

Raportul Administratorilor pentru exercițiul financiar 2016

1. Analiza activității societății

Descrierea activității de bază a societății

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 S.A. in PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A.

Professional Imo Partners S.A. a fost inmatriculata la ORCB sub nr. J40/17508/2008, cod unic de inregistrare 24599480 si are sediul in Str. Ziduri Mosi nr. 23, cladirea centrului comercial Veranda Mall, biroul 3, sector 2, Romania, tel/fax 021 252 10 77, email office@prodplastimobiliare.ro.

La data de 31.12.2016, societatea avea un capital social integral subscris si varsat in suma de 77.363.547 lei, format din 77.363.547 actiuni nominative cu o valoare nominala de 1 leu / actiune.

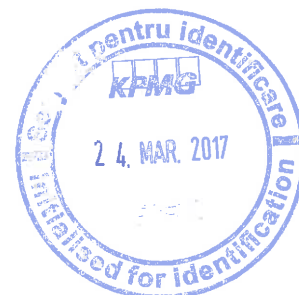
În conformitate cu actul constitutiv al societății Professional Imo Partners S.A. (denumită în continuare “Societatea”), obiectul principal de activitate este “Dezvoltare (promovare) imobiliară” (cod CAEN 4110).

Societatea a continuat să întreprindă acțiuni specifice obiectului principal de activitate, prin concentrarea resurselor pentru realizarea unui proiect imobiliar cu profil comercial realizat de catre Veranda Obor S.A., unde Societatea este actionar majoritar detinand 99,99%.

Societatea intenționează să continue activitatea de dezvoltare (promovare) imobiliară corespunzătoare obiectului principal de activitate prin identificarea de noi proiecte imobiliare, cu potențial de a contribui la creșterea activului net al societății și de a genera valoare pentru acționari.

Precizarea datei de înființare a societății

Professional Imo Partners S.A., anterior denumita Prodplast Imobiliare S.A., s-a constituit în anul 2008, prin desprinderea din Prodplast S.A. Desprinderea s-a realizat potrivit art. 250(1) din Legea nr. 31/1990, în baza Hotărârii Adunării Generale Extraordinare a acționarilor, publicată în Monitorul Oficial al României, partea a IV-a, nr. 6251 din 6 noiembrie 2008. Conform proiectului publicat în Monitorul Oficial al României nr. 3651 din 3 iulie 2008, desprinderea a avut loc prin transferarea unei părți din patrimoniul Prodplast S.A. către societatea nou-înființată, respectiv Prodplast Imobiliare S.A.



Descrierea oricărei fuziuni sau reorganizări semnificative a societății comerciale, ale filialelor sale sau ale societăților controlate, în timpul exercitiului financiar

Pe parcursul anului 2016 nu au avut loc fuziuni sau reorganizări semnificative ale Societatii.

Descrierea achizițiilor și/sau înstrăinărilor de active

În cursul anului 2016, societatea a achiziționat licențe, domenii în suma de 5.407 lei și aparatura de birou în suma de 4.921 lei.

Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății

| Denumirea indicatorilor | Nr. rd. | Exercitiul financiar | | |
|-------------------------|---------|----------------------|------------|------------|
| | | 31.12.2014 | 31.12.2015 | 31.12.2016 |
| A | B | 1 | 2 | 3 |
| VENITURI TOTALE | 1 | 5.833.923 | 9.100.949 | 2.471.397 |
| CHELTUIELI TOTALE | 2 | 4.277.503 | 6.076.808 | 2.405.145 |
| REZULTATUL BRUT | 3 | 1.556.420 | 3.024.141 | 66.252 |
| IMPOZIT PROFIT | 4 | - | 200.540 | 44.406 |
| REZULTATUL NET | 5 | 1.556.420 | 2.823.601 | 21.846 |

1.1. Elemente de evaluare generală

a) Profit/pierdere

În anul 2016 Societatea a înregistrat un profit net de 21.846 lei. Față de profitul net de 2.823.601 lei în anul 2015, rezultatul Societatii a scăzut cu 99,23%.

b) Cifra de afaceri

Cifra de afaceri de 2.399.982 lei a fost realizată ca urmare a contractului de asistență pentru dezvoltarea Proiectului Imobiliar din str. Ziduri Mosi nr.23, sector 2, București.

c) Costuri

Cheltuielile totale înregistrate în anul 2016 au fost de 2.405.145 lei, din care cheltuielile din exploatare 2.206.452 lei și cheltuieli financiare 198.693 lei.

d) Lichiditate

La sfârșitul anului 2016 Societatea dispunea de o sumă de 2.109.896 lei disponibilități bănești din casă și conturi bancare.

Societatea nu s-a confruntat cu probleme de lichiditate în anul 2016, nivelul indicatorului de lichiditate imediată la sfârșitul anului fiind de 9,55.



$$\text{Indicatorul lichiditatii curente} = \frac{\text{Active curente}}{\text{Datorii curente}} = \frac{4.265.605}{446.780} = 9,55$$

$$\text{Indicatorul lichiditatii imediate} = \frac{\text{Active curente} - \text{Stocuri}}{\text{Datorii curente}} = \frac{4.265.605 - 0}{446.780} = 9,55$$

2. Descrierea politicii societății comerciale cu privire la dividende

Fiecare acțiune subscrisă și vărsată de acționari potrivit legii conferă acționarilor dreptul de a participa la distribuirea dividendelor, conform Actului constitutiv și dispozițiilor legale. Nu există acțiuni care să dea dreptul la distribuiri preferențiale de dividende, fiecare acțiune beneficiind de un dividend egal.

La 31 decembrie 2015 Societatea a înregistrat profit net în suma de 2.823.601 lei. A fost constituită rezerva legală în limita de 5% aplicată profitului brut în suma de 151.207 lei. Profitul net nerepartizat în suma de 2.672.394 lei aferent anului 2015 a fost repartizat după cum urmează:

- acoperirea diferenței din pierderea contabilă a anului 2011 1.497.448 lei
- acoperirea diferenței din pierderea contabilă a anului 2012 920.770 lei
- acoperirea unei părți din pierderea contabilă a anului 2013 254.176 lei

conform Hotărârii Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din data de 28 aprilie 2016.

La 31 decembrie 2016 Societatea a înregistrat profit net în suma de 21.846 lei. A fost constituită rezerva legală în limita de 5% aplicată profitului brut în suma de 3.313 lei. Propunerea Consiliului de Administrație spre aprobarea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din data de 27/28 aprilie 2017 în ceea ce privește repartizarea profitului net nerepartizat în suma de 18.533 lei aferent anului 2016 este acoperirea unei părți din pierderea contabilă a anului 2013.

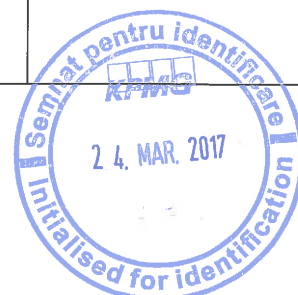
3. Conducerea societății comerciale

Prezentarea administratorilor societății

Administrarea societății în anul 2016 a fost asigurată de un consiliu de administrație a cărui componență a fost după cum urmează:

| Nr. crt. | Administrator | Funcția | Perioada | Data Hot. AGA |
|----------|------------------------|---------------|-------------------------|---------------|
| 1 | Mihaela Ramona Popescu | Președinte CA | 01.01.2016 – 31.12.2016 | 14.08.2014 |
| 2 | Octavian Claudiu Radu | Membru CA | 01.01.2016 – 31.12.2016 | 21.09.2015 |
| 3 | Andrei Mihai Pogonaru | Membru CA | 04.01.2016 – 31.12.2016 | 04.01.2016 |

| Nr. Crt. | Nume și prenume | Vârstă | Calificare | Experiență profesională | Funcția și vechimea în funcție |
|----------|------------------------|--------|------------|--|---------------------------------------|
| 1. | Mihaela Ramona Popescu | 42 | Economist | Director economic PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A. (2009 – până la data numirii în CA, 20.01.2014) | Președinte CA 19.08.2014 - prezent |



| | | | | | | |
|----|--------------------|---------|----|------------------------------|--|-----------------------------------|
| 2. | Octavian Radu | Claudiu | 56 | Economist | Director General PAN MANAGEMENT GROUP SRL 2007 – PREZENT | Membru CA 22.09.2015 - prezent |
| 3. | Andrei Pogonaru | Mihai | 33 | Matematic a financiara | Membru CA PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A 19.08.2014 -21.09.2015 | Membru CA 04.01.2016 - prezent |

Nu există nici un acord, înțelegere sau legătură de familie între administratorii Societății și alta persoana datorita careia acestea au fost numiti administratori.

La 31.12.2016, administratorii nu dețin acțiuni ale societății.

Partile legate Professional Imo Partners S.A. sunt dupa cum urmeaza:

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

Prezentarea membrilor conducerii executive a societății

Conducerea executivă a Professional Imo Partners S.A. a fost asigurată în anul 2016 de Dl. Șerban-Adrian Pușcu – Director General, numit pana la 31.12.2016.

Nu există niciun acord, înțelegere sau legătură de familie între membrii conducerii executive a societății și alta persoana datorita careia acesteia au fost numiti.

Membrii conducerii executive nu dețin participații la capitalul Professional Imo Partners S.A. la 31.12.2016.

Membrii Consiliului de administrație, precum și membrii conducerii executive nu au fost implicați, de la înființarea Societății și până în prezent, în litigii referitoare la activitatea lor în cadrul Societății sau la capacitatea lor de a-și îndeplini atribuțiile în cadrul Societății.

Evaluarea activității societății comerciale privind management riscului

Managementul riscului este parte integranta a tuturor proceselor decizionale si de afacere in cadrul Societatii. Conducerea Societatii evalueaza in mod continuu riscurile care pot afecta atingerea obiectivelor societatii. Conducerea Societatii acorda o atentie deosebita identificarii riscurilor, prevenirii si controlului acestora.

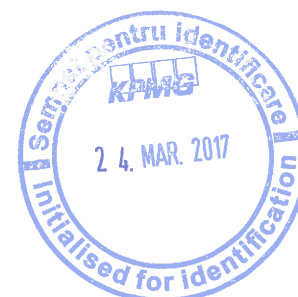
Principalii factori de risc care pot afecta activitatea societății Professional Imo Partners S.A. sunt: riscul industriei în care activează Societatea si riscurile financiare.

În ceea ce privește riscul industriei imobiliare, în anul 2016 Societatea a continuat sa monitorizeze tendințele pieței în domeniu pentru a determina potențialul, mărimea, mixul de chiriași și de activități comerciale.

În ceea ce privește 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 în anul fiscal 2016, finanțându-și activitatea integral din surse proprii.

4. Piata valorilor mobiliare emise de societatea comerciala

Precizarea pietelor din România și din alte țări pe care se negociază valorile mobiliare emise de societatea comercială.

Acțiunile Professional Imo Partners se tranzacționează începând din 6 septembrie 2010 pe piața alternativa de tranzactionare (ATS) la vedere administrată de SIBEX – SIBIU STOCK EXCHANGE S.A. (simbol bursier PPLI).

Nu există restricții la transferul de valori mobiliare, nu există restrictii la drepturile de vot, nu există deținători de valori mobiliare cu drepturi speciale de control.

5. Situatia financiar-contabila

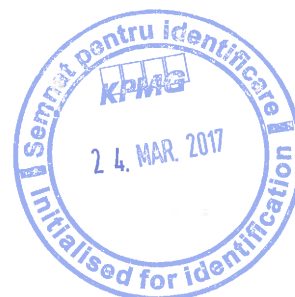
Conform articolului art. 11 din Legea 82/1999, contabilitatea este organizata în departament distinct condus de Directorul economic. Pentru moment postul de Director economic este suspendat iar departamentul financiar contabil este condus de Expert Contabil Verificator dna Narcisa Diaconescu.

Pentru întocmirea bilanțului s-a efectuat inventarierea tuturor elementelor patrimoniale, conform Ordinului Ministrului Finanțelor nr. 1802/2014.

Bilanțul a fost întocmit pe baza balanței de verificare a conturilor sintetice din 31.12.2016, puse de acord cu soldurile din balanțele analitice, încheiată după înregistrarea tuturor documentelor în care au fost consemnate operațiunile financiar contabile aferente activității anului 2016.

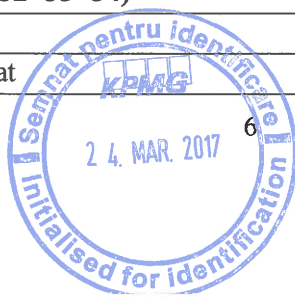
Incepand cu 1 ianuarie 2015, contabilitatea aplica prevederile OMF 1802/2014, pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate.

În tabelul de mai jos sunt prezentate informații financiar-contabile ale anului 2016, comparativ cu anul 2015.



a) Elemente de bilant:

| Denumirea elementului | | Nr. Rd. | 31.12.2015 | 31.12.2016 |
|-----------------------|---|-----------|--------------------|--------------------|
| A | | B | 1 | 2 |
| A. | ACTIVE IMOBILIZATE | | | |
| | I. IMOBILIZARI NECORPORALE | 01 | 7.430 | 9.847 |
| | II. IMOBILIZARI CORPORALE | 02 | 2.810.580 | 2.801.234 |
| | III. IMOBILIZARI FINANCIARE | 03 | 210.732.405 | 210.533.958 |
| | ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd 01+02+03) | 04 | 213.550.415 | 213.345.039 |
| B. | ACTIVE CIRCULANTE | | | |
| | I. STOCURI | 05 | | |
| | II. CREANTE | 06 | 239.963 | 2.155.709 |
| | III. INVESTITII PE TERMEN SCURT | 07 | 0 | 0 |
| | IV. CASA SI CONTURI LA BANCI | 08 | 3.449.581 | 2.109.896 |
| | ACTIVE CIRCULANTE (rd. 05+ 06 + 07 + 08) | 09 | 3.689.544 | 4.265.605 |
| C. | CHELTUIELI IN AVANS (rd.11+12) | 10 | 0 | 0 |
| | Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an | 11 | | |
| | 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 | 97.941 | 446.780 |
| E. | ACTIVE CIRCULANTE NETE / DATORII CURENTE NETE (rd. 09+11-13-20-23-26) | 14 | 3.591.603 | 3.818.825 |
| F. | TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 04+12+14) | 15 | 217.142.018 | 217.163.864 |
| 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 | | |



| Denumirea elementului | | Nr. Rd. | 31.12.2015 | 31.12.2016 |
|---|--------|---------|--------------------|--------------------|
| A | | B | 1 | 2 |
| 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 | 139.528.469 | 2.273.106 |
| IV. REZERVE | | 37 | 687.709 | 691.022 |
| 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 |
| | Sold D | 42 | 3.146.430 | |
| VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR | Sold C | 43 | 2.823.601 | 21.846 |
| | Sold D | 44 | - | |
| Repartizarea profitului | | 45 | 151.207 | 3.313 |
| CAPITALURI PROPRII – TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45) | | 46 | 217.142.018 | 217.163.864 |
| Patrimoniul public | | 47 | | |
| Patrimoniu privat | | 48 | | |
| CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18) | | 49 | 217.142.018 | 217.163.864 |

Actiunile immobilizate ale Societății la data de 31.12.2016 erau în valoare de 213.345.039 lei, în scadere față de 2015 în valoare de 213.550.415 lei ca urmare a expirării dreptului de folosire a licențelor și domeniilor.

La 31 decembrie 2016 cel mai semnificativ activ immobilizat este reprezentat de investiția în filiala Veranda Obos S.A. La data de 31 decembrie 2016 investiția în acțiunile filialei erau în valoare de 208.175.000 lei. Investiția în acțiunile filialei este înregistrată la cost în situațiile financiare individuale ale Societății. La data de 31 decembrie 2016, conducerea Societății a realizat o analiză pentru a determina dacă există - indicii de depreciere legate de această investiție, prin compararea valorii contabile a investiției cu activele nete ale filialei (filiala detine o investiție imobiliară care este înregistrată la valoarea justă în situațiile financiare individuale și pentru care s-a pregătit un raport de evaluare la 31 decembrie 2016) și considerând și alte informații relevante. În urma acestei analize conducerea nu a identificat existența unor indicii de depreciere a acestei investiții la 31 decembrie în 2016.

Actiunile circulante în valoare totală de 4.265.605 lei sunt constituite în proporție de 50,54% din creanțe în valoare de 2.155.709 lei (incasate ulterior datei de 31 decembrie 2016) și în proporție de 49,46% din disponibilul în lei și valută, în valoare de 2.109.896 lei.

Datoriile Societății în suma de 446.780 lei sunt reprezentate în proporție de 28,53% de salarii și datorii asimilate în suma de 127.459 lei, din TVA de plată și neexigibil în proporție de 68,63% în suma de



306.614 lei, din impozit pe profit in proportie de 2,70% in suma de 12.068 lei, din impozit pe nerezidenti in proportie de 0,02% in suma de 99 lei si furnizori in proportie de 0,12% in suma de 540 lei. Aceste datorii au fost achitate pana la data intocmirii situatiilor financiare.

Cu o valoare de 217.163.864 lei la data de 31.12.2016, activul net inregistreaza, fata de 31.12.2015, o crestere de 0,01%.

b) Contul de profit si pierdere prescurtat:

| Denumirea indicatorilor | | Nr. Rd. | 31.12.2015 | 31.12.2016 |
|-------------------------|---|---------|------------|------------|
| A | | B | 1 | 2 |
| 1. | Cifra de afaceri neta | 01 | 1.758.948 | 2.399.982 |
| 2. | Alte venituri | 02 | 7.342.001 | 71.415 |
| 3. | Costul materiilor prime si al consumabilelor | 03 | 1.332 | 0 |
| 4. | Cheltuieli cu personalul | 04 | 1.059.122 | 1.178.983 |
| 5. | Ajustari de valoare | 05 | 115.401 | 215.516 |
| 6. | Alte cheltuieli | 06 | 4.900.953 | 1.010.646 |
| 7. | Impozitul pe profit | 07 | 200.540 | 44.406 |
| 8. | PROFITUL SAU PIERDEREA NET(A) A EXERCITIULUI FINANCIAR: | | | |
| | - Profit | 08 | 2.823.601 | 21.846 |
| | - Pierdere | 09 | | |

În anul 2016, Professional Imo Partners S.A. a realizat venituri totale de 2.471.397 lei, din care venituri din exploatare in valoare de 2.399.982 lei, si venituri financiare in valoare de 71.415 lei. Exercițiul financiar s-a încheiat cu un profit de 21.846 lei.

Veniturile din exploatare in anul 2016 au fost de 2.399.982 lei, fiind superioare cu 36,4% veniturilor din exploatare din anul 2015, iar veniturile financiare in anul 2016 au fost 71.415 lei, in scadere fata de cele realizate in anul 2015 cu 99,03%, deoarece Societatea nu a mai vandut din imobiliarile financiare detinute.

Cheltuielile de exploatare au crescut si cheltuielile financiare au scazut in anul 2016 fata de cele aferente anului 2015. Scaderea veniturilor totale in anul 2016 cu 72,84% fata de anul 2015 concomitent cu scaderea cheltuielilor totale cu 60,42% in anul 2016 fata de anul 2015, dar mai mica fata de scaderea veniturilor au condus la incheierea exercitiului financiar al anului 2016 cu un profit net de 21.846 lei.

Garantii acordate

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

- 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), sub rezerva indeplinirii anumitor termeni si conditii prevazute in contractul de credit, urmand ca Transa A sa fie utilizata cu scopul:



(i) finantarii partiale a costurilor totale pentru dezvoltarea de catre Veranda SA a unui centru comercial pe amplasamentul situat in Str. Ziduri Mosi nr. 23, Sector 2, Bucuresti, Romania, cu o suprafata inchiriabila de cel putin 26.200 mp;

(ii) finantarii partiale a costurilor de finantare in legatura cu contractul de credit;

(iii) refinantarii partiale a contributiei initiale a Veranda Obor SA in legatura cu dezvoltarea Proiectului, iar Transa B cu scopul refinantarii partiale a contributiei initiale a Veranda Obor SA in legatura cu dezvoltarea Proiectului.

- 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 cu scopul finantarii/refinantarii cheltuielilor de taxa pe valoare adaugata efectuate in legatura cu Proiectul, precum si a dobanzii acumulate in baza contractului de credit pentru TVA.

In legatura cu contractul de credit, Societatea a incheiat si un 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.

Totodata, Societatea, in calitate de actionar al Veranda Obor SA, a semnat un angajament separat fata de partile finantatoare, prin care Societatea s-a angajat sa puna la dispozitia Veranda Obor SA anumite fonduri in suma maxima de 4.803.750 Euro in vederea acoperirii oricaror depasiri de costuri (cost overrun) suportate de Veranda Obor SA pentru dezvoltarea Proiectului, precum si in vederea asigurarii fondurilor necesare pentru finalizarea Proiectului pana la data de 31 ianuarie 2017.

In vederea garantarii obligatiilor asumate de catre Veranda Obor SA si de catre Societate fata de Partile Finantatoare prin cele doua contracte de credit si prin angajamentul mentionat mai sus, Societatea a semnat urmatoarele contracte:

- 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.

- contract de ipoteca imobiliara asupra bunurilor imobile situate in Tunari, Judetul Ilfov, Soseaua de Centura nr. 3, inscrise in Cartea Funciara nr. 50444, cu nr. cadastral 50444, impreuna cu toate drepturile, sumele si creantele prezente si viitoare care iau nastere din sau in legatura cu aceste bunuri.

- contract de ipoteca mobiliar asupra tuturor drepturilor, veniturilor si creantelor Societatii provenite din oricare imprumuturi ale actionarului acordate Imprumutatului.

- contract de ipoteca mobiliar de rang prim asupra, printre altele, contului de TVA (astfel cum a fost definit acest termen în documentatia semnata).

- contract de ipoteca mobiliar de rang doi asupra, printre altele, contului de TVA (astfel cum a fost definit acest termen în documentatia semnata).

- contract de ipoteca mobiliar asupra tuturor rambursarilor de TVA prezente si viitoare

In luna septembrie 2016 Societatea a semnat, in calitate de actionar majoritar al Veranda Obor SA si in calitate de garant, urmatoarele acte aditionale la contractele de credit bancar existente:

- act aditional la Contractul de Credit, 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), sub rezerva indeplinirii anumitor termeni si conditii prevazute de acesta, urmand ca Transa A sa fie utilizata cu scopul (i) finantarii partiale a costurilor totale



pentru dezvoltarea de catre Societate a unui centru comercial pe amplasamentul situat in Str. Ziduri Mosi nr. 23, Sector 2, Bucuresti, Romania, cu o suprafata inchiriabila de cel putin 26.200 mp ("Proiectul"), (ii) finantarii partiale a costurilor de finantare in legatura cu Contractul de Credit; si (ii) refinantarii partiale a contributiei initiale a Veranda Obor SA in legatura cu dezvoltarea Proiectului, iar Transa B cu scopul refinantarii partiale a contributiei initiale a Veranda Obor SA in legatura cu dezvoltarea Proiectului, sub rezerva indeplinirii anumitor termeni si conditii prevazute in Contractul de Credit;

- act aditional la Contractul de Credit pentru TVA, prin care 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 in legatura cu Proiectul, precum si a dobanzii acumulate in baza Contractului de Credit pentru TVA

Totodata, la aceeasi data, Societatea a confirmat mentinerea in vigoare a obligatiilor asumate in baza garantiei de finalizare a Proiectului si a incheiat acte aditionale la contractele de garantie semnate de catre Societate, in vederea reflectarii corecte a modificarii sumelor finantate.

In luna februarie 2017 Societatea a semnat, in calitate de actionar majoritar al Veranda Obor SA si in calitate de garant, acte aditionale la contractele de credit bancar existente in vederea extinderii termenului limita pentru indeplinirea conditiilor pentru primirea confirmarii Creditorilor cu privire la finalizarea proiectului.

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.

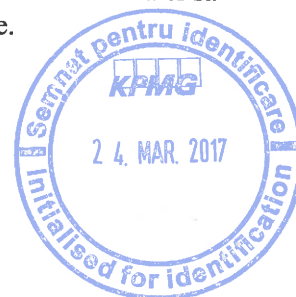
Astfel, procedurile de control intern ale Professional Imo Partners S.A. au ca obiectiv:

- urmarirea inscrierii activitatii Societatii si a comportamentului personalului în 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 în 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.

In conformitate cu art. 111 din Legea nr. 31/1990 privind societatile comerciale, anexam prezentului Raport: bilanțul contabil prescurtat, contul de profit si pierdere prescurtat, situatia modificarilor capitalului propriu, note explicative la situatiile financiare individuale anuale intocmite la 31.12.2016, precum si Raportul auditorului financiar.

In baza materialelor prezentate, propunem Adunarii Generale a Actionarilor spre analiza si aprobare:

- I. Situatiile financiare individuale anuale pe anul 2016 insobite de Raportul auditorului financiar
- II. Descurcarea de gestiune a Consiliului de administratie si Professional Imo Partners S.A. pentru anul 2016

Bucuresti, 23 martie 2017

Presedintele Consiliului de Administratie,

Mihaila Ramona Popescu

