

Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru exercitiul financiar 2021

Raportul anual conform:	Regulamentului ASF nr. 5/2018 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata
Pentru exercitiul financiar:	01.01.2021– 31.12.2021
Data raportului:	21.03.2022
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%.

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 2021 nu au avut loc fuziuni sau reorganizari ale Societatii.

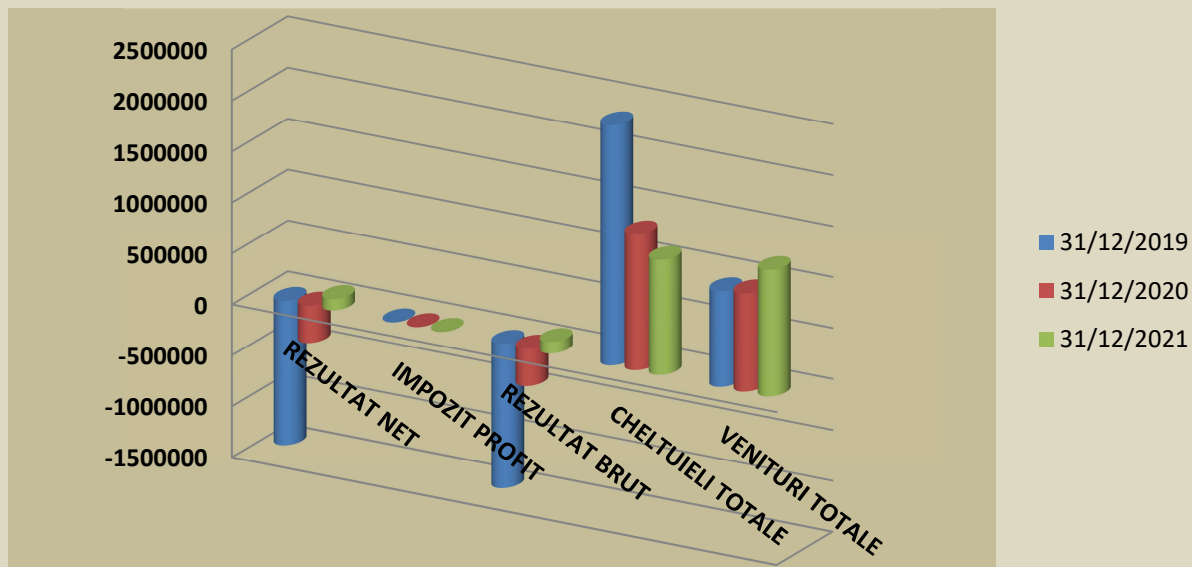
d) Descrierea achizitiilor si/sau instrainarilor de active

In cursul anului 2021, societatea a achizitionat un laptop in suma de 4.761 lei.

e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluarii activitatii emitentului

Denumirea indicatorilor	Nr. rd.	Exercitiul financiar		
		31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
A	B	2	3	3
VENITURI TOTALE	1	938.007	963.711	1.239.967
CHELTUIELI TOTALE	2	2.355.462	1.331.225	1.128.397
REZULTATUL BRUT	3=1-2	(1.417.455)	(367.514)	111.570
IMPOZIT PROFIT	4			
REZULTATUL NET	5=3-4	(1.417.455)	(367.514)	111.570

Evolutia principalilor indicatori 2019 - 2021

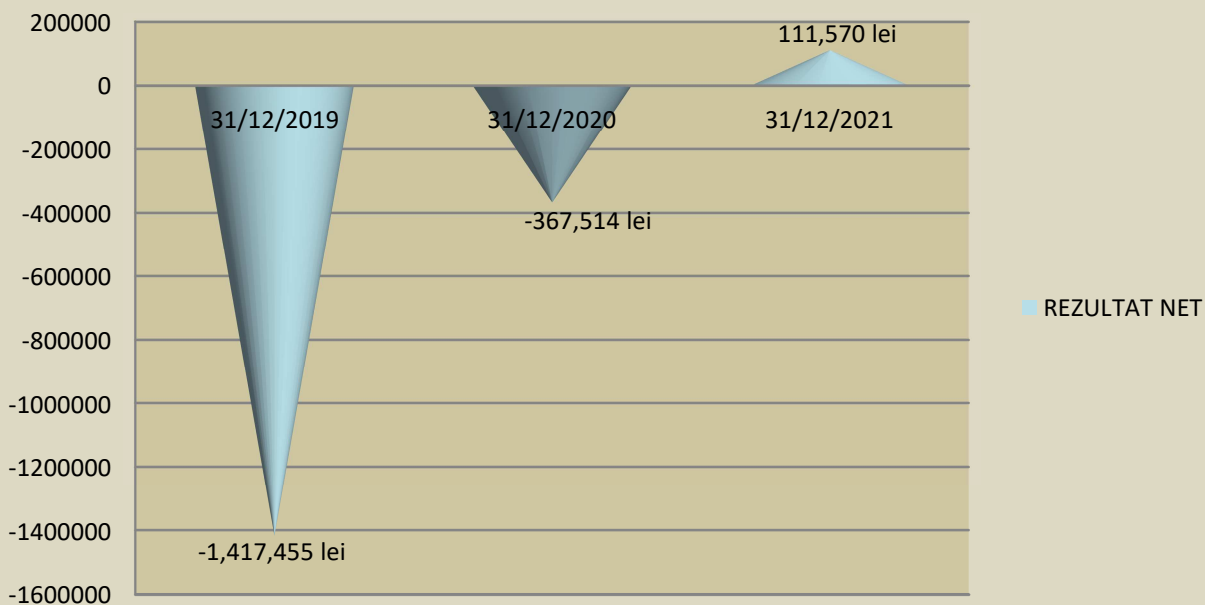


1.1.1. Elemente de evaluare generala

a) Profit/pierdere

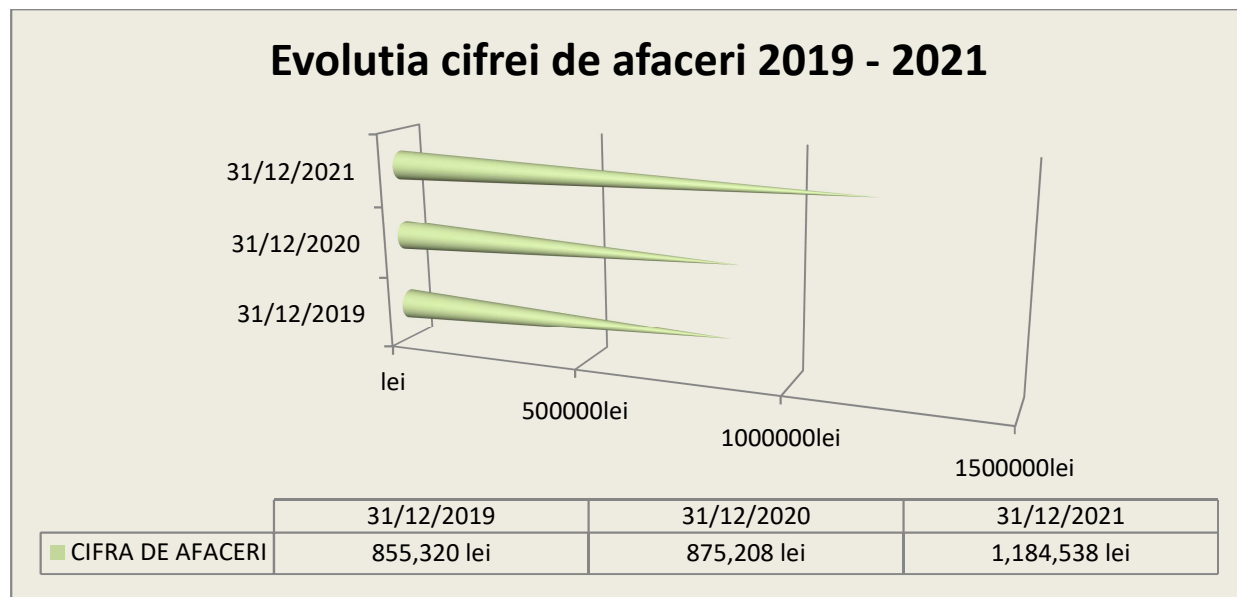
In anul 2021 Societatea a inregistrat un profit net de 111.570 lei iar in anul 2020 pierderea neta inregistrata de Societatea a fost de 367.514 lei.

EVOLUTIA REZULTATULUI NET 2019-2021



b) Cifra de afaceri

Cifra de afaceri de 1.184.538 lei in anul 2021 a fost realizata ca urmare a contractului incheiat intre Professional Imo Partners S.A. si Veranda Obor S.A. in data de 16.01.2017, contract de asistenta privind extinderea centrului comercial Veranda Mall, reprezentand 100% din cifra de afaceri.

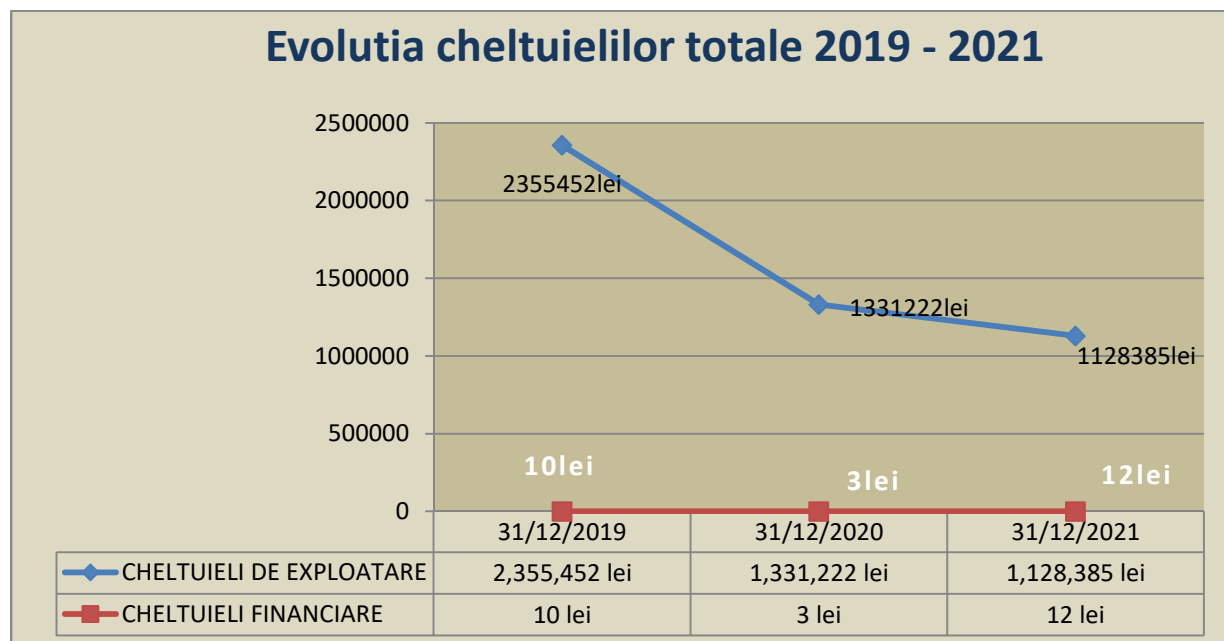


c) Export

Nu este cazul.

d) Costuri

Cheltuielile totale inregistrate in anul 2021 au fost de 1.128.397 lei, din care cheltuielile din exploatare 1.128.385 lei si cheltuieli financiare 12 lei.



e) Procentul din piata detinut

Nu este cazul.

f) Lichiditate

La sfarsitul anului 2021 Societatea dispunea de o suma de 255.233 lei (2020: 93.672 lei) disponibilitati banesti din casa si conturi bancare.

Societatea nu s-a confruntat cu probleme de lichiditate in anul 2021, nivelul indicatorului de lichiditate imediata la sfarsitul anului fiind de 4,09 (2020: 5,25).

$$\text{Indicatorul lichiditatii curente} = \frac{\text{Active curente}}{\text{Datorii curente}} = \frac{617.608}{150.972} = 4,09$$

$$\text{Indicatorul lichiditatii imediate} = \frac{\text{Active curente} - \text{Stocuri}}{\text{Datorii curente}} = \frac{617.608 - 0}{150.972} = 4,09$$

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.

b) ponderii fiecarei categorii de produse sau servicii in veniturile si in totalul cifrei de afaceri ale emitentului pentru ultimii 3 ani.

DENUMIRE	Exercitiul financiar					
	31.12.2019		31.12.2020		31.12.2021	
	VALOARE LEI	PONDERE	VALOAREA LEI	PONDERE	VALOARE LEI	PONDERE
asistenta privind extinderea Veranda Mall	855.320	100%	875.208	100%	1.184.538	100%
CIFRA DE AFACERI TOTALA	855.320	100%	875.208	100%	1.184.538	100%

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

Societatea detine un teren situat in comuna Tunari, judetul Ilfov (29.557 mp) si si un Fort- Bateria 4-5 considerat monument istoric, fiind dobandite odata cu infiintarea Societatii ca urmare a divizarii societatii Prodplast S.A.

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. Certificatul de Urbanism s-a obtinut in data de

13.04.2021 in conditiile in care Societatea a formulat plangere in contencios administrativ ce a facut obiectul dosarului cu nr.13505/3/2020 de pe rolul Tribunalului Bucuresti.

1.1.3. Evaluarea activitatii de aprovizionare tehnico-materiala

Nu este cazul.

1.1.4. Evaluarea activitatii de vanzare

a) Descrierea evolutiei vanzarilor secvential pe piata interna si/sau externa si a perspectivelor vanzarilor pe termen mediu si lung

Nu este cazul.

b) Descrierea situatiei concurentiale in domeniul de activitate al emitentului, a ponderii pe piata a produselor sau serviciilor emitentului si a principalilor competitori

Nu este cazul.

c) Descrierea oricarei dependente semnificative a emitentului fata de un singur client sau fata de un grup de clienti a carui pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor societatii emitentului

Professional Imo Partner S.A. detine 99,99 % din Veranda Obor SA, proprietar al 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 2021, societatea a avut un numar mediu de 4 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 evidentiat 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 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 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 2021.

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 perioadă a anului anterior

Se anticipeaza ca societatea nu va avea probleme de lichiditate in anul 2021.

b) Prezentarea si analiza efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situatiei financiare a emitentului comparativ cu aceeași perioadă 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 de 1.184.538 lei in anul 2021 a fost realizata ca urmare a contractului incheiat intre Professional Imo Partners S.A. si Veranda Obor S.A. in data de 16.01.2017, contract de asistenta privind extinderea centrului comercial Veranda Mall, reprezentand 100% din cifra de afaceri.

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

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 "PPLI".

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 distribuire preferentiala de dividende, fiecare actiune beneficiind de un dividend egal.

La 31 decembrie 2021 Societatea a inregistrat profit net in suma de 111.570 lei. A fost constituita rezerva legala in suma de 5.579 lei in limita de 5% aplicata profitului brut in suma de 111.570 lei. Propunerea Consiliului de Administratie spre aprobarea AGA stabilita pentru data de 28/29 aprilie 2022 in ceea ce priveste repartizarea profitului net nerepartizat in suma de 105.991 lei aferent anului 2021 este dupa cum urmeaza:

- acoperirea unei parti din pierderea contabila a anului 2013 105.991 lei

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 datorice, 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 2021 a fost asigurata de un consiliu de administratie a carui componenta a fost dupa cum urmeaza:

Nr. crt.	Administrator	Funcția	Perioada	Data Hot. AGA/CA
1	Mihaela Ramona Popescu	Președinte CA	01.01.2021 – 31.12.2021	14.08.2014/14.09.2020
2	Mikhaela Albastrel	Membru CA	01.01.2021 – 31.12.2021	27.04.2017/14.09.2020
3	Andrei Mihai Pogonaru	Membru CA	01.01.2021 – 31.12.2021	26.04.2018/14.09.2020

Nr. Crt	Nume și prenume	Vârstă	Calificare	Experiență profesională	Funcția și vechimea în funcție
1.	Mihaela Ramona Popescu	47	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	61	Inginer	Analist investitii EVER IMO SA 2016 – PREZENT	Membru CA 27.04.2017 - prezent
3.	Andrei Mihai Pogonaru	38	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 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 31.12.2021, 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 2021 dna. Aurora Voiculescu - Director General, numita in functie pana la 31.12.2022.

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 31.12.2021.

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 2021.

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. Indemnizatiile membrilor Consiliului de Administratie reprezinta 47,59% din total salarii (46,19% in cursul exercitiului financiar incheiat la 31 decembrie 2020).

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

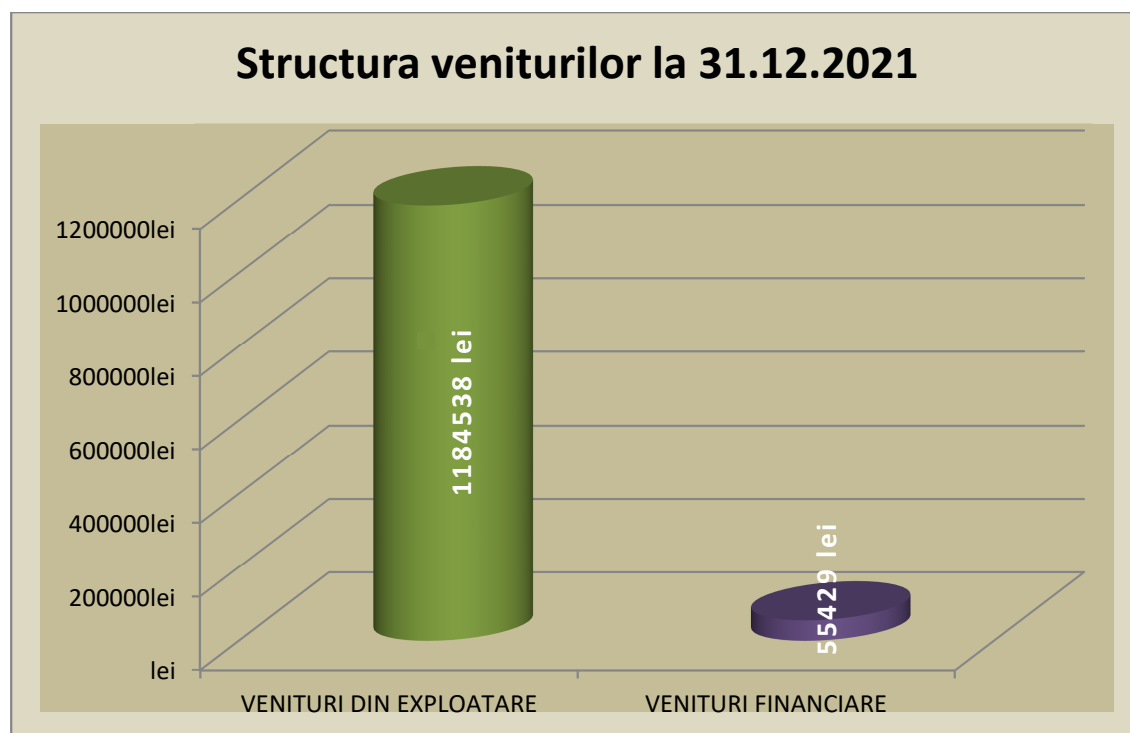
Conform articolului art. 11 din Legea 82/1999, Societatea are incheiat contract de prestari servicii in domeniul contabilitatii cu societatea Romcontexpert SRL, persoana juridica autorizata membra CECCAR, numar de inregistrare in organismul profesional 207/2000.

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 31.12.2021, puse de acord cu soldurile din balantele analitice, incheiata dupa inregistrarea tuturor documentelor in care au fost consemnate operatiunile financiar contabile aferente activitatii anului 2021.

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 2021, Professional Imo Partners S.A. a realizat venituri totale de 1.239.967 lei, din care venituri din exploatare in valoare de 1.184.538 lei si venituri financiare in valoare de 56.153 lei. Exercitiul financiar s-a incheiat cu un profit net in suma de 111.570 lei.



Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru exercitiul financiar 2021

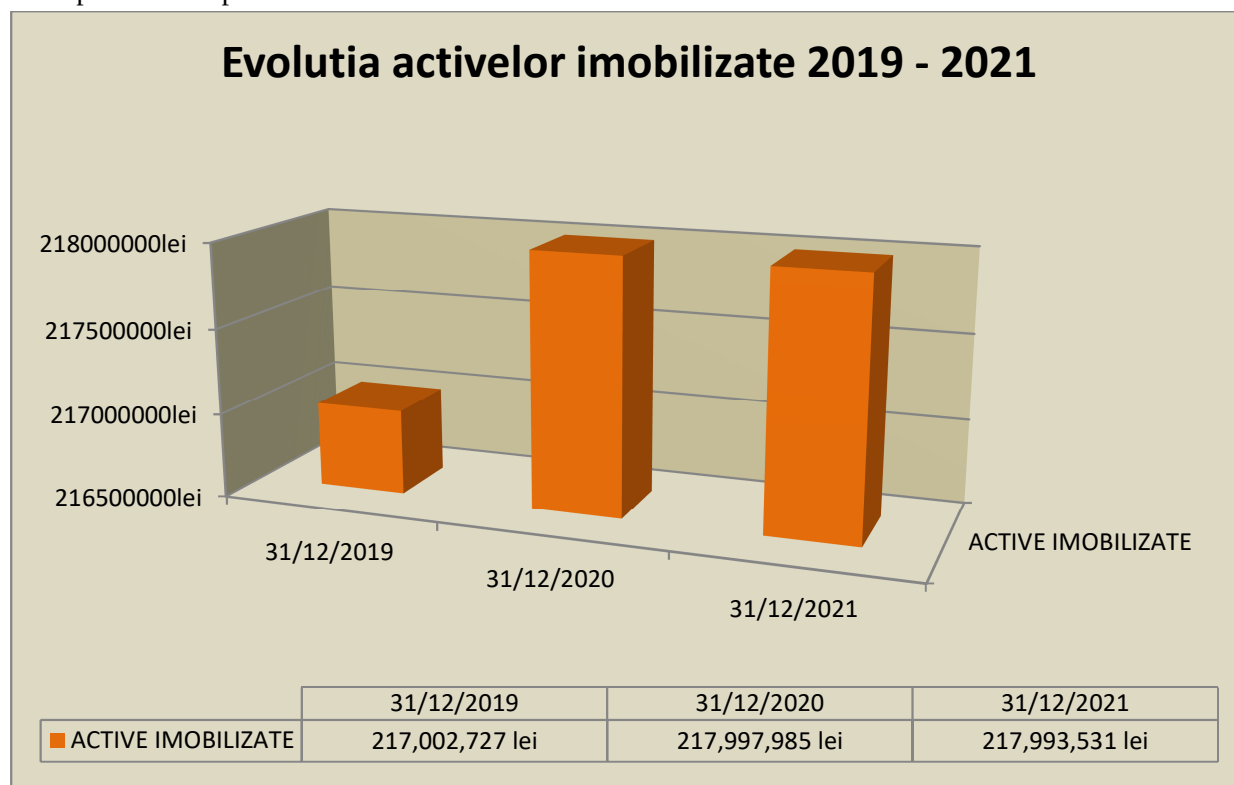
In tabelul de mai jos sunt prezentate informatii financiar-contabile ale anului 2021 comparativ cu 2020 si 2019.

a) Elemente de bilant:

Denumirea elementului		Nr. rd.	Sold la:		
			31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
A		B	1	2	3
A.	ACTIVE IMOBILIZATE				
	I. IMOBILIZARI NECORPORALE	01	7.149	5.392	5.354
	II. IMOBILIZARI CORPORALE	02	6.463.409	7.460.424	7.456.008
	III. IMOBILIZARI FINANCIARE	03	210.532.169	210.532.169	210.532.169
	ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd 01+02+03)	04	217.002.727	217.997.985	217.993.531
B.	ACTIVE CIRCULANTE				
	I. STOCURI	05			
	II. CREANTE	06	366.011	376.584	362.375
	III. INVESTITII PE TERMEN SCURT	07	0	0	0
	IV. CASA SI CONTURI LA BANCII	08	549.387	93.672	255.233
	ACTIVE CIRCULANTE (rd. 05+ 06 + 07 + 08)	09	915.398	470.256	617.608
C.	CHELTUIELI IN AVANS (rd.11+12)	10	22.322	404	8.252
	Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	11	22.322	404	8.252
	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	248.591	89.617	150.972
E.	ACTIVE CIRCULANTE NETE / DATORII CURENTE NETE (rd. 09+11-13-20-23-26)	14	689.129	381.043	474.888
F.	TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 04+12+14)	15	217.691.856	218.379.028	218.468.419
G.	DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN	16			
H.	PROVIZIOANE	17		46.304	24.125
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-dezvoltare	33			

Denumirea elementului		Nr. rd.	Sold la:		
			31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
A		B	1	2	3
5. Alte elemente de capitaluri proprii		34			
II. PRIME DE CAPITAL		35	36.329	36.329	36.329
III. REZERVE DIN REEVALUARE		36	5.929.330	6.937.712	6.937.712
IV. REZERVE		37	693.693	693.693	699.272
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	135.086.412	133.668.957	133.301.443
	Sold D	42			
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR	Sold C	43			111.570
	Sold D	44	1.417.455	367.514	
Repartizarea profitului		45			5.579
CAPITALURI PROPRII – TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)		46	217.691.856	218.332.724	218.444.294
Patrimoniul public		47			
Patrimoniu privat		48			
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)		49	217.691.856	218.332.724	218.444.294

Activele imobilizate ale Societatii la data de 31.12.2021 erau in valoare de 217.993.531 lei, in scadere fata de 2020 in valoare de 217.997.985 lei ca urmare a ajustarilor de valoare privind imobilizarile necorporale si corporale.



La 31 decembrie 2021 cel mai semnificat activ imobilizat este reprezentat de investitia in filiala Veranda Obor S.A.

Ultimul exercițiu financiar pentru care au fost aprobate situatiile financiare ale filialei Veranda Obor este cel incheiat la data de 31 decembrie 2020; conform acelor situatii financiare, capitalul subscris varsat al filialei este de 208.175.010 lei, capitalurile sale totale sunt in valoare de 237.691.441 lei

La data de 31 decembrie 2020 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 2021, 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 în 2021. Filiala detine o investitie imobiliara care este inregistrata la valoarea reevaluada in situatiile financiare ale filialei si pentru care s-a pregatit un raport de evaluare de catre un evaluator extern la 31 decembrie 2021. Analiza de piata s-a bazat, printre altele, pe analizarea veniturilor din inchiriere, analiza ratelor de capitalizare si evolutia pietei imobiliare.

Societatea a analizat valoarea contabila neta inregistrata la data bilantului si pentru alte imobilizari financiare, pentru a evalua posibilitatea existentei unei deprecieri a acestora, ce ar putea atrage inregistrarea unei ajustari pentru depreciere. Pe baza acestei analize (bazata pe cotationile 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 în 2021. La 31 decembrie 2021 ajustarile cumulate pentru deprecierea altor imobilizarilor financiare sunt in suma de 3.686.266 lei (31 decembrie 2020: 3.686.266 lei).

La 31 decembrie 2021 Societatea detinea investitii imobiliare reprezentate de un teren situat in comuna Tunari, judetul Ilfov (29.557 mp) si un fort considerat monument istoric, acestea fiind dobandite odata cu infiintarea Societatii ca urmare a divizarii societatii Prodplast S.A.

Conform politicilor contabile ale Societatii, investitiile imobiliare (terenul si constructiile) sunt prezentate la valoarea lor justa la 31 decembrie 2021 si 31 decembrie 2020.

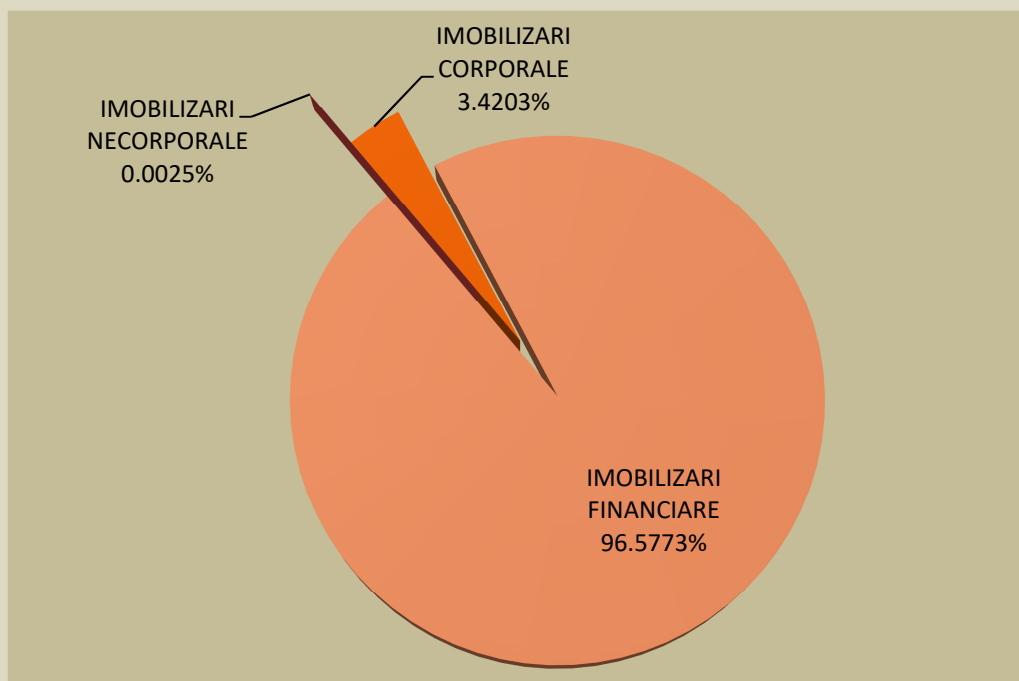
La data de 31 decembrie 2020 a avut loc o reevaluare a investitiei imobiliare (terenului si constructiilor) din comuna Tunari, judetul Ilfov, apartinand Societatii, realizata de catre un expert evaluator (DARIAN DRS S.A. Cluj - Napoca, Str. Nicolae Cristea nr. 25, număr de înregistrare la Registrul Comerțului J12/595/1991, 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).

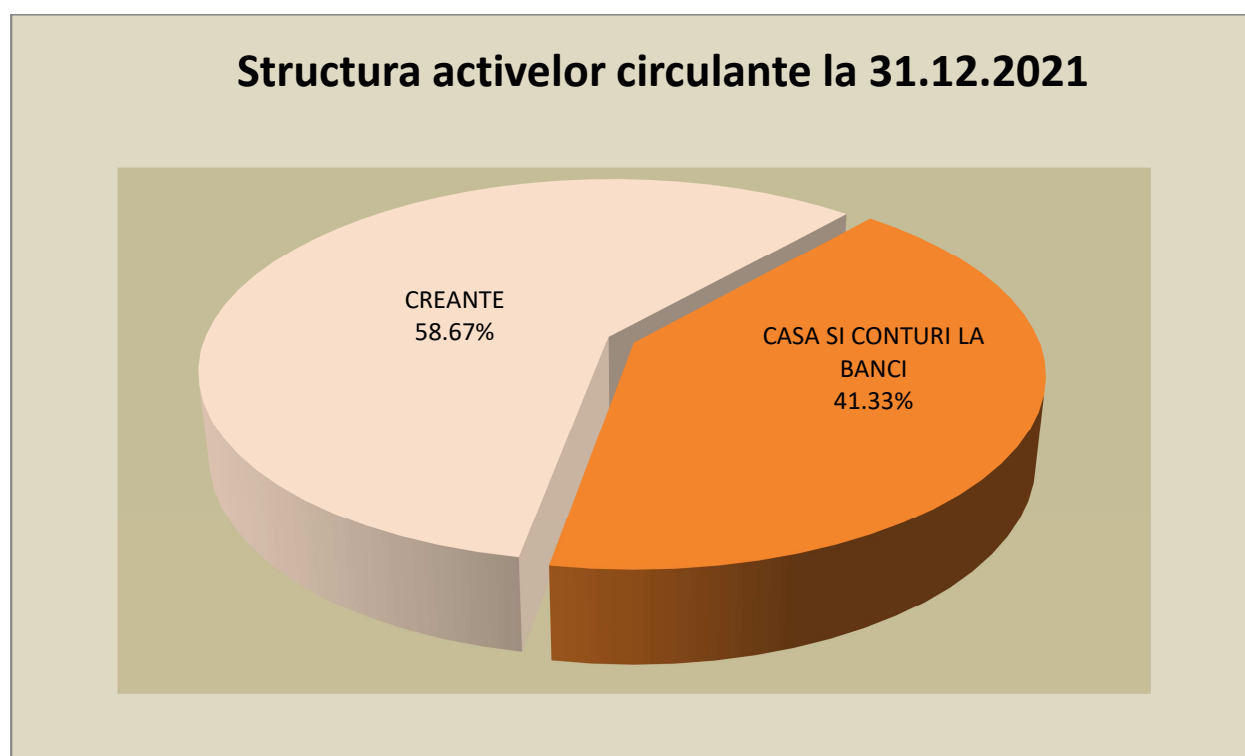
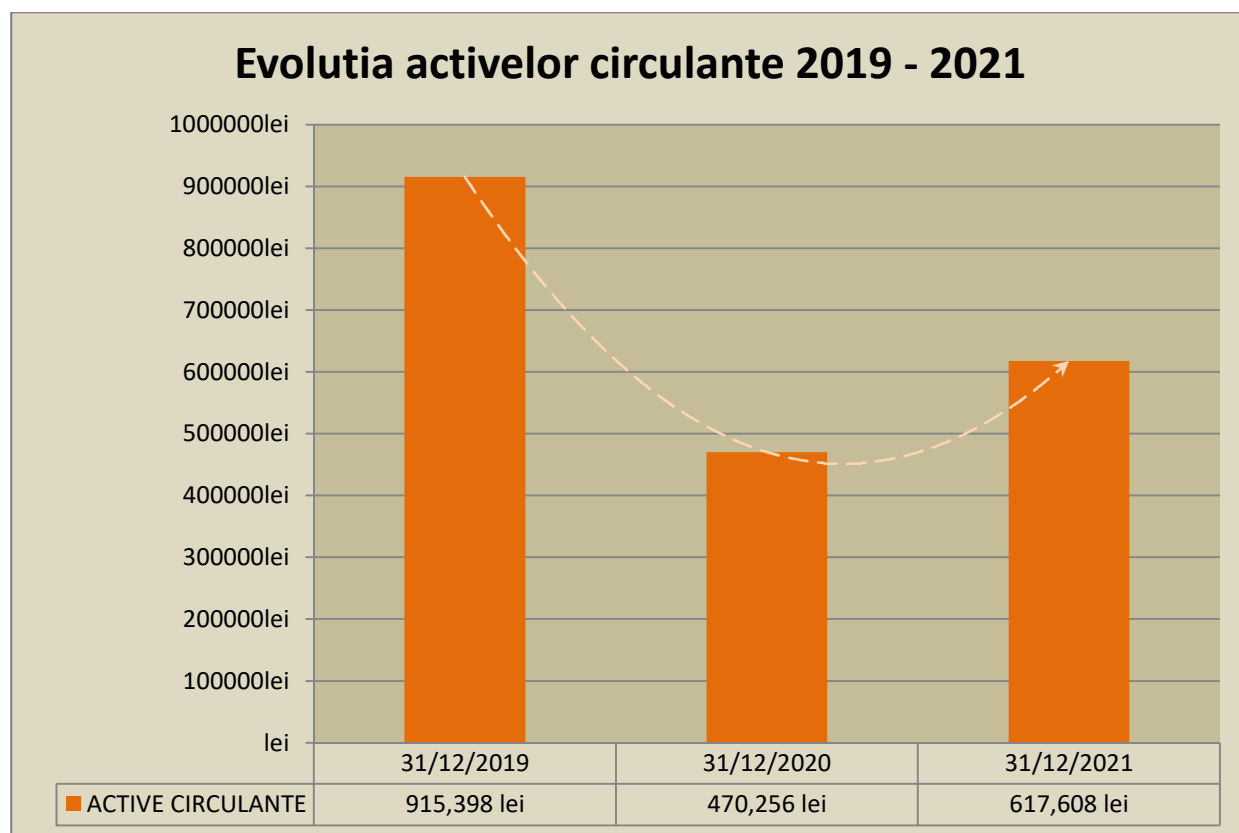
In urma reevaluării a fost înregistrată o creștere a valorii contabile nete a investiției imobiliare terenuri și construcțiilor cu 1.008.382 lei, valoarea lor în anul 2020 fiind de 7.450.282 lei (2019: 6.441.900 lei); rezervele din reevaluare aferente terenurilor au crescut cu suma de 1.008.382 lei, ajung în anul 2020 la suma de 6.937.712 lei (31 decembrie 2021: 6.937.712 lei)

Valoarea terenului la 31 decembrie 2021 este de 7.450.182 lei (2020: 7.450.182 lei) iar valoarea construcțiilor la 31 decembrie 2021 este de 100 lei (2020: 100 lei).

Structura activelor imobilizate la 31.12.2021

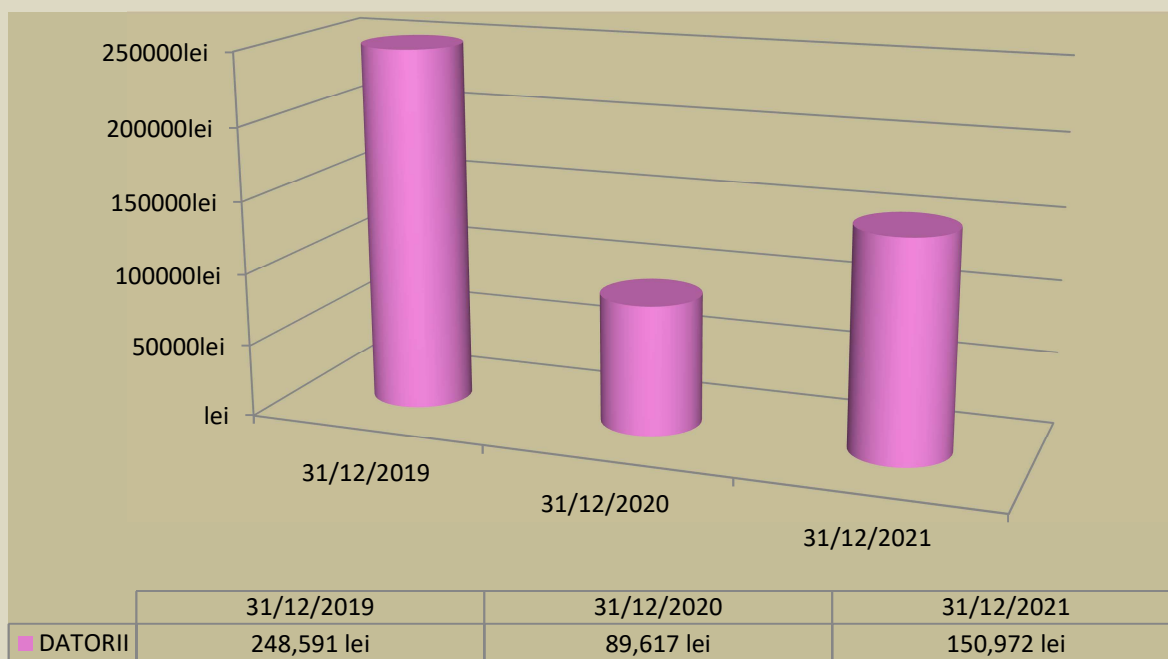


Activele circulante in valoare totala de 617.608 lei sunt constituite in proportie de 58,67% din creante in valoare de 362.375 lei (incasate ulterior datei de 31 decembrie 2021) si in proportie de 41,33% din disponibilul in lei si valuta, in valoare de 255.233 lei

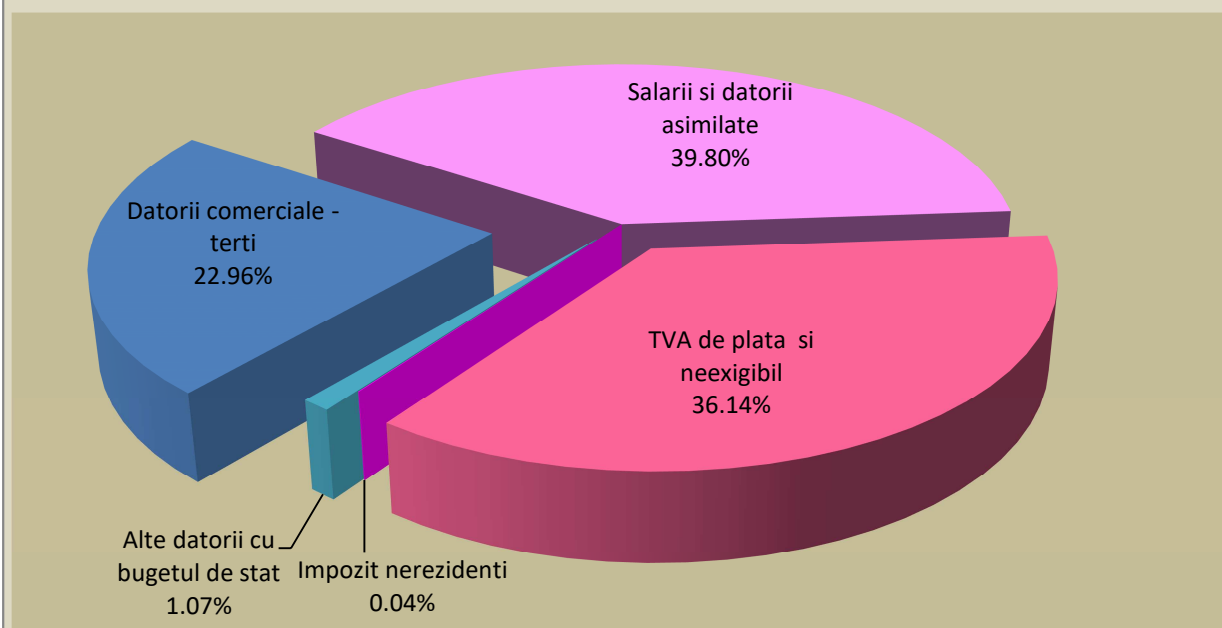


Datoriile Societatii in suma de 150.972 lei sunt reprezentate in proportie de 39,80% de salarii si datorii asimilate in suma de 60.080 lei, din TVA de plata si neexigibil in proportie de 36,14% in suma de 54.556 lei, din impozit pe nerezidenti in proportie de 0,03% in suma de 53 lei, alte datorii la bugetul de stat in proportie de 1,07% in suma de 1.617lei si furnizori in proportie de 22.96% in suma de 34.666 lei. Aceste datorii au fost achitate pana la data intocmirii situatiilor financiare.

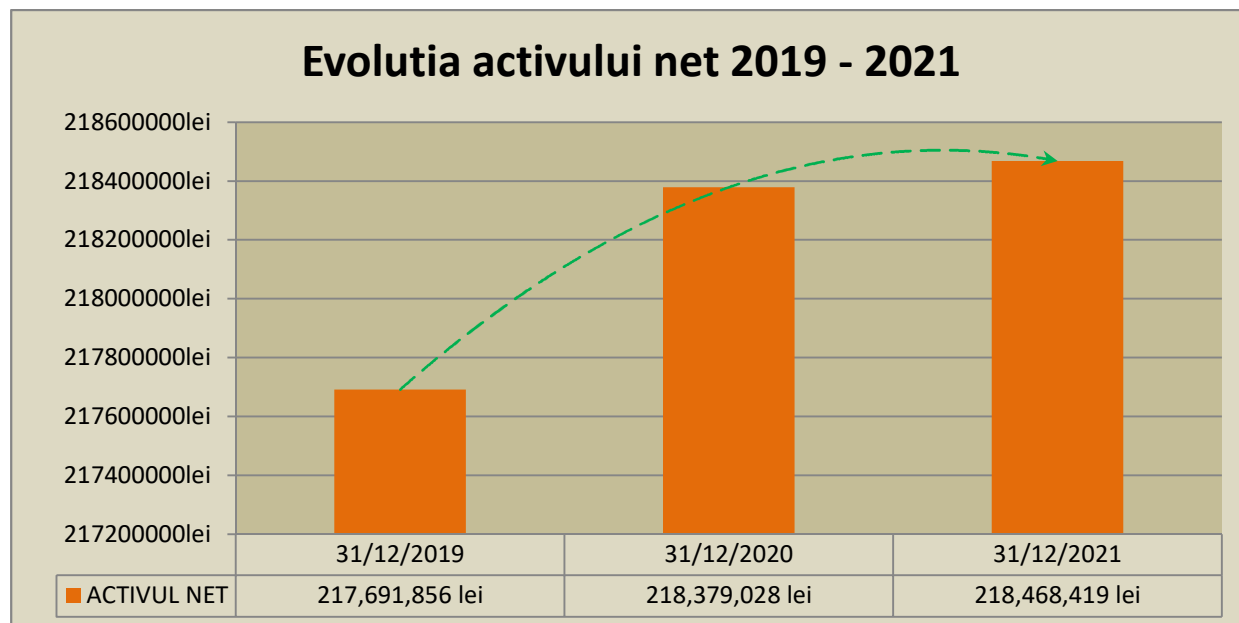
Evolutia datoriilor 2019 - 2021



Structura datoriilor la 31.12.2021



Cu o valoare de 218.468.419 lei la data de 31.12.2021, activul net inregistreaza, fata de 31.12.2020 (218.379.028), o crestere de 0,04%.



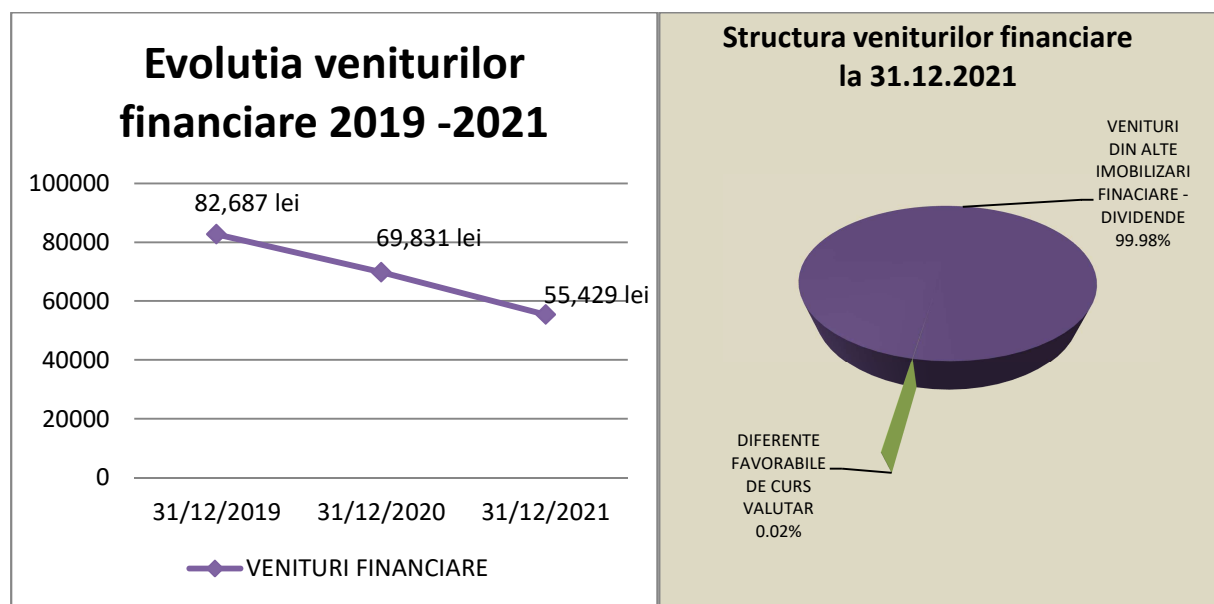
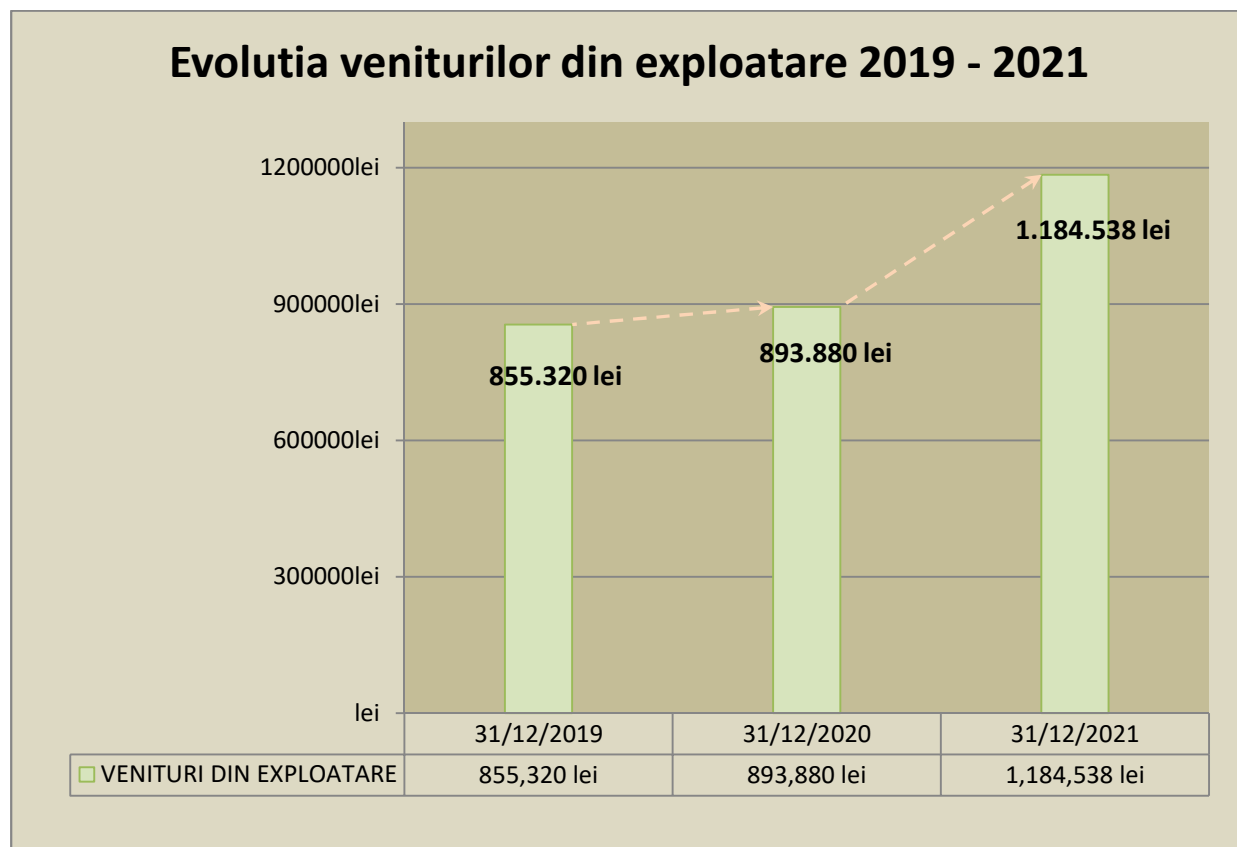
b) Contul de profit si pierdere:

Denumirea indicatorilor (RON)		Nr. rd.	Exercitiul financiar		
			31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
A		B	1	2	3
1.	Cifra de afaceri neta	01	855.320	875.208	1.184.538
2.	Alte venituri	02	82.687	88.503	55.429
3.	Costul materiilor prime si al consumabilelor	03		11	
4.	Cheltuieli cu personalul	04	972.344	953.662	925.533
5.	Ajustari de valoare	05	19.357	64.235	-11.164
6.	Alte cheltuieli	06	1.363.761	313.317	214.028
7.	Impozite	07			
8.	PROFITUL SAU PIERDEREA NET(A) A EXERCITIULUI FINANCIAR:				
	- Profit	08			111.570
	- Pierdere	09	1.417.455	367.514	

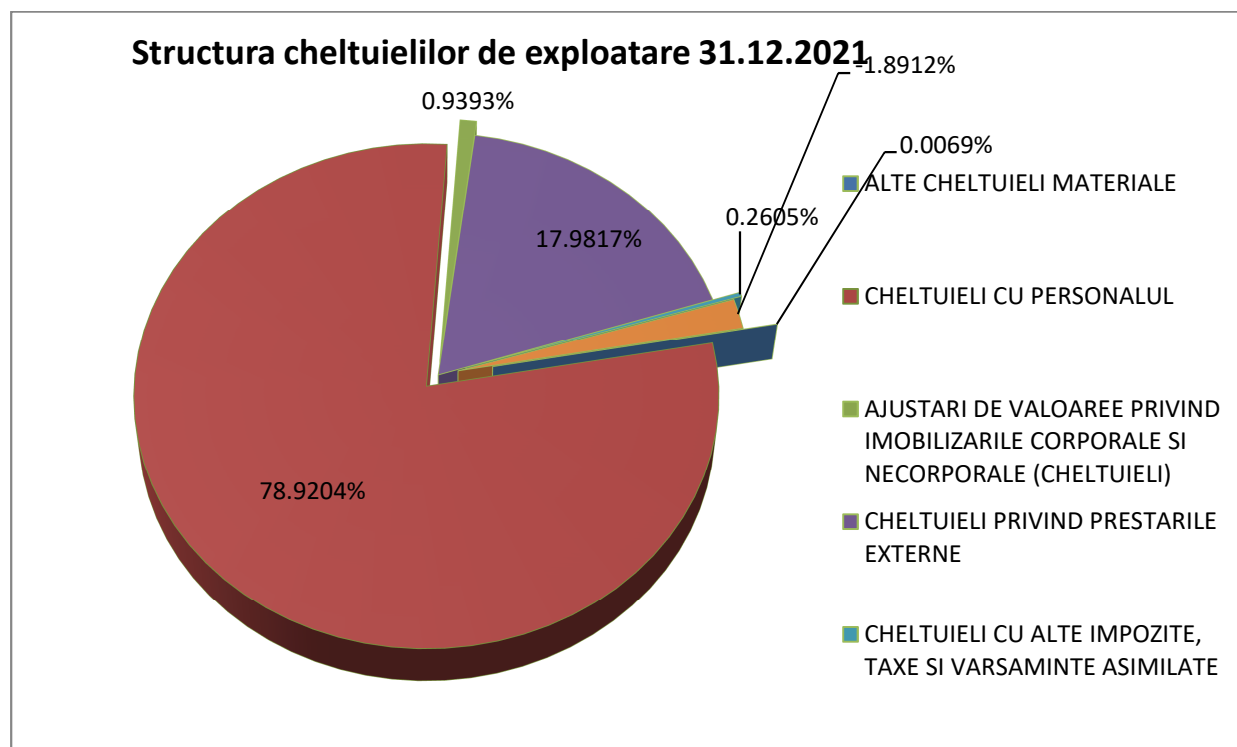
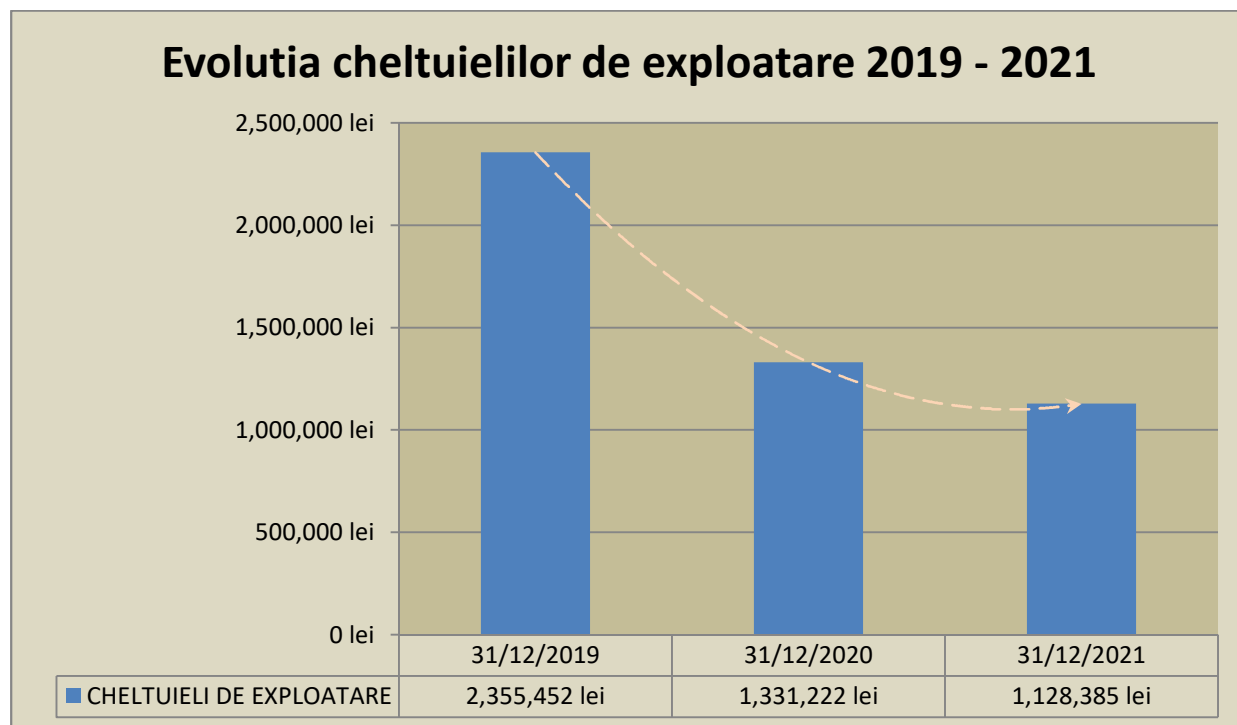
In anul 2021, Professional Imo Partners S.A. a realizat venituri totale de 1.239.967 lei, din care venituri din exploatare in valoare de 1.184.538 lei, si venituri financiare in valoare de 55.429 lei.

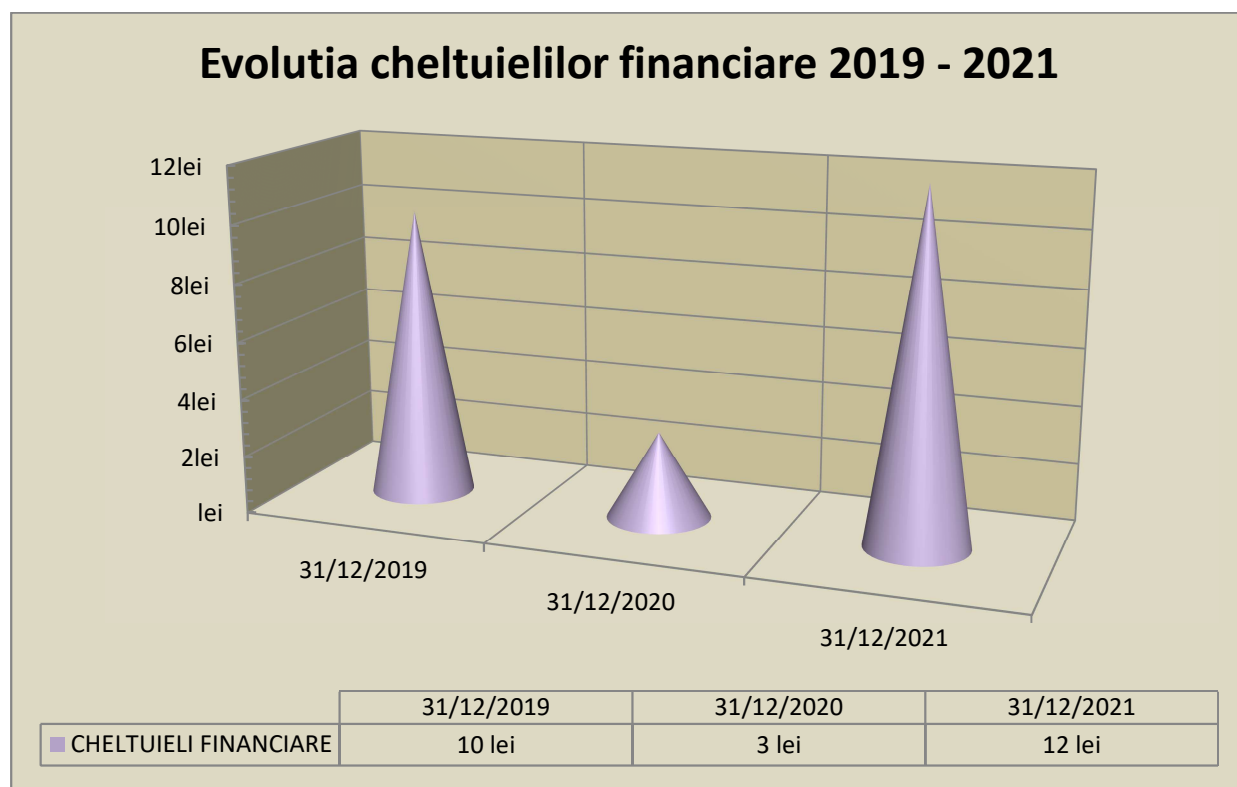
Veniturile din exploatare in anul 2021 in suma de 1.84.538 lei (2020: 893.880 lei), au fost realizate ca urmare a contractului incheiat intre Professional Imo Partners S.A. si Veranda Obor S.A. (filiala a Societatii), contract de asistenta privind extinderea Veranda Shop&Stay Obor incheiat in data de 16.01.2017, reprezentand 100 % din cifra de afaceri.

Veniturile din exploatare aferente anului 2021 au crescut cu 32,52% fata de veniturile din exploatare aferente anului 2020, iar veniturile financiare in anul 2021 au fost in suma de 55.429 lei, fiind inferioare cu 20,62% fata de cele realizate in anul 2020 deoarece Societatea nu a incasat dividende aferente detinerilor de actiuni din imobilizari financiare la nivelul anului 2020.



Cheltuielile de exploatare au scazut in anul 2021 cu 15,24% fata de cele aferente anului 2020. Veniturile totale in anul 2021 au crescut cu 28,67% fata de anul 2020, iar cheltuielilor totale au scazut cu 15,24% in anul 2020 fata de anul 2019. Exerciitiul financiar al anului 2021 s-a incheiat cu un profit net in suma de 111.570 lei, in anul 2020 a fost o de pierdere neta in suma de 367.514 lei.





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 distribuiiri 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 cursul anului 2019, Societatea a semnat, in calitate de actionar majoritar al Veranda Obor SA si in calitate de garant, urmatoarele acte aditionale la contracte de credit mai sus mentionate:

- Acte aditionale de prelungire la perioadei de utilizare a creditelor contractate de la CEC Bank SA, in sume initiale de 9.000.000 Euro si respectiv 6.900.000 lei, ca urmare a prelungirii termenului de executie a proiectului de extindere a centrului comercial Veranda Mall.
- Majorarea creditului contractat de la CEC Bank, in suma initiala de 9.000.000 Euro, pana la suma de 9.200.000 Euro, avand ca scop finantarea costurilor aditionale ocazionale de proiectul de extindere a centrului comercial Veranda Mall;

In anul 2020 Societatea a semnat, in calitate de actionar majoritar al Veranda Obor SA si in calitate de garant, acorduri pentru implementarea la nivelul creditelor contractate de catre Veranda Obor SA de la CEC Bank SA a amanarii ratelor de principal scadente in perioada aprilie - decembrie 2020, in conformitate cu prevederile OUG 37/2020 si HG 270/2020, acorduri prin care Societatea a confirmat ca a luat la cunostinta de aceasta amanare, este de acord cu aceasta si isi mentine garantiile deja constituite.

In luna februarie 2021 Societatea a semnat, in calitate de actionar majoritar al Veranda Obor SA si in calitate de garant, acte aditionale la contracte de credit mai sus mentionate, acte aditionale care au reflectat urmatoarele operatiuni si modificari contractuale:

- Realizarea unei rambursari anticipate in suma cumulata de 3.000.000 Euro din sursele proprii ale Veranda Obor S.A., operatiune implementata fara perceperea comisionului standard de rambursare anticipata.
- Modificarea graficelor de rambursare, sumele de principal amanate la plata in cursul anului 2020 fiind distribuite pe intreaga maturitate ramasa a creditelor.
- Eliminarea penalitatilor contractuale pentru neindeplinirea conditiei de acoperire a serviciului datoriei (DSCR) pentru 2020 & 2021, avand in vedere efectele pandemiei Covid-19.

Litigii

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". Acest certificat a fost eliberat de catre Primaria Tunari, dupa ce Societatea a formulat o plangere in contencios administrativ in scopul obtinerii eliberarii acestuia.

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 obligat 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.

In data de 26.01.2022 Societatea a primit citatia din partea Judecatoriei Buftea privind stabilirea primului termen de judecata in dosarul cu nr. 24667/94/2021, in care Societatea are calitatea de reclamant, in actiunea intentata impotriva Primariei Tunari, in calitate de parata. Obiectul dosarului consta in recuperarea cheltuielilor de judecata avansate de Societate in dosarul cu nr.13505/3/2020, solutionat in mod definitiv in favoarea Societatii, in calitate de reclamanta si prin care s-a dispus obligarea paratei Primaria Tunari la emiterea certificatului de urbanism solicitat de Societate.

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	2019	2020	2021
Disponibilitati la inceputul perioadei	1.857.709	549.387	93.672
Fluxuri de numerar din exploatare	-1.386.071	-518.921	113.689
Fluxuri de numerar din activitatea de investitii	77.749	63.206	47.872
Fluxuri de numerar din activitatea de finantare	-	-	-
Disponibilitati la sfarsitul perioadei	549.387	93.672	255.233

6. Principii de guvernanta 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 2021 si incheiat la 31 decembrie 2021.

Anexe:

Anexa 1 : DECLARATIE PRIVIND GUVERNANTA CORPORATIVA

Anexa 2: RAPORTARI BVB, ASF

Bucuresti, 21 martie 2022

Presedintele Consiliului de Administratie,

Mihaela Ramona Popescu

Director General,

Aurora Voiculescu

Romcontexpert SRL,
prin Harlea Adriana Sorela,