANTE				
	I. STOCURI	05			
	II. CREANTE	06	2.155.709	680.099	380.025
	III. INVESTITII PE TERMEN SCURT	07	0	0	0
	IV. CASA SI CONTURI LA BANCII	08	2.109.896	1.608.612	1.857.709
	ACTIVE CIRCULANTE (rd. 05+ 06 + 07 + 08)	09	4.265.605	2.288.711	2.237.734
C.	CHELTUIELI IN AVANS (rd.11+12)	10	0	0	219
	Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	11			219
	Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an	12			
D.	DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN	13	446.780	234.923	146.475
E.	ACTIVE CIRCULANTE NETE / DATORII CURENTE NETE (rd. 09+11-13-20-23-26)	14	3.818.825	2.053.788	2.091.477
F.	TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 04+12+14)	15	217.163.864	219.057.994	219.109.311
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	77.363.547
	1. Capital subscris varsat	30	77.363.547	77.363.547	77.363.547
	2. Capital subscris nevarsat	31			
	3. Patrimoniul regiei	32			
	4. Patrimoniul institutelor nationale de cercetare-	33			

Denumirea elementului		Nr. rd.	Sold la:		
			31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
A		B	1	2	3
dezvoltare					
5. Alte elemente de capitaluri proprii		34			
II. PRIME DE CAPITAL		35	36.329	36.329	36.329
III. REZERVE DIN REEVALUARE		36	2.273.106	5.929.330	5.929.330
IV. REZERVE		37	691.022	691.022	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	136.781.327	136.799.860	135.037.766
	Sold D	42			
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR	Sold C	43	21.846		51.317
	Sold D	44		1.762.094	
Repartizarea profitului		45	3.313		2.671
CAPITALURI PROPRII – TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)		46	217.163.864	219.057.994	219.109.311
Patrimoniul public		47			
Patrimoniu privat		48			
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)		49	217.163.864	219.057.994	219.109.311



Activele imobilizate ale Societatii la data de 31.12.2018 erau in valoare de 217.017.833 lei, in crestere fata de 2017 in valoare de 217.004.206 lei ca urmare achizitionarii de licente, domenii si aparatura birotica.

La 31 decembrie 2018 cel mai semnificat activ imobilizat este reprezentat de investitia in filiala Veranda Obor S.A.

Ultimul exercitiu financiar pentru care au fost aprobate situatiile financiare ale filialei Veranda Obor este cel incheiat la 31 decembrie 2017, conform acelor situatii financiare, capitalul subscris varsat al filialei este de 208.175.010 lei, capitalurile sale totale sunt in valoare de 231.778.122 lei.

La data de 31 decembrie 2018 investitia in actiunile filialei erau in valoare de 208.175.000 lei.

Investitia in actiunile filialei este inregistrata la cost in situatiile financiare individuale ale Societatii. La data de 31 decembrie 2018, conducerea Societatii a realizat o analiza pentru a determina daca exista indicii de depreciere legate de aceasta investitie, prin compararea valorii contabile a investitiei cu activele nete ale filialei. In urma acestei analize conducerea nu a identificat existenta unor indicii de depreciere a acestei investitii la 31 decembrie in 2018. Filiala detine o investitie imobiliara care este inregistrata la valoarea reevaluată in situatiile financiare ale filialei si pentru care s-a pregatit un raport de evaluare de catre un evaluator extern la 31 decembrie 2016 si o analiza de piata pregatita de acelasi evaluator la 31 Decembrie 2017 si 31 Decembrie 2018, care mentioneaza ca nu au existat indicii care sa duca la modificari semnificative ale valorii investitiei imobiliare. Analiza de piata s-a bazat, printre altele, pe analizarea veniturilor din inchiriere, analiza ratelor de capitalizare si evolutia pietei imobiliare in 2016-2017-2018. Societatea a analizat valoarea contabila neta inregistrata la data bilantului si pentru alte imobilizari financiare, pentru a evalua posibilitatea existentei unei depreciere a acestora, ce ar putea atrage inregistrarea unei ajustari pentru depreciere. Pe baza acestei analize (bazata pe cotatele de piata ale actiunilor detinute sau situatia financiara a societatilor in care detine investitiile) nu a identificat existenta unor indicii de depreciere a acestor investitii la 31 decembrie in 2018. La 31 decembrie 2018 ajustarile cumulate pentru deprecierea altor imobilizarilor financiare sunt in suma de 3.686.266 lei (31 decembrie 2017: 3.686.266 lei).

La 31 decembrie 2017 Societatea detinea investitii imobiliare reprezentate de un teren situat in comuna Tunari, judetul Ilfov (29.557 mp) si cladirile aferente acestuia, fiind dobandite odata cu infiintarea Societatii ca urmare a divizarii societatii Prodplast S.A.

In cursul anului 2018 Societatea a demolat cladirile aferente acestuia mai putin cladirea care reprezinta un fort considerat monument istoric.

La 31 decembrie 2018 Societatea detinea investitii imobiliare reprezentate de un teren situat in comuna Tunari, judetul Ilfov (29.557 mp) si un fort considerat monument istoric, fiind dobandite odata cu infiintarea Societatii ca urmare a divizarii societatii Prodplast S.A.

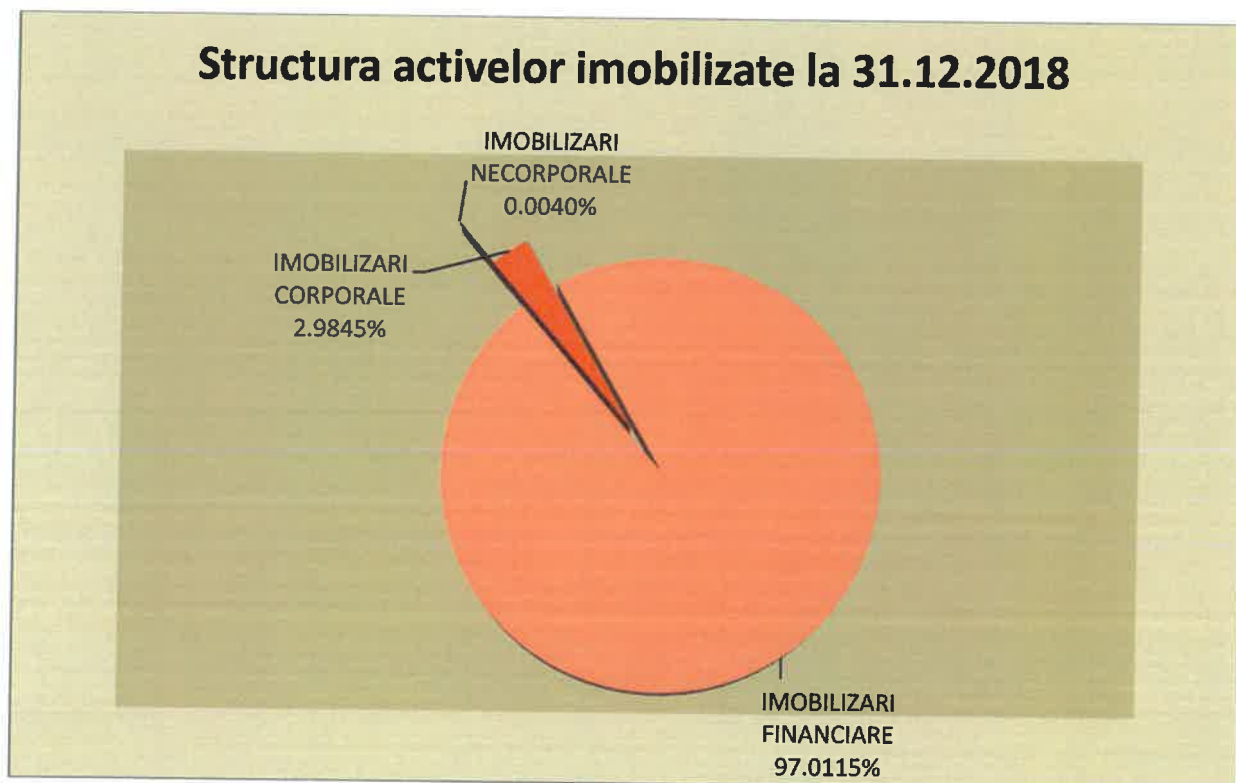
Valoarea terenului la 31 decembrie 2018 este de 6.441.800 lei (2017: 6.441.800 lei) iar valoarea constructiilor la 31 decembrie 2018 este de 100 lei (2017: 100 lei).

Conform politicilor contabile ale Societatii, investitiile imobiliare (terenul si constructiile) sunt prezentate la valoarea lor justa la 31 decembrie 2018 si 31 decembrie 2017.

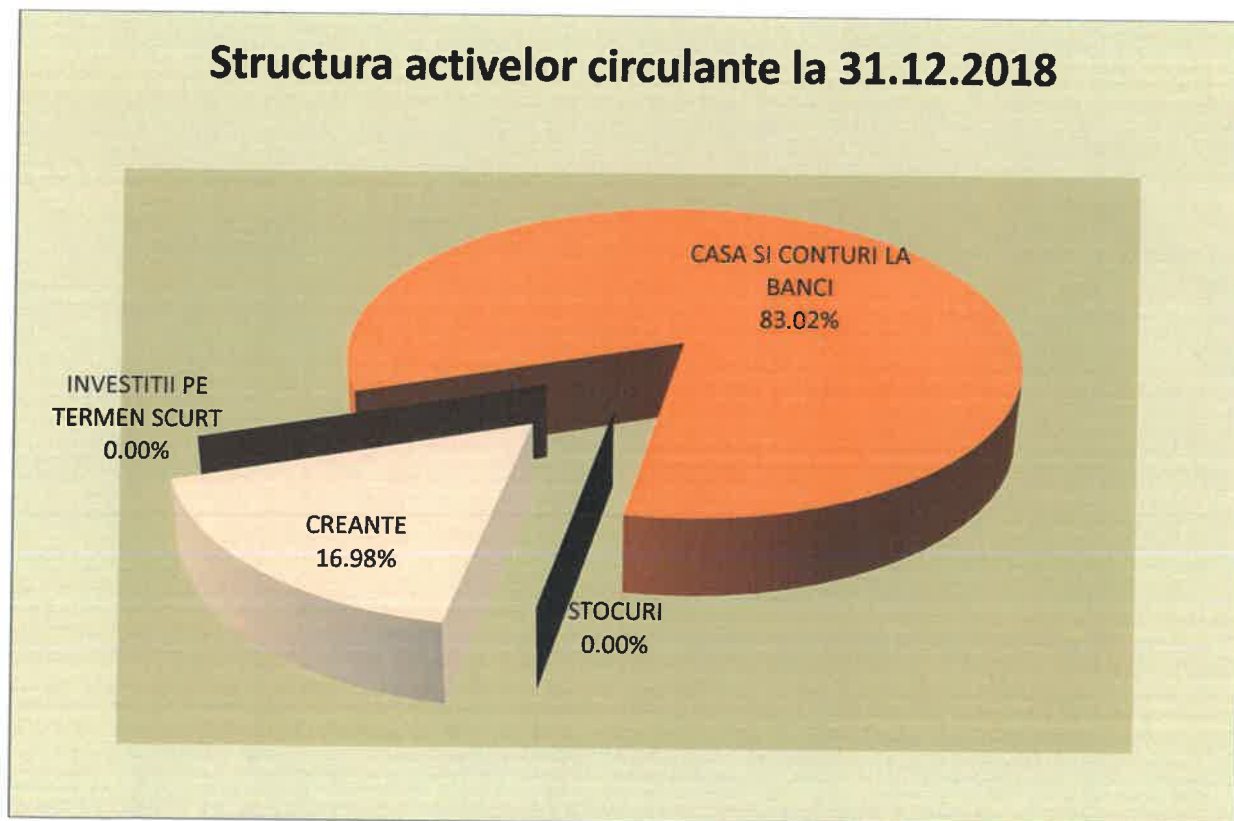
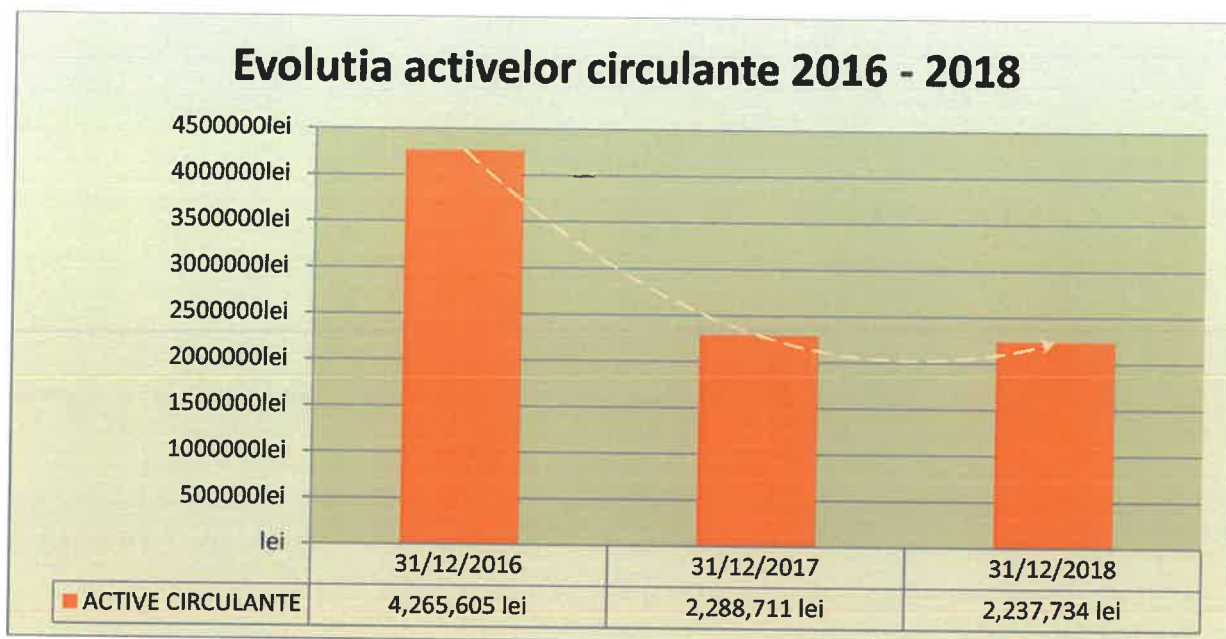
La data de 31 decembrie 2017 a avut loc reevaluarea investitiei imobiliare reprezentand terenul si constructiile din comuna Tunari, judetul Ilfov, apartinand Societatii, realizata de catre un expert evaluator (DARIAN DRS S.A. Cluj - Napoca, Str. Nicolae Cristea nr. 25, număr de înregistrare la Registrul Comerțului J 12 / 595 / 1991, C.U.I. RO 201020), in conformitate cu OMF 1802/2014 cu modificarile ulterioare si standardele nationale de evaluare emise de ANEVAR. Reevaluarea a vizat ajustarea valorilor nete contabile ale elementelor incluse in aceste categorii la valoarea lor justa luand in considerare starea lor fizica si valoarea de piata.

Metoda de evaluare aleasa a fost comparatia directa. Aceasta abordare este utila in evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere in scopul evaluarii. Valoarea de piata a terenului s-a obtinut in urma analizei preturilor de piata ale unor terenuri comparabile, din aceeasi arie de piata, prin ofertele acestora de vanzare, ajustate in functie de caracteristicile proprietatii evaluate. In cadrul evaluarii s-a considerat faptul ca terenul se poate dezmembra in 2 loturi: unul considerat liber de constructii de cca. 15.000 mp (conform CU si aviz) si celalalt lot pe care este amplasat fortul – monument istoric. Terenul din fata fortului poate fi dezvoltat doar cu aviz din partea Ministerului Culturii, acest aviz indicand si limitările pentru dezvoltare. Evaluarea se realizeaza in ipoteza in care Ministerul Culturii transmite prin acest aviz posibilitatea dezvoltarii terenului din jurul fortului. Evaluarea considera, de asemenea, ca proprietatea este tranzactionata ca un intreg (lotul de teren ipotetic dezmembrat si construibil din fata fortului impreuna cu lotul de teren pe care este amplasat fortul).

In urma reevaluarii a fost inregistrata o crestere a valorii contabile nete a investitiei imobiliare reprezentand teren si constructii cu 3.655.376 lei; rezervele din reevaluare aferente terenurilor au crescut cu o suma de 3.656.277 lei si au fost inregistrate ajustari de valoare aferente imobilizarilor corporale (cladiri), inregistrate in contul de profit si pierdere in suma de 848 lei.

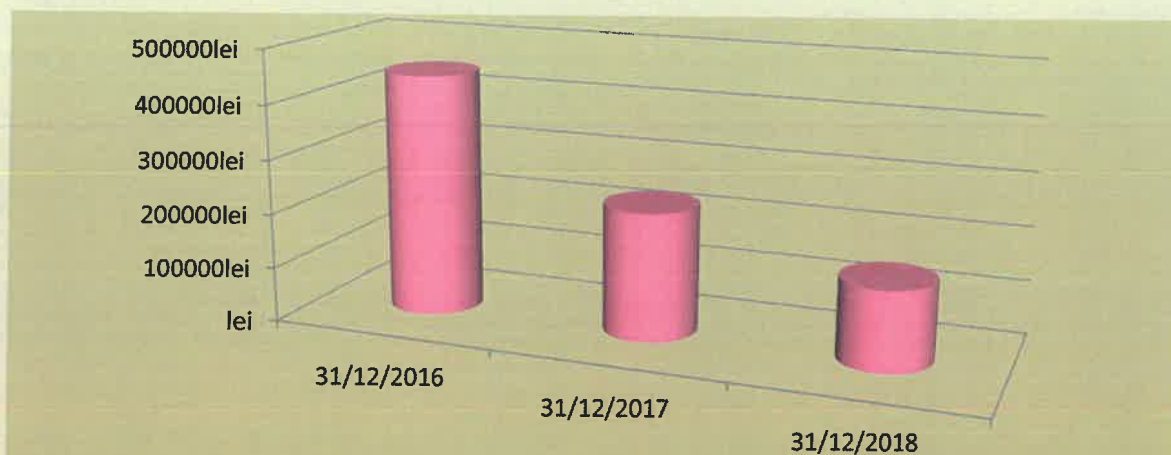


Activele circulante in valoare totala de 2.237.734 lei sunt constituite in proportie de 16,98% din creante in valoare de 380.025 lei (incasate ulterior datei de 31 decembrie 2018) si in proportie de 83,02% din disponibilul in lei si valuta, in valoare de 1.857.709 lei.

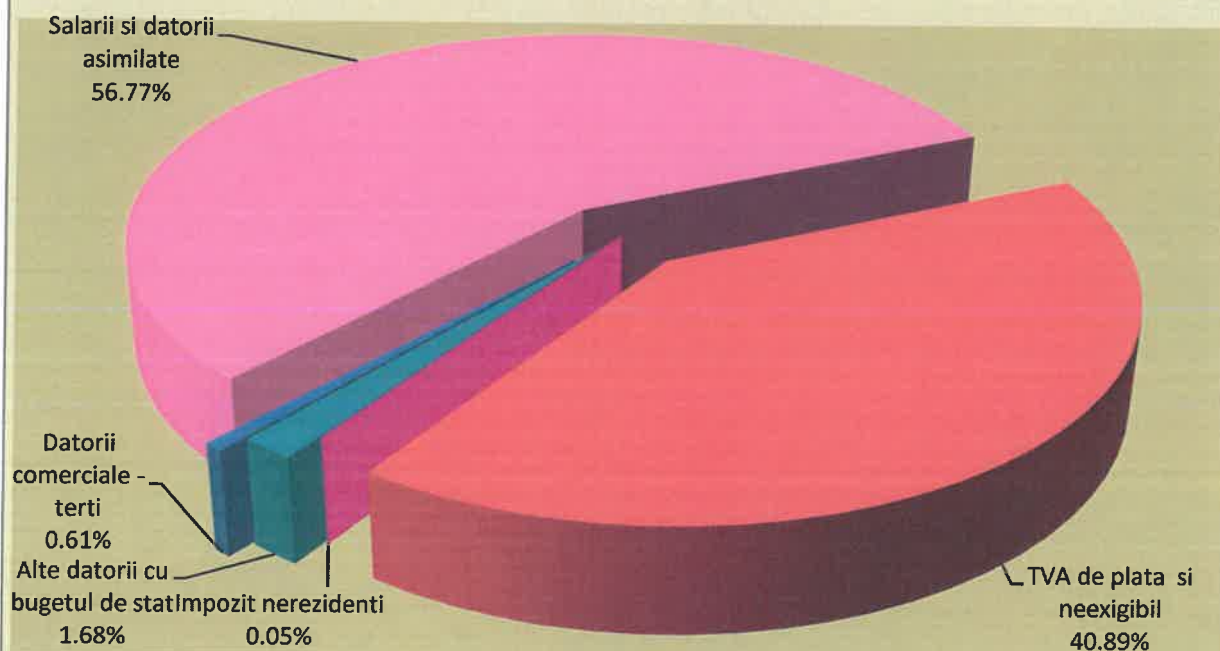


Datoriile Societatii in suma de 146.475 lei sunt reprezentate in proportie de 56,77% de salarii si datorii asimilate in suma de 83.156 lei, din TVA de plata si neexigibil in proportie de 40,89% in suma de 59.895 lei, din impozit pe nerezidenti si alte datorii la bugetul de stat in proportie de 1,73% in suma de 2.524 lei si furnizori in proportie de 0,61% in suma de 900 lei. Aceste datorii au fost achitate pana la data intocmirii situatiilor financiare.

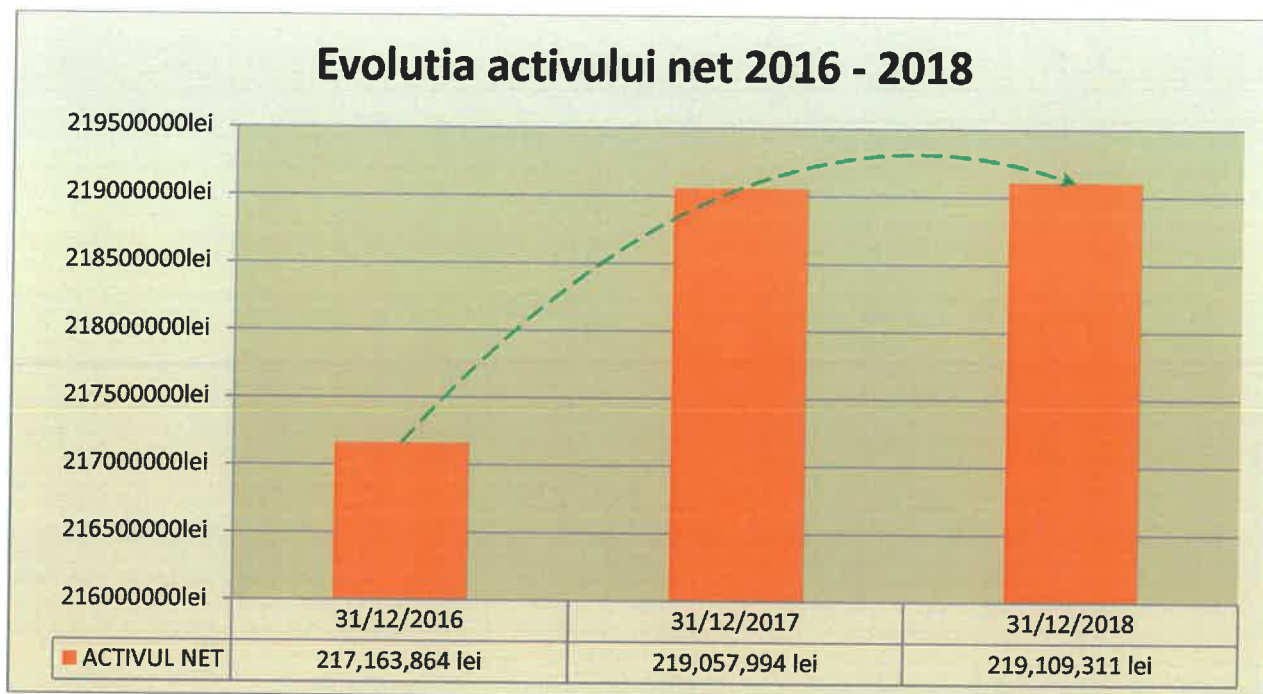
Evolutia datoriilor 2016 - 2018



Structura datoriilor la 31.12.2018



Cu o valoare de 219.109.311 lei la data de 31.12.2018, activul net inregistreaza, fata de 31.12.2017 (219.057.994 lei), o crestere de 0,02%.



b) Contul de profit si pierdere:

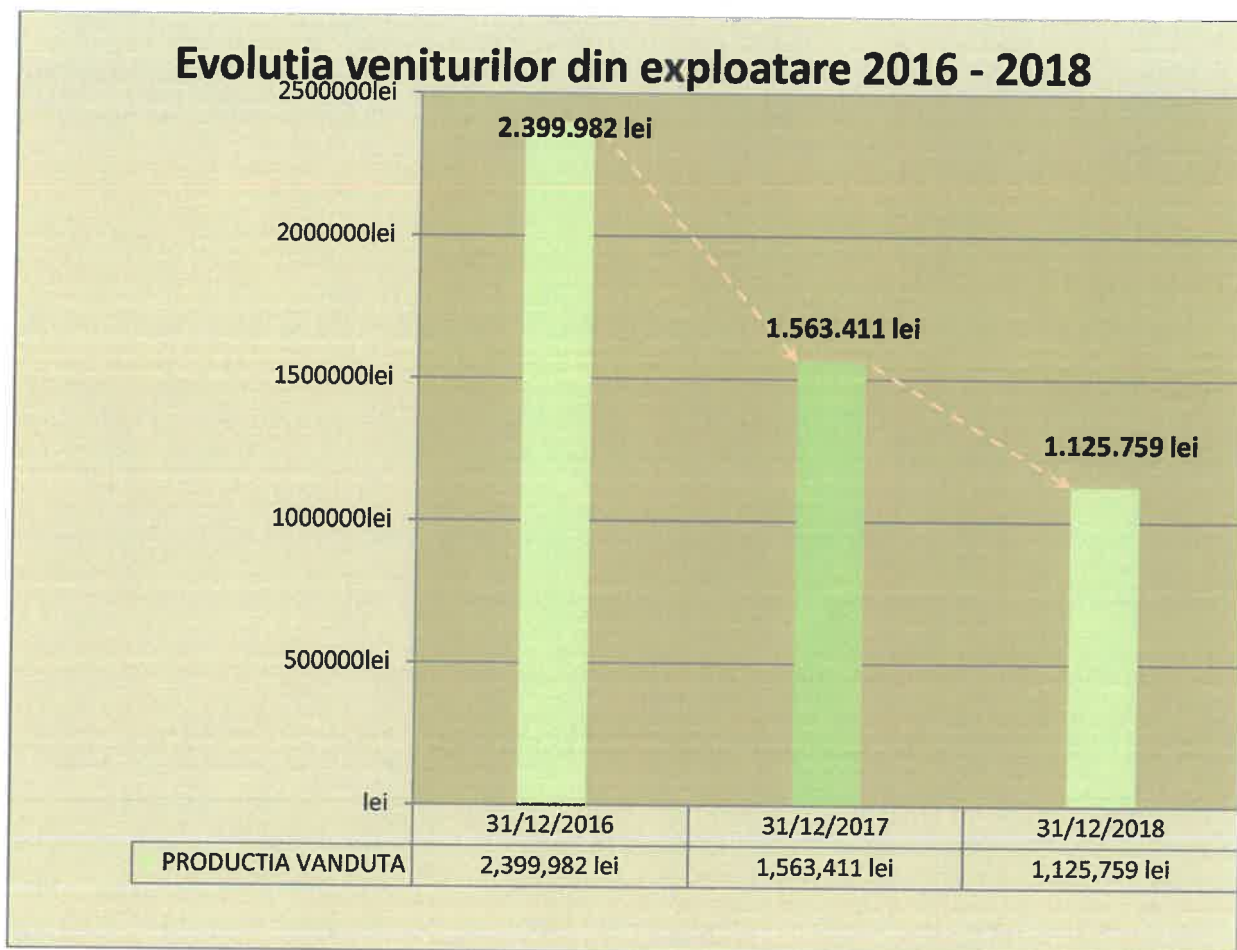
Denumirea indicatorilor (RON)		Nr. rd.	Exercitiul financiar		
			31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
A		B	1	2	3
1.	Cifra de afaceri neta	01	2.399.982	1.563.411	1.125.759
2.	Alte venituri	02	71.415	169.457	136.602
3.	Costul materiilor prime si al consumabilelor	03			
4.	Cheltuieli cu personalul	04	1.178.983	2.376.827	965.909
5.	Ajustari de valoare	05	215.516	18.382	20.127
6.	Alte cheltuieli	06	1.010.646	1.099.753	222.910
7.	Impozite	07	44.406		2.098
8.	PROFITUL SAU PIERDEREA NET(A) A EXERCITIULUI FINANCIAR:				
	- Profit	08	21.846		51.317
	- Pierdere	09		1.762.094	

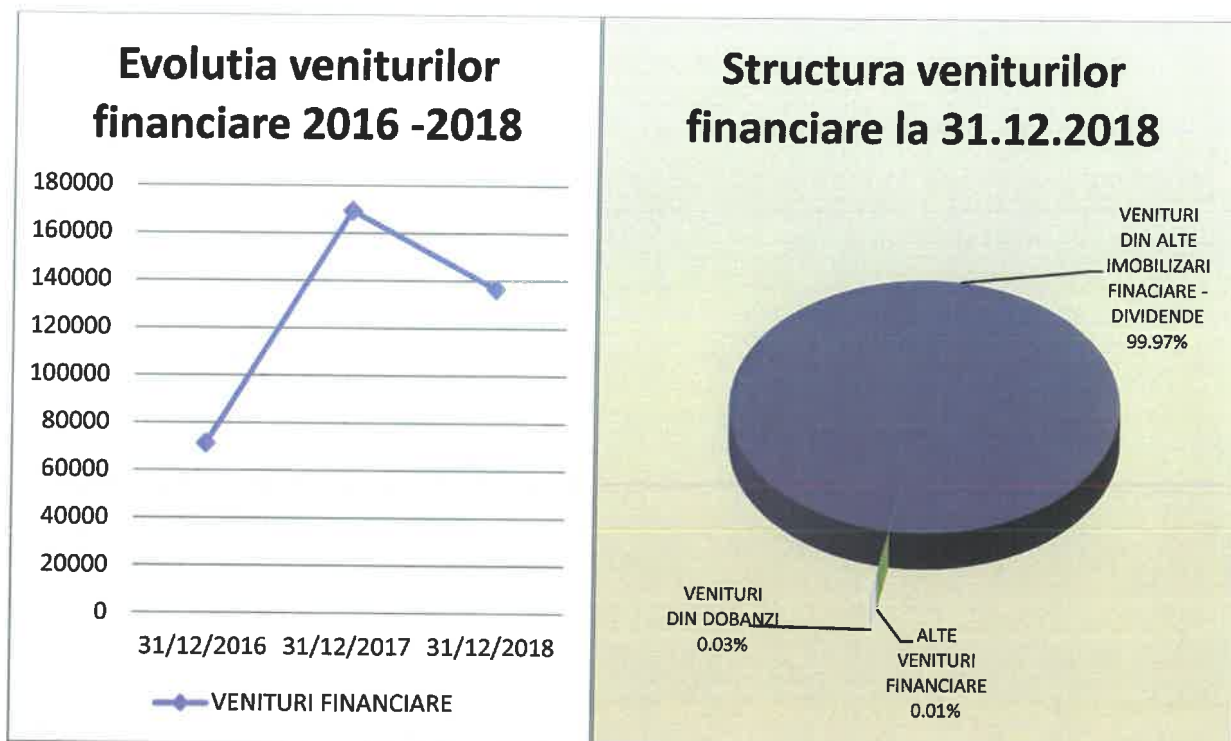
In anul 2018, Professional Imo Partners S.A. a realizat venituri totale de 1.262.361 lei, din care venituri din exploatare in valoare de 1.125.759 lei, si venituri financiare in valoare de 136.593 lei. Exercitiul financiar s-a incheiat cu profit net in suma de 51.317 lei.

Veniturile din exploatare in anul 2018 au fost de 1.125.759 lei, au fost realizata ca urmare a contractelor incheiate intre Professional Imo Partners S.A. si Veranda Obor S.A. (filiala a Societatii) dupa cum urmeaza:

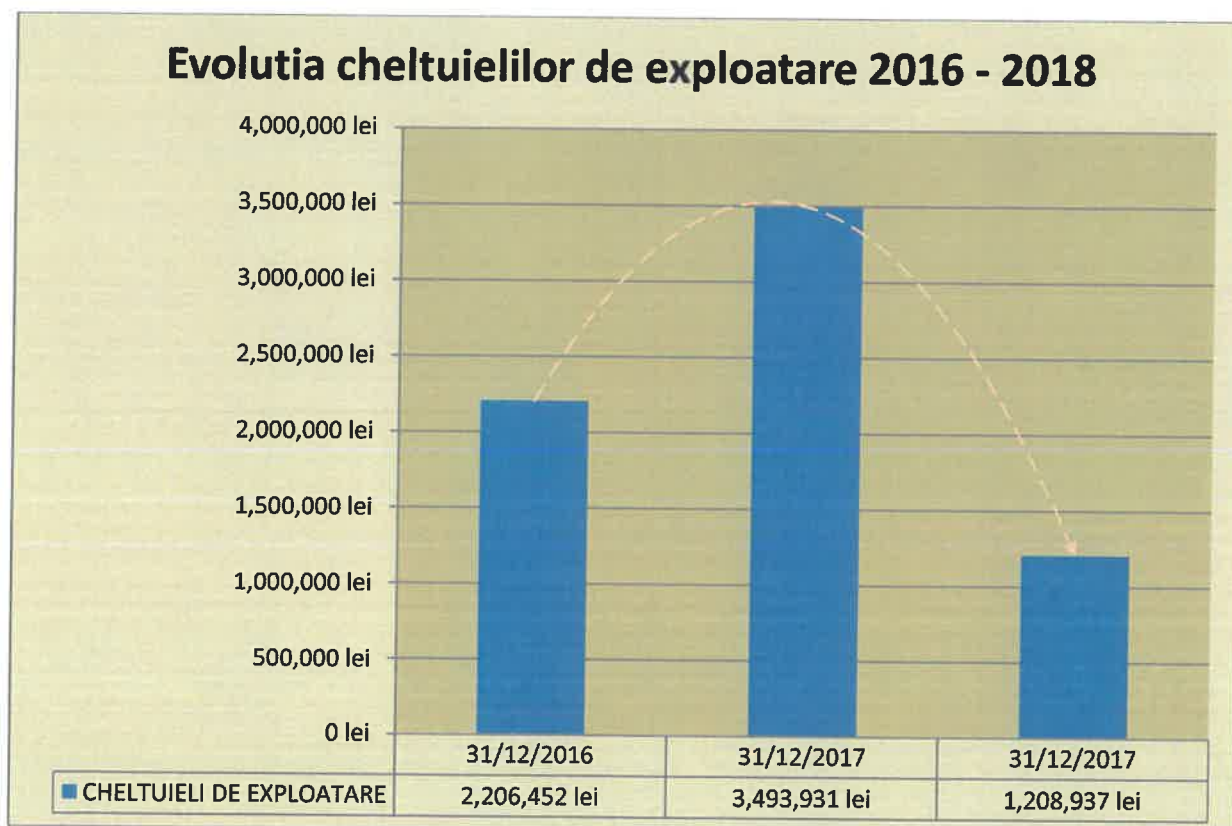
- contractului de asistenta privind extinderea Veranda Shop&Stay Obor incheiat in data de 16.01.2017, in suma de 839.362 lei, reprezentand 74,56 % din veniturile din exploatare in anul 2017.
- contractul de prestari servicii pentru serviciile de administrare de imobil incheiat in data de 31.01.2017, in suma de 286.397 lei, reprezentand 25,44% din veniturile din exploatare in anul 2017

fiind inferioare cu 27,99% veniturilor din exploatare din anul 2017, iar veniturile financiare in anul 2018 au fost 136.593 lei, fiind inferioare cu fata de cele realizate in anul 2017 cu 18,90 %, deoarece Societatea nu a incasat dividende aferente detinerilor de actiuni din imobilizari financiare la nivelul anului 2017.

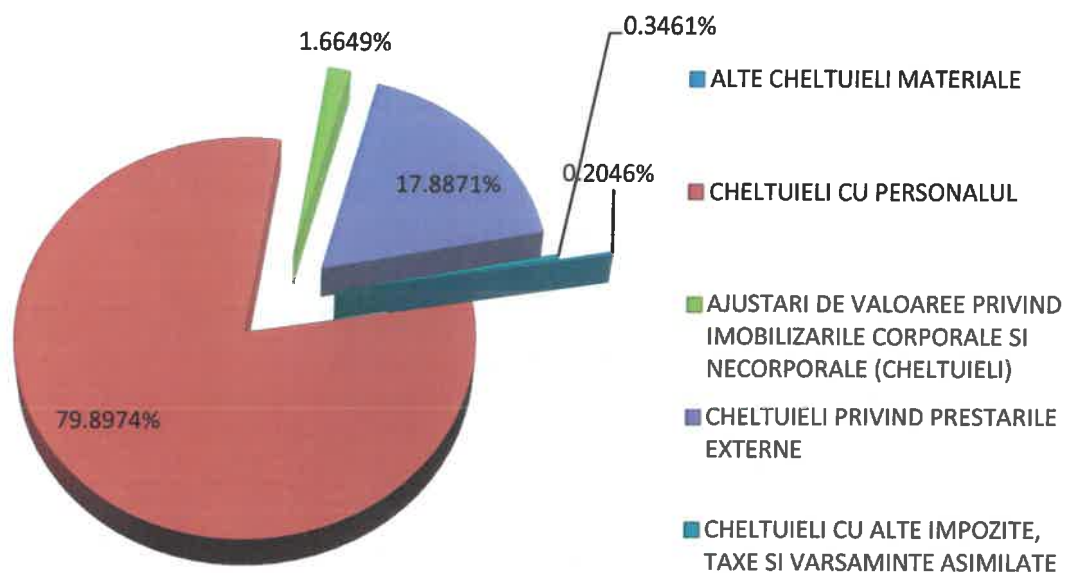




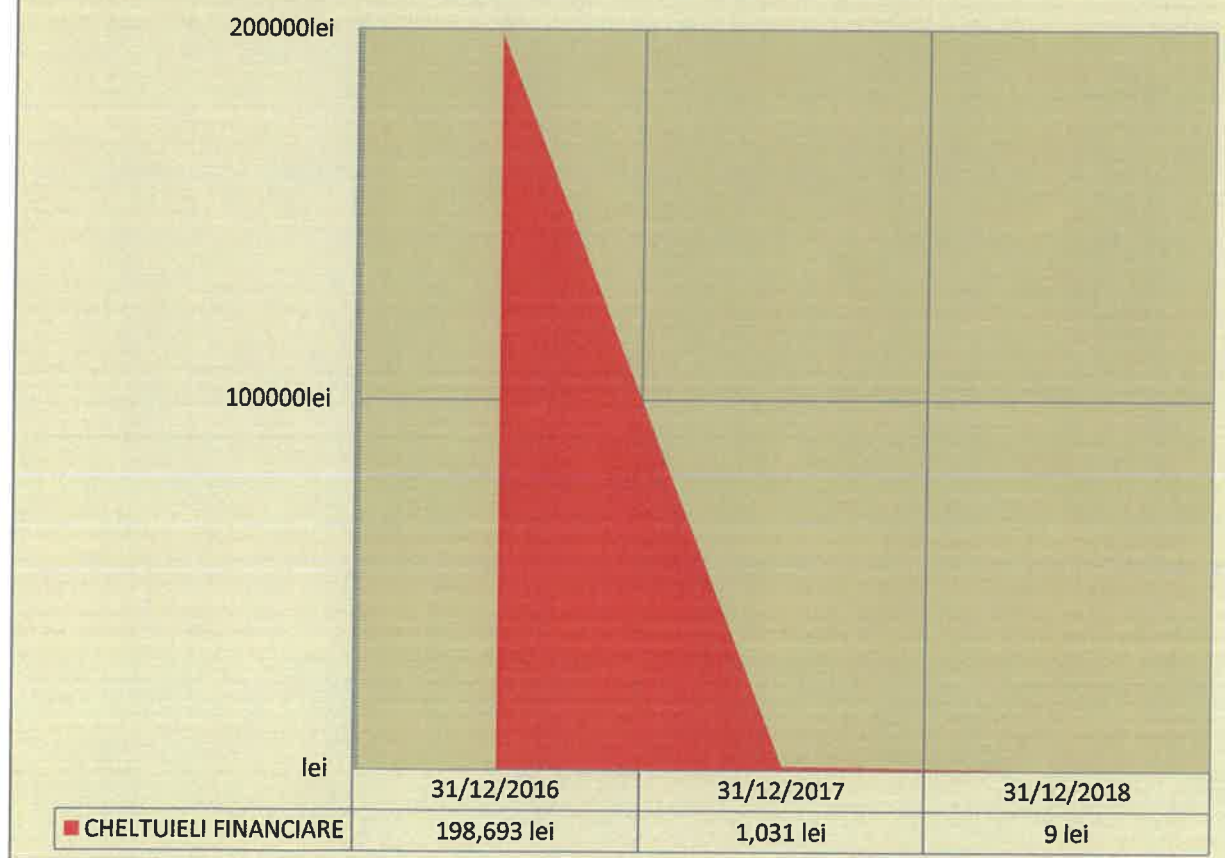
Cheltuielile de exploatare si cheltuielile financiare au scazut in anul 2018 fata de cele aferente anului 2017. Scaderea veniturilor totale in anul 2018 cu 27,15% fata de anul 2017 concomitent cu scaderea cheltuielilor totale cu 65,41% in anul 2018 fata de anul 2017, au condus la incheierea exercitiului financiar al anului 2018 cu profit net de 51.317 lei.



Structura cheltuielilor de exploatare 31.12.2018



Evolutia cheltuielilor financiare 2016 - 2018



Garantii acordate

In anul 2018 Societatea a semnat, in calitate de actionar majoritar al Veranda Obor SA si in calitate de garant, urmatoarele contracte de credit bancar si de garantie:

- Contract de Credit cu CEC Bank SA, in suma maxima de 25.000.000 Euro, in scopul refinantarii integrale a sumelor datorate catre Raiffeisen Bank International AG si Raiffeisen Bank S.A. in baza documentelor detaliate mai jos;
- Contract de Credit cu CEC Bank SA, in suma maxima de 9.000.000 Euro, in scopul finantarii/refinantarii partiale a costurilor de dezvoltare a proiectului de extindere a centrului comercial Veranda Mall;
- Contract de Credit cu CEC Bank SA, in suma maxima de 6.900.000 lei, in scopul finantarii partiale a taxei pe valoare adaugata aferenta costurilor de dezvoltare a proiectului de extindere a centrului comercial Veranda Mall;
- Contracte de ipoteca mobiliara (in numar de trei) asupra tuturor actiunilor prezente si viitoare, detinute sau care vor fi detinute de catre Societate in capitalul social al Veranda Obor SA, precum si asupra tuturor dividendelor prezente si viitoare sau altor distribuii ale Imprumutatului, garantie constituita individual pentru fiecare din cele trei Contracte de Credit de mai sus;

La momentul semnarii acestor Contracte de Credit si a refinantarii integrale a sumelor datorate catre Raiffeisen Bank International AG si Raiffeisen Bank S.A., orice obligatii sau garantii asumate sau constituite de catre Societate in favoarea acestor institutii finantatoare au fost stinse sau eliberate, dupa caz.

In anii 2016 si 2017 Societatea a semnat, in calitate de actionar majoritar al Veranda Obor SA si in calitate de garant, acte aditionale la Contractul de Credit si la Contractul de Credit pentru TVA prin care:

- Transa A a facilitatii de credit a fost majorata pana la suma de 27.300.000 EURO (i.e., Transa A), cu posibilitatea de a fi majorata pana la suma de 28.500.000 EURO (i.e., Transa B);
- suma maxima a facilitatii de credit a fost majorata pana la echivalentul in lei a 3.500.000 EUR, cu scopul finantarii/ refinantarii cheltuielilor de taxa pe valoare adaugata efectuate.
- s-a extins data limita pentru finalizarea proiectului Veranda Mall ce este luata in considerare de Partile Finantatoare pentru analizarea indeplinirii de catre Veranda Obor a obligatiilor asumate conform Contractului de Credit si a Contractului de Credit pentru TVA, de la data de 31.01.2017 la data de 30.06.2017 respectiv la data de 31.08.2017.

In anul 2016 Societatea a semnat, in calitate de actionar majoritar al Veranda Obor SA si in calitate de garant, urmatoarele contracte de credit bancar si de garantie:

- un contract de credit la termen, printre altii cu Raiffeisen Bank International AG si Raiffeisen Bank S.A. prin care partile finantatoare au convenit sa puna la dispozitia Veranda Obor SA o facilitate de credit in suma totala care sa nu depaseasca 25.500.000 EURO (i.e., Transa A), cu posibilitatea de a fi majorata pana la suma de 28.500.000 EURO (i.e., Transa B).
- un contract de facilitate de credit de tip revolving cu Raiffeisen Bank S.A. in calitate de imprumutator prin care Raiffeisen Bank S.A. a convenit sa puna la dispozitia Veranda Obor SA o facilitate de tip revolving in suma de pana la echivalentul in lei a 2.500.000 EUR.
- contract de subordonare, cu scopul de a subordona plata anumitor datorii ale Veranda Obor SA catre Societate rambursarii in totalitate a sumelor datorate in baza Documentelor de Finantare.

contract de ipoteca mobiliar asupra tuturor actiunilor prezente si viitoare, detinute sau care vor fi detinute de catre Societate in capitalul social al Veranda Obor SA, precum si asupra tuturor dividendelor prezente si viitoare sau altor distribuii ale Imprumutatului, impreună cu toate drepturile, veniturile si creantele prezente si viitoare nascute din sau in legatura cu bunurile de mai sus

Litigii

Nu exista pretentii de natura juridica semnificative.

Control intern

Controlul intern al Professional Imo Partners S.A vizeaza asigurarea:

- conformitatii cu legislatia in vigoare;
- aplicarii deciziilor luate de conducerea Societatii;
- bunei functionari a activitatii interne a Societatii;
- fiabilitatii informatiilor financiare;
- eficacitatii operatiunilor Societatii;
- utilizarii eficiente a resurselor;
- prevenirii si controlul riscurilor de a nu se atinge obiectivele stabilite de Societate.

Astfel, procedurile de control intern ale Professional Imo Partners S.A. au ca obiectiv:

- urmarirea inscrierii activitatii Societatii si a comportamentului personalului in cadrul definit de legislatia aplicabila, valorile, normele si regulile interne ale Societatii;
- verificarea daca informatiile contabile, financiare si de gestiune comunicate reflecta corect activitatea si situatia Societatii.

Controlul intern se aplica pe tot parcursul operatiunilor desfasurate de Societate, si anume:

- a) anterior realizarii operatiunilor, cu ocazia elaborarii bugetului, ceea ce va permite, ulterior realizarii operatiunilor, controlul bugetar;
- b) dupa finalizarea operatiunilor, caz in care verificarea este destinata, spre exemplu, sa analizeze rentabilitatea operatiunilor si sa constate existenta conformitatii sau a eventualelor anomalii, care trebuie corectate.

Scopul controlului intern este sa asigure coerenta obiectivelor, sa identifice factorii-cheie de reusita si sa comunice conducerii, in timp real, informatiile referitoare la performante si perspective.

Activitatile de control fac parte integranta din procesul de gestiune prin care Professional Imo Partners S.A urmareste atingerea obiectivelor propuse. Controlul vizeaza aplicarea normelor si procedurilor de control intern, la toate nivelele ierarhice si functionale: aprobare, autorizare, verificare, evaluarea performantelor operationale, securizarea activelor, separarea functiilor.

Controlul intern contabil si financiar este un element major al controlului intern. El vizeaza ansamblul proceselor de obtinere si comunicare a informatiei contabile si financiare si contribuie la realizarea unei informatii fiabile si conforme exigentelor legale. Ca si controlul intern in general, el se sprijina pe un sistem cuprinzand in special elaborarea si aplicarea politicilor si procedurilor in domeniu, inclusiv a sistemului de supraveghere si control.

Controlul intern contabil si financiar vizeaza asigurarea:

- conformitatii informatiilor contabile si financiare publicate, cu regulile aplicabile acestora;
- aplicarii instructiunilor elaborate de conducere in legatura cu aceste informatii;
- protejarii activelor;
- prevenirii si detectarii fraudelor si neregulilor contabile si financiare;
- fiabilitatii informatiilor difuzate si utilizate la nivel intern in scop de control, in masura in care ele contribuie la elaborarea de informatii contabile si financiare publicate;
- fiabilitatii situatiilor financiare anuale publicate si a altor informatii comunicate pietei.

c) Fluxuri de numerar:

Lei	2016	2017	2018
Disponibilitati la inceputul perioadei	3.449.581	2.109.896	1.608.612
Fluxuri de numerar din exploatare	(1.398.284)	(648.408)	102.990
Fluxuri de numerar din activitatea de investitii	58.599	147.124	146.107
Fluxuri de numerar din activitatea de finantare	-	-	-
Disponibilitati la sfarsitul perioadei	2.109.896	1.608.612	1.857.709

6. Principii de guvernata corporativa

In conformitate cu Principiile de Guvernanta Corporativa pentru AeRO, in vigoare incepand cu 04.01.2016, prezentul raport cuprinde atasata declaratia de guvernanta corporativa aferenta exercitiului financiar inceput la 1 ianuarie 2018 si incheiat la 31 decembrie 2018.

Anexe:

Anexa 1 : DECLARATIE PRIVIND GUVERNANTA CORPORATIVA

Anexa 2: RAPORTARI BVB, ASF

Bucuresti, 20 martie 2019

Presedintele Consiliului de Administratie,

Mihaela Ramona Popescu

Director General,

Aurora Voiculescu

Expert Contabil Verificator,

Narcisa Diaconescu