

PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A.

SITUATH FINANCIARE INDIVIDUALE

**Intocmite in conformitate cu
Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 cu modificarile ulterioare,
la data si pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2016**

CUPRINS:**Pagina****Raportul auditorului independent****Situatii financiare individuale**

Bilantul prescurtat	3 - 4
Contul de profit si pierdere prescurtat	5
Situatia modificarilor capitalului propriu	6
Note explicative la situatiile financiare individuale	7 – 31

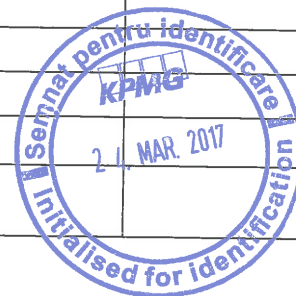
BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2016

- lei -

Denumirea elementului	Nr. rd.	Sold la:	
		01.01.2016	31.12.2016
A	B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE			
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+207+409+208-280-290)	01	7.430	9.847
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224+227+231+235+4093-281-291-2931-2935)	02	2.810.580	2.801.234
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+266+267* - 296*)	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 (ct.301+302+303+321+322+/-308+323+326+327+328+331+332+341+345+346+347+/-348+351+354+356+357+358+361+/-368+371+/-378+381+/-388+4091-391-392-393-394-395-396-397-398 - din ct.4428)	05		
II.CREANȚE (Sumele care urmează să fie încasate după o perioadă mai mare de un an trebuie prezentate separat pentru fiecare element) (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+4282+431**+437**+4382+441**+4424+din ct.4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453**+456**+4582+461+4662+473** - 491 - 495 - 496+5187)	06	239.963	2.155.709
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+din ct.508+5113+5114-591-595-596-598)	07		
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (din ct. 508 + ct. 5112+512+531+532+541+542)	08	3.449.581	2.109.896
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	09	3.689.544	4.265.605
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)	10		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 471*)	11		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 471*)	12		
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419+421+423+424+426+427+4281+431***+437***+4381+441***+4423+4428***+444***+446***+447***+4481+451***+453***+455+456***+457+4581+462+4661+473***+509+5186+519)	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 (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419+421+423+424+426+427+4281+431***+437***+4381+441***+4423+4428***+444***+446***+447***+4481+451***+453***+455+456***+4581+462+4661+473***+509+5186+519)	16		
H. PROVIZIOANE (ct. 151)	17		
I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)	18		
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)	19		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	20		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	21		
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)	22		
Sume de reluat într-o perioada de pana la un an (ct. 472*)	23		
Sume de reluat într-o perioada mai mare de un an (ct. 472*)	24		
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27)	25		



Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	26		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	27		
Fondul comercial negativ (ct.2075)	28		
J. CAPITAL ȘI REZERVE			
I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)	29	77.363.547	77.363.547
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	30	77.363.547	77.363.547
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	31		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	32		
4. Patrimoniul Institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	33		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	34		
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	35	36.329	36.329
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	36	139.528.469	2.273.106
IV. REZERVE (ct.106)	37	687.709	691.022
Acțiuni proprii (ct. 109)	38		
Căștiguri legate de Instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	39		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	40		
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)	SOLD C (ct. 117)		136.781.327
	SOLD D (ct. 117)	3.146.430	0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR			
	SOLD C (ct. 121)	2.823.601	21.846
	SOLD D (ct. 121)	0	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	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 (ct. 1016)	47		
Patrimoniul privat (ct. 1017)	48		
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)	49	217.142.018	217.163.864

Suma de control F10: 2776208877 / 5416097575

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

**) Solduri debitoare ale conturilor respective.

***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

Rd.06 - Sumele înscrise la acest rând și preluate din contul 267 reprezintă creanțele aferente contractelor de leasing financiar și altor contracte asimilate, precum și alte creanțe imobilizate, scadente într-o perioadă mai mică de 12 luni.

ADMINISTRATOR,**INTOCMIT,**

Numele și prenumele

POGONARU ANDREI MIHAI

Numele și prenumele

DIACONESCU NARCISA

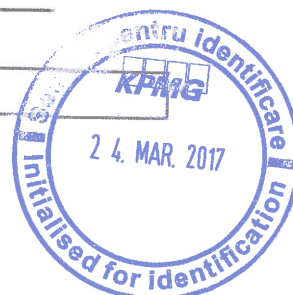
Semnătura

Calitatea

13-ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, POTRIVIT LEGII

Semnătura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

**Formular
VALIDAT**

CONTUL PRESCURTAT DE PROFIT ȘI PIERDERE

Cod 20

la data de 31.12.2016

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
		2015	2016
A	B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (ct.701 + 702 + 703 + 704 + 705 + 706 + 708 + 707 - 709 + 741** + 766***)	01	1.758.948	2.399.982
2. Alte venituri (ct.711 + 712 + 721 + 722 + 725 + 741**** + 751 + 755 + 758 + 761 + 762 + 764 + 765 + 766 + 767 + 768 + 7815)	02	7.342.001	71.415
3. Costul materiilor prime și al consumabilelor (ct. 601 + 602 - 609*)	03	1.332	
4. Cheltuieli cu personalul (ct. 641 + 642 + 643 + 644 + 645)	04	1.059.122	1.178.983
5. Ajustări de valoare (ct. 654 + 681 + 686 - 754 - 7812 - 7813 - 7814 - 786)	05	115.401	215.516
6. Alte cheltuieli***** (ct. 603 + 604 + 605 + 606 + 607 + 608 - 609* + 611 + 612 + 613 + 614 + 615 + 621 + 622 + 623 + 624 + 625 + 626 + 627 + 628 + 635 + 651 + 652 + 655 + 658 + 663 + 664 + 665 + 667 + 666 + 668)	06	4.900.953	1.010.646
7. Impozite (ct.691 + 698)	07	200.540	44.406
8. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCITIULUI FINANCIAR:			
- Profit (rd.01+02-03-04-05-06-07)	08	2.823.601	21.846
- Pierdere (rd.03+04+05+06+07-01-02)	09	0	0

Suma de control F20: 23144692 / 5416097575

*) Cont de repartizat după natura elementelor respective.

**) Rd. 01 - Se înscriu veniturile din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri.

***) Rd. 01 - Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct. 766).

****) Rd. 02 - Se înscriu veniturile din subvenții de exploatare altele decât cele aferente cifrei de afaceri.

*****) Rd. 06 - Se înscriu și cheltuielile cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct. 666).

ADMINISTRATOR,**INTOCMIT,**

Numele și prenumele

POGONARU ANDREI MIHAI

Numele și prenumele

DIACONESCU NARCISA

Calitatea

13-ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, POTRIVIT LEGII

Semnătura



Semnătura


**Formular
VALIDAT**

Nr.de înregistrare în organismul profesional:



PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A.
str. Ziduri Moli, nr. 23, clădirea centrului comercial Veranda Mall, biroul 3, cod poștal 021203, sector 2, București, Tel: +4021.252.10.77
Registrul Comerțului: J40/17508/2008, Cod Unic de Înregistrare: 24599480, Capital social subscris și vărsat: 77.363.547 lei

SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALULUI PROPRIU
la data de 31 decembrie 2016

Denumirea elementului	Sold la începutul exercitiului financiar	Cresteri		Reduceri		Sold la sfarsitul exercitiului financiar
		Total, din care	Prin transfer	Total, din care	Prin transfer	
A	1	2	3	4	5	6
Capital subscris	77.363.547					77.363.547
Prime de capital	36.329					36.329
Rezerve din reevaluare	139.528.469	-	-	137.255.363	137.255.363	2.273.106
Rezerve legale	270.623	3.313	3.313	-	-	273.936
Alte rezerve	417.086	-	-	-	-	417.086
Rezultatul reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita	Sold C	2.672.394	2.672.394	-	-	-
Rezultatul exercitiului financiar	Sold D	3.146.430				474.036
Rezultatul exercitiului financiar	Sold C	2.823.601	21.846	2.823.601	2.823.601	21.846
Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare	Sold D					
Repartizarea profitului	Sold C	-	137.255.363	-	-	137.255.363
Total capitaluri proprii	(151.207)	(3.313)	(3.313)	(151.207)	(151.207)	(3.313)
	217.142.018	139.949.603	139.949.603	139.927.757	139.927.757	217.163.864

SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALULUI PROPRIU
la data de 31 decembrie 2015

Denumirea elementului	Sold la începutul exercitiului financiar	Cresteri		Reduceri		Sold la sfarsitul exercitiului financiar
		Total, din care	Prin transfer	Total, din care	Prin transfer	
A	1	2	3	4	5	6
Capital subscris	20.863.547	56.500.000	-			77.363.547
Prime de capital	-	36.329	-			36.329
Rezerve din reevaluare	139.528.469	-	-			139.528.469
Rezerve legale	119.416	151.207	151.207			270.623
Alte rezerve	417.086	-	-			417.086
Rezultatul reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita	Sold C	1.478.599	1.478.599			
Rezultatul exercitiului financiar	Sold D	4.625.029				3.146.430
Rezultatul exercitiului financiar	Sold C	1.556.420	2.823.601	-	1.556.420	2.823.601
Repartizarea profitului	Sold D					
Total capitaluri proprii	(77.821)	(151.207)	(151.207)	(77.821)	(77.821)	(151.207)
	157.782.088	60.838.529	1.478.599	1.478.599	1.478.599	217.142.018

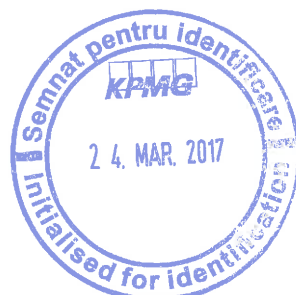
Situatiile financiare de la pagina 3 la pagina 31 au fost autorizate de Consiliul de Administratie din date de 23 Martie 2017 pentru aprobarea AGA la data de 27/28 Aprilie, 2017.

Administrator,

Pogonaru Andrei Mihai

Intocmit,

Diaconescu Narcisa
Expert Contabil Verificator



Nota 1: Informatii despre Societate

Începând cu data de 15.09.2016, în baza Rezoluției nr. 148855/14.09.2016, pronunțată în ședința din data de 14.09.2016 în Dosarul nr. 362059/07.09.2016 aflat pe rolul Oficiului Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București, a fost schimbată denumirea Societății din PRODPLAST IMOBILIARE S.A. în PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A.

PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A. este o societate pe acțiuni înregistrată la Registrul Comerțului cu numărul J40/17508/2008, cod unic de înregistrare 24599480, cu sediul în București, Str. Ziduri Moși nr. 23, clădirea centrului comercial Veranda Mall, biroul 3, sector 2, România, tel/fax 021 252 10 77, email office@prodplastimobiliare.ro.

PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A. s-a constituit în anul 2008 prin desprinderea din Prodplast S.A. înmatriculată la ORCB sub nr. J40/161/1991, Cod Unic de Înregistrare RO 108. Desprinderea s-a realizat potrivit art. 2501 din Legea nr. 31/1990, în baza Hotărârii Adunării Generale Extraordinare a acționarilor de desprindere publicată în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, nr. 6.251 din 06.11.2008.

PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A. desfășoară activități în domeniul tranzacțiilor imobiliare, astfel cum este menționat în Actul Constitutiv al Societății, având ca obiect principal de activitate Dezvoltare (promovare) imobiliară (Cod CAEN 4110).

Societatea deține acțiuni în cadrul societății Veranda Obor SA, înregistrată la Registrul Comerțului cu numărul J40/10838/2014, având cod unic de înregistrare 33599063, cu sediul social situat în București, Str. Ziduri Moși nr. 23, clădirea centrului comercial Veranda Mall, biroul 1, sector 2, România (pentru mai multe detalii a se vedea Nota 11 Informații privind relațiile cu părțile legate).

Acțiunile emise de societate se tranzacționează începând cu data de 6 septembrie 2010 pe piața alternativă de tranzacționare la vedere administrată de SIBEX - SIBIU STOCK EXCHANGE S.A. (simbol de piață PPLI).

Nota 2: Principii, politici și metode contabile

2.1. Bazele întocmirii situațiilor financiare

Acestea sunt situațiile financiare individuale (denumite în continuare "situații financiare") ale Societății PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A. pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2016 întocmite în conformitate cu:

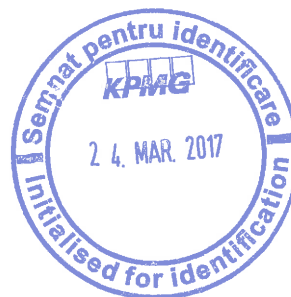
- Legea contabilității 82/1991 (republicată 2008), cu modificările ulterioare
- Prevederile Ordinului Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare („OMF 1802/2014”)

Politicile contabile adoptate pentru întocmirea și prezentarea situațiilor financiare individuale sunt în conformitate cu principiile contabile prevăzute de OMFP 1802/2014.

Situațiile financiare individuale de la pagina 3 la pagina 31 au fost autorizate de Consiliul de Administrație din data de 23 Martie 2017 pentru aprobarea AGA stabilită la data de 27/28 Aprilie, 2017.

Conform criteriilor de marime precizate în OMF 1802/2014, Societatea a întocmit situații financiare individuale cuprinzând:

- Bilantul prescurtat;
- Contul de profit și pierdere prescurtat;
- Situația modificărilor capitalului propriu;
- Note explicative la situațiile financiare individuale.



Situațiile financiare individuale se referă doar la PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A.

Societatea are filiale conform cerințelor OMFP 1802/2014, dar nu este necesar să pregătească situații financiare consolidate.

Înregistrările contabile pe baza cărora au fost întocmite aceste situații financiare individuale efectuate în lei ("RON").

Situațiile financiare individuale anexate nu sunt menite să prezinte poziția financiară în conformitate cu reglementări și principii contabile acceptate în țări și jurisdicții altele decât România. De asemenea, situațiile financiare individuale nu sunt menite să prezinte rezultatul operațiunilor și un set complet de note la situațiile financiare în conformitate cu reglementări și principii contabile acceptate în țări și jurisdicții altele decât România. De aceea, situațiile financiare individuale anexate nu sunt întocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementările contabile și legale din România inclusiv Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare.

2.2. Principii contabile semnificative

Situațiile financiare pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2016 au fost întocmite în conformitate cu următoarele principii contabile:

Principiul continuității activității

Societatea își va continua în mod normal funcționarea fără a intra în stare de lichidare sau reducere semnificativă a activității.

Principiul permanenței metodelor

Societatea aplică consecvent de la un exercitiu financiar la altul politicile contabile și metodele de evaluare.

Principiul prudenței

La întocmirea situațiilor financiare anuale, recunoașterea și evaluarea s-a realizat pe o bază prudentă și, în special:

- a) în contul de profit și pierdere a fost inclus numai profitul realizat la data bilanțului;
- b) datoriile aparute în cursul exercitiului financiar curent sau al unui exercitiu precedent, au fost recunoscute chiar dacă acestea devin evidente numai între data bilanțului și data întocmirii acestuia;
- c) deprecierea au fost recunoscute, indiferent dacă rezultatul exercitiului financiar este pierdere sau profit.

Principiul contabilității de angajamente

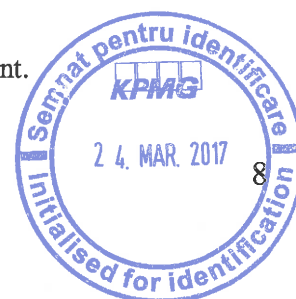
Efectele tranzacțiilor și ale altor evenimente au fost recunoscute atunci când tranzacțiile și evenimentele s-au produs (și nu pe măsura ce numerarul sau echivalentul sau a fost încasat sau plătit) și au fost înregistrate în contabilitate și raportate în situațiile financiare ale perioadelor aferente.

Au fost luate în considerare toate veniturile și cheltuielile exercitiului, fără a se ține seama de data încasării sau efectuării plății.

Veniturile și cheltuielile care au rezultat direct și concomitent din aceeași tranzacție au fost recunoscute simultan în contabilitate, prin asocierea directă între cheltuielile și veniturile aferente, cu evidențierea distinctă a acestor venituri și cheltuieli.

Principiul intangibilității

Bilanțul de deschidere al exercitiului corespunde cu bilanțul de închidere al exercitiului precedent.



Principiul evaluării separate a elementelor de activ și pasiv

În vederea stabilirii valorii corespunzătoare unei poziții din bilanț s-a determinat separat valoarea fiecăror componente ale elementelor de active și de datorii.

Principiul necompensării

Valorile elementelor ce reprezintă active nu au fost compensate cu valorile elementelor ce reprezintă datorii, respectiv veniturile cu cheltuielile.

Contabilizarea și prezentarea elementelor din situațiile financiare ținând cont de fondul economic al tranzacției sau al angajamentului în cauză

Înregistrarea în contabilitate și prezentarea în situațiile financiare a operațiunilor economico-financiare reflectă realitatea economică a acestora, punând în evidență drepturile și obligațiile, precum și riscurile asociate acestor operațiuni.

Principiul evaluării la cost de achiziție sau cost de producție

Elementele prezentate în situațiile financiare au fost evaluate pe baza principiului costului de achiziție sau al costului de producție. Nu s-a folosit costul de achiziție sau costul de producție în cazurile în care s-a optat pentru evaluarea imobilizărilor corporale sau evaluarea instrumentelor financiare la valoarea justă.

Principiul pragului de semnificație

Entitatea se poate abate de la cerințele cuprinse în reglementările contabile aplicabile referitoare la prezentările de informații și publicare, atunci când efectele respectării lor sunt ne semnificative.

2.3. Moneda de raportare

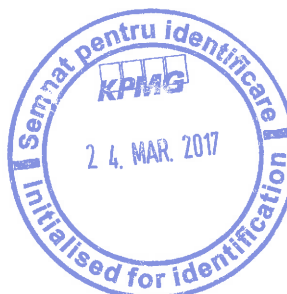
Contabilitatea se ține în limba română și în moneda națională („RON”). Contabilitatea operațiunilor efectuate în valută se ține atât în moneda națională, cât și în valută. Elementele incluse în aceste situații sunt prezentate în lei românești.

2.4. Situații comparative

Situațiile financiare întocmite la 31 decembrie 2016 prezintă comparabilitate cu situațiile financiare întocmite la 31 decembrie 2015. În cazul în care valorile aferente perioadei precedente nu sunt comparabile cu cele aferente perioadei curente, acest aspect este prezentat și argumentat în notele explicative, fără a modifica cifrele comparative aferente anului precedent.

2.5. Utilizarea estimărilor contabile

Întocmirea situațiilor financiare în conformitate cu OMF 1802/2014, cu modificările ulterioare, presupune efectuarea de către conducere a unor estimări și supozitii care influențează valorile raportate ale activelor și datoriilor și prezentarea activelor și datoriilor contingente la data situațiilor financiare, precum și valorile veniturilor și cheltuielilor din perioada de raportare. Rezultatele reale pot fi diferite de cele estimate. Aceste estimări sunt revizuite periodic și, dacă sunt necesare ajustări, acestea sunt înregistrate în contul de profit și pierdere în perioada când acestea devin cunoscute.



2.6. Continuitatea activității

Prezentele situații financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității, care presupune ca Societatea să își continue activitatea și în viitorul previzibil. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumții, conducerea analizează previziunile referitoare la intrările viitoare de numerar. Pe baza acestor analize, conducerea consideră ca Societatea va putea să își continue activitatea în viitorul previzibil și prin urmare aplicarea principiului continuității activității în întocmirea situațiilor financiare este justificată.

2.7. Conversii valutare

Tranzacțiile realizate în valută sunt înregistrate inițial la cursul de schimb valutar comunicat de Banca Națională a României de la data tranzacției. La data bilanțului elementele monetare exprimate în valută și creanțele și datoriile exprimate în lei a decontare de face în funcție de cursul unei valute se evaluează și se prezintă în situațiile financiare anuale la cursul de schimb valutar comunicat de Banca Națională a României, valabil la data încheierii exercitiului financiar.

Castigurile și pierderile din diferențele de curs valutar, realizate și nerealizate, între cursul de schimb al pieței valutare, comunicat de Banca Națională a României de la data înregistrării creanțelor sau datoriilor în valută și a celor exprimate în lei a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute, sau cursul la care acestea sunt înregistrate în contabilitate și cursul de schimb de la data încheierii exercitiului financiar, sunt înregistrate în contul de profit și pierdere al exercitiului financiar respectiv.

Elementele nemonetare achiziționate cu plată în valută și înregistrate la cost istoric (imobilizări, stocuri) se prezintă în situațiile financiare anuale utilizând cursul de schimb valutar de la data efectuării tranzacției. Elementele nemonetare achiziționate cu plată în valută și înregistrate la valoarea justă (de exemplu, imobilizările corporale reevaluate) se prezintă în situațiile financiare anuale la această valoare.

Cursurile de schimb RON/USD și RON/EUR comunicate de Banca Națională a României la 31 decembrie 2016 și 31 decembrie 2015, au fost după cum urmează:

Moneda	31 decembrie 2016	31 decembrie 2015
RON/USD	4,3033	4,1477
RON/EUR	4,5411	4,5245

2.8. Imobilizări necorporale

Imobilizările necorporale sunt evaluate la cost mai puțin amortizarea cumulată și pierderile cumulate din depreciere.

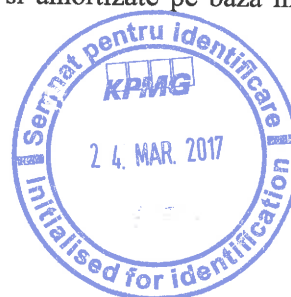
Concesiuni, brevete, licențe, mărci comerciale, drepturi și active similare

Concesiunile, brevetele, licențele, mărcile comerciale, drepturile și activele similare se înregistrează în conturile de imobilizări necorporale la costul de achiziție.

Brevetele, licențele și alte imobilizări necorporale sunt amortizate folosind metoda de amortizare liniară pe perioada contractului sau pe durata de utilizare, după caz.

Alte imobilizări necorporale

Costurile aferente achiziționării de programe informatice sunt capitalizate și amortizate pe baza metodei liniare pe durata celor 3 ani de durată utilă de viață.



2.9. Imobilizari corporale

Costul / Evaluarea

Costul initial al imobilizarilor corporale consta in pretul de achizitie, incluzand taxele de achizitie nerecuperabile, cheltuielile de transport, manipulare, comisioanele, taxele notariale, cheltuielile cu obtinerea de autorizatii si alte cheltuieli nerecuperabile atribuibile direct imobilizarii corporale si orice costuri directe atribuibile aducerii activului la locul si in conditiile de functionare.

Cheltuielile ulterioare efectuate in legatura cu o imobilizare corporala sunt cheltuieli ale perioadei in care au fost efectuate sau majoreaza valoarea imobilizarii respective, in functie de beneficiile economice aferente acestor cheltuieli, potrivit criteriilor generale de recunoastere.

Imobilizarile corporale in curs de executie reprezinta investitiile neterminate efectuate in regie proprie sau in antrepriza. Acestea se evalueaza la costul de productie sau costul de achizitie, dupa caz. Imobilizarile corporale in curs de executie se trec in categoria imobilizarilor finalizate dupa receptia, darea in folosinta sau punerea in functiune a acestora, dupa caz.

Imobilizarile corporale de natura mobilierului sunt evidentiate la cost, mai putin amortizarea cumulata si pierderile din depreciere.

Imobilizarile corporale de natura terenurilor si constructiilor sunt prezentate la valoarea justa.

Terenurile detinute de Societate au fost dobandite ca urmare a divizarii SC Prodplast S.A. in anul 2008. Valoarea de inregistrare a terenurilor la data preluarii de catre Societate a fost determinata pe baza protocolului de predare primire incheiat la data de 29 august 2008 intre Prodplast S.A si Societate. La preluarea activelor si pasivelor ca urmare a procesului de divizare, Societatea a preluat terenurile la valoarea lor justa, calculata in scopul stabilirii raportului de schimb, preluand si rezervele din reevaluare aferente. La 31 decembrie 2016 Societatea mai detine doar terenul din comuna Tunari, Jud. Ilfov.

Valoarea justa la data aportului a fost substituita costului de achizitie si incepand cu anul 2008 si pana la sfarsitul exercitiului financiar incheiat la 31 decembrie 2012.

In anul 2013 s-a stabilit de catre conducerea Societatii modificarea politicii contabile a Societatii cu privire la evidentiarea terenurilor si s-a decis a se opta pentru prezentarea terenurilor la valoarea justa. Aceasta modificare a politicii contabile a Societatii a fost luata la initiativa conducerii Societatii considerand ca prezentarea terenurilor la valoarea justa ofera o informatie mai relevanta utilizatorilor situatiilor financiare decat prezentarea acestora la cost.

Reevaluarea terenurilor si constructiilor se face la sfarsitul exercitiului financiar pentru aducerea acestora la valoarea justa. Valorile constructiilor astfel determinate sunt amortizate incepand din 1 ianuarie al anului urmator anului in care a avut loc reevaluarea.

Daca un element de imobilizare corporala este reevaluat, toate celelalte active din grupa din care face parte trebuie reevaluate, cu exceptia situatiei cand nu exista nicio piata activa pentru acel activ. O grupa de imobilizari corporale cuprinde active de aceeasi natura si utilizari similare, aflate in exploatarea unei entitati. Daca valoarea justa a unei imobilizari corporale nu mai poate fi determinata prin referinta la o piata activa, valoarea activului prezentata in bilant trebuie sa fie valoarea sa reevaluat la data ultimei reevaluari, din care se scad ajustarile cumulate de valoare.

Reevaluarile de imobilizari corporale sunt facute cu suficienta regularitate, astfel incat valoarea contabila sa nu difere substantial de cea care ar fi determinata folosind valoarea justa de la data bilantului.

Surplusul din reevaluare inclus in rezerva din reevaluare este capitalizat prin transferul direct in rezultatul reportat (contul 1175 "Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare"), atunci când acest surplus reprezintă un castig realizat. Castigul se considera realizat la scoaterea din evidenta a activului pentru care s-a constituit rezerva din reevaluare.



Conform legislației fiscale din România, utilizarea rezervei din reevaluare se impozitează cu rata de impozit pe profit aplicabilă la data utilizării acesteia.

Amortizarea

Amortizarea valorii activelor imobilizate cu durate limitate de utilizare economică reprezintă alocarea sistematică a valorii amortizabile a unui activ pe întreaga durată de utilizare economică. Valoarea amortizabilă este reprezentată de cost sau altă valoare care substituie costul (de exemplu, valoarea reevaluată).

Amortizarea imobilizărilor corporale se calculează începând cu luna următoare punerii în funcțiune și până la recuperarea integrală a valorii lor de intrare. La stabilirea amortizării imobilizărilor corporale sunt avute în vedere duratele de utilizare economică și condițiile de utilizare a acestora.

Amortizarea este calculată folosind metoda amortizării liniare pe întreaga durată de viață a activelor.

Terenurile nu se amortizează.

Duratele de viață pentru principalele categorii de imobilizări corporale sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Tip	Ani
Clădiri – construcții	0 - 40
Instalații tehnice, echipamente	2 – 16
Mobilier	9

Cedarea și casarea

O imobilizare corporală este scoasă din evidență la cedare sau casare, atunci când nici un beneficiu economic viitor nu mai este așteptat din utilizarea sa ulterioară.

În cazul scoaterii din evidență a unei imobilizări corporale, sunt evidențiate distinct veniturile din vânzare, cheltuielile reprezentând valoarea neamortizată a imobilizării și alte cheltuieli legate de cedarea acesteia.

În scopul prezentării în contul de profit și pierdere, castigurile sau pierderile obținute în urma casării sau cedării unei imobilizări corporale trebuie determinate ca diferență între veniturile generate de scoaterea din evidență și valoarea sa neamortizată, inclusiv cheltuielile ocazionate de aceasta și trebuie prezentate ca valoare netă, ca venituri sau cheltuieli, după caz, în contul de profit și pierdere, la elementul "Alte venituri din exploatare", respectiv "Alte cheltuieli de exploatare", după caz.

2.10. Imobilizări financiare

Imobilizările financiare cuprind acțiunile deținute la entitățile afiliate, acțiunile deținute la filiale, precum și alte investiții deținute ca imobilizări.

Imobilizările deținute pentru o perioadă nedefinită, care pot fi vândute ca urmare a necesităților de lichiditate, sunt clasificate ca active financiare disponibile pentru vânzare; aceste imobilizări sunt incluse în active imobilizate, cu excepția situației în care conducerea are intenția de a le păstra pentru o perioadă mai mică de 12 luni de la data bilanțului sau este necesar să fie vândute pentru a obține capital de exploatare, situații în care sunt incluse în active circulante.

Imobilizările financiare se înregistrează inițial la costul de achiziție sau valoarea determinată prin contractul de dobândire a acestora.



Imobilizarile financiare se inregistreaza ulterior la valoarea de intrare mai putin ajustările cumulate pentru pierdere de valoare; ajustările pentru pierderi de valoare se recunosc pe seama contului de profit si pierdere. La data bilantului Societatea analizeaza daca sunt circumstante care pot indica pierderi de valoare, in cazul in care astfel de ajustari exista, acestea sunt determinate de catre conducerea Societatii.

2.11. Deprecierea activelor imobilizate

Determinarea pierderilor din deprecieri

Valoarea recuperabila a activelor imobilizate corporale si necorporale este considerata valoarea cea mai mare dintre valoarea justa mai putin costurile de vanzare si valoarea de utilizare. Estimarea valorii de utilizare a unui activ implica actualizarea fluxurilor de trezorerie viitoare estimate utilizand o rata de actualizare inainte de impozitare care reflecta evaluarile curente de piata cu privire la valoarea in timp a banilor si riscurile specifice activului. In cazul unui activ care nu genereaza independent fluxuri de trezorerie semnificative, valoarea recuperabila este determinata pentru unitatea generatoare de trezorerie careia activul ii apartine.

Valoarea contabila a activelor imobilizate ale Societatii este analizata la data fiecarui bilant pentru a determina daca exista pierderi din deprecieri. Daca o asemenea pierdere din deprecieri este probabila, este estimata valoarea pierderilor din deprecieri.

Corectarea valorii imobiliarilor necorporale si corporale si aducerea lor la nivelul valorii de inventar se efectueaza, in functie de tipul de depreciere existenta, fie prin inregistrarea unei amortizari suplimentare, in cazul in care se constata o depreciere ireversibila, fie prin constituirea sau suplimentarea ajustarilor pentru depreciere, in cazul in care se constata o depreciere reversibila a acestora.

Reluarea ajustarilor pentru pierderi din depreciere

O ajustare pentru depreciere a imobiliarilor este reluata in cazul in care s-a produs o schimbare a estimarilor utilizate pentru a determina valoarea recuperabila.

O ajustare pentru depreciere poate fi reluata in masura in care valoarea contabila a activului nu depaseste valoarea recuperabila, mai putin amortizarea, care ar fi fost determinata daca ajustarea pentru depreciere nu ar fi fost recunoscuta.

2.12. Creante comerciale

Creantele comerciale sunt recunoscute si inregistrate initial la valoarea conform facturilor, sau conform documentelor care atesta livrarea bunurilor, respectiv prestarea serviciilor.

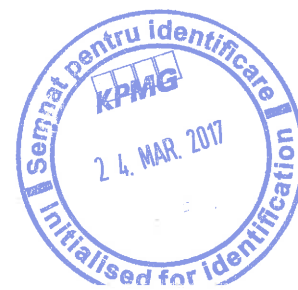
Evaluarea valorii recuperabile a creantelor la data bilantului se face la valoarea lor probabila de incasare sau de plata. Diferentele constatate in minus intre valoarea de inventar stabilita la inventariere si valoarea contabila a creantelor se inregistreaza in contabilitate pe seama ajustarilor pentru depreciere. Ajustările pentru depreciere sunt constituite cand exista dovezi conform carora Societatea nu va putea incasa creantele la scadenta initial agreeata.

Pierdere din depreciere aferenta unei creante este reluata daca cresterea ulterioara a valorii recuperabile poate fi legata de un eveniment care a avut loc dupa ce pierdere din depreciere a fost recunoscuta.

2.13. Numerar si echivalente numerar

Disponibilitatile banesti sunt formate din numerar si conturi la banci.

Pentru situatia fluxului de numerar, numerarul si echivalentele acestuia cuprind numerar in casa si conturi la banci.



2.14. Datorii

Obligațiile comerciale sunt înregistrate la cost, care reprezintă valoarea obligației ce va fi plătită în viitor pentru bunurile și serviciile primite, indiferent dacă au fost sau nu facturate către Societate.

2.15. Provizioane

Provizioanele sunt recunoscute atunci când Societatea are o obligație curentă (legală sau implicită) generată de un eveniment anterior, este probabil ca o ieșire de resurse să fie necesară pentru a onora obligația, iar datoria poate fi estimată în mod credibil.

2.16. Pensii și beneficii ulterioare angajării

În cadrul activității curente pe care o desfășoară, Societatea efectuează plăți către statul român în beneficiul angajaților săi. Toți salariații societății sunt incluși în planul de pensii al Statului Român. Societatea nu operează nicio altă schemă de pensii sau plan de beneficii post-pensionare și, în consecință, nu are nicio obligație în ceea ce privește pensiile. În plus, Societatea nu are obligația de a furniza beneficii suplimentare foștilor sau actualilor salariați.

2.17. Capital social

Capitalul social compus din acțiuni comune este înregistrat la valoarea stabilită pe baza actelor de constituire și a documentelor justificative privind varsamentele de capital.

Acțiunile proprii rascumparate, potrivit legii, sunt prezentate în bilanț ca o corecție a capitalului propriu.

Castigurile sau pierderile legate de emiterea, rascumpararea, vânzarea, cedarea cu titlu gratuit sau anularea instrumentelor de capitaluri proprii ale entității (acțiuni) sunt recunoscute direct în capitalurile proprii în liniile de „Castiguri / sau Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii”.

Societatea recunoaște modificările la capitalul social numai după aprobarea lor la Registrul Comerțului.

2.18. Rezerve legale

Se constituie în proporție de 5% din profitul brut de la sfârșitul anului până când rezervele legale totale ajung la 20% din capitalul social vărsat în conformitate cu prevederile legale.

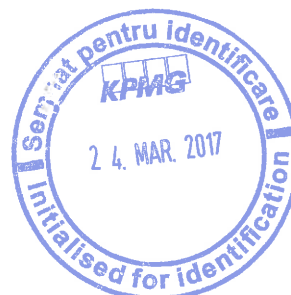
2.19. Dividende

Dividendele sunt recunoscute ca datorie în perioada în care este aprobată repartizarea lor. Repartizarea dividendelor se face ulterior aprobării situațiilor financiare.

2.20. Rezultat reportat

Profitul contabil rămas după repartizarea cotei de rezervă legală realizată, în limita a 20 % din capitalul social, se preia în cadrul rezultatului reportat la începutul exercitiului financiar următor celui pentru care se întocmesc situațiile financiare anuale, de unde urmează a fi repartizat pe celelalte destinații legale.

Evidențierea în contabilitate a destinațiilor profitului contabil se efectuează în anul următor după adunarea generală a acționarilor care a aprobat repartizarea profitului, prin înregistrarea sumelor reprezentând dividende cuvenite acționarilor, rezerve și alte destinații, potrivit legii.



2.21. Instrumente financiare

Instrumentele financiare folosite de Societate sunt formate în principal din numerar, creanțe și datorii. Instrumentele de acest tip sunt evaluate în conformitate cu politicile contabile specifice prezentate în cadrul Notei 2 „Principii, politici și metode contabile”.

2.22. Venituri

Veniturile din vânzarea bunurilor

Veniturile din vânzări de bunuri se înregistrează în momentul predării bunurilor către cumpărători, al livrării lor pe baza facturii sau în alte condiții prevăzute în contract, care atestă transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor respective, către clienți.

Veniturile din vânzarea bunurilor se recunosc în momentul în care sunt îndeplinite următoarele condiții:

- a) Societatea a transferat cumpărătorului riscurile și avantajele semnificative care decurg din proprietatea asupra bunurilor
- b) Societatea nu mai gestionează bunurile vândute la nivelul la care ar fi făcut-o, în mod normal, în cazul deținerii în proprietate a acestora și nici nu mai deține controlul efectiv asupra lor;
- c) mărimea veniturilor poate fi evaluată în mod credibil;
- d) este probabil ca beneficiile economice asociate tranzacției să fie generate către entitate; și
- e) costurile tranzacției pot fi evaluate în mod credibil.

Dacă Societatea păstrează doar un risc nesemnificativ aferent dreptului de proprietate, tranzacția reprezintă o vânzare și veniturile sunt recunoscute.

Momentul când are loc transferul riscurilor și avantajelor semnificative aferente dreptului de proprietate asupra bunurilor se determină în urma examinării circumstanțelor în care s-a desfășurat tranzacția, și termenilor din contractele de vânzare.

Venituri din prestarea serviciilor

Veniturile din prestarea de servicii sunt recunoscute în perioada în care au fost prestate și în corespondență cu stadiul de execuție. Prestarea de servicii cuprinde inclusiv executarea de lucrări și orice alte operațiuni care nu pot fi considerate livrări de bunuri.

Venituri din redevențe, chirii

Veniturile din redevențe și chirii se recunosc pe baza contabilității de angajamente, conform contractului.

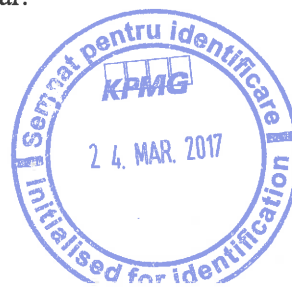
2.23. Impozite și taxe

Societatea înregistrează impozit pe profit curent în conformitate cu legislația română în vigoare la data situațiilor financiare. Datoriile legate de impozite și taxe sunt înregistrate în perioada la care se referă.

2.24. Venituri și cheltuieli financiare

Veniturile financiare cuprind veniturile din imobilizări financiare cedate și venituri din diferențe de curs valutar. Veniturile financiare se recunosc pe baza contabilității de angajamente.

Cheltuielile financiare cuprind cheltuielile cu pierderile din depreciere recunoscute aferente activelor financiare, cheltuielile privind imobilizările financiare cedate și cheltuieli din diferențe de curs valutar.



2.25. *Parti legate*

O parte legata este o persoana sau o entitate care este legata entitatii care intocmeste situatii financiare, denumita in continuare entitate raportoare.

O persoana sau un membru apropiat al familiei persoanei respective este legat(a) unei entitati raportoare daca acea persoana:

- (i) detine controlul sau controlul comun asupra entitatii raportoare;
- (ii) are o influenta semnificativa asupra entitatii raportoare; sau
- (iii) este un membru al personalului-cheie din conducerea entitatii raportoare sau a societatii-mama a entitatii raportoare.

O entitate este legata unei entitati raportoare daca intruneste oricare dintre urmatoarele conditii:

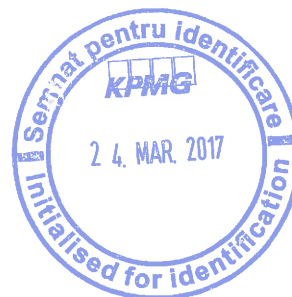
- (i) entitatea si entitatea raportoare sunt membre ale aceluasi grup (ceea ce inseamna ca fiecare societate-mama, filiala si filiala din acelasi grup este legata de celelalte);
- (ii) o entitate este asociata sau entitate controlata in comun a celeilalte entitati (sau entitate asociata sau entitate controlata in comun a unui membru al grupului din care face parte cealalta entitate);
- (iii) ambele entitati sunt entitati controlate in comun ale aceluasi tert;
- (iv) o entitate este entitate controlata in comun a unei tertie entitati, iar cealalta este o entitate asociata a terței entitati;
- (v) entitatea este un plan de beneficii postangajare in beneficiul angajatilor entitatii raportoare sau ai unei entitati legate entitatii raportoare. In cazul in care chiar entitatea raportoare reprezinta ea insasi un astfel de plan, angajatorii sponsori sunt, de asemenea, legati entitatii raportoare;
- (vi) entitatea este controlata sau controlata in comun de o persoana sau un membru apropiat al familiei persoanei respective care detine controlul sau controlul comun asupra entitatii raportoare, are o influenta semnificativa asupra entitatii raportoare; sau este un membru al personalului-cheie din conducerea entitatii raportoare sau a societatii-mama a entitatii raportoare.
- (vii) o persoana sau un membru apropiat al familiei persoanei respective care detine controlul sau controlul comun asupra entitatii raportoare influenteaza semnificativ entitatea sau este un membru al personalului-cheie din conducerea entitatii (sau a societatii-mama a entitatii);
- (viii) entitatea sau orice membru al unui grup din care aceasta face parte furnizeaza servicii personalului –cheie din conducerea entitatii raportoare sau societatii-mama a entitatii raportoare.

Personalul-cheie din conducere reprezinta acele persoane care au autoritatea si responsabilitatea de a planifica, conduce si controla activitatile entitatii, in mod direct sau indirect, incluzand oricare director (executiv sau altfel) al entitatii.

Membrii apropiati ai familiei unei persoane sunt acei membri ai familiei de la care se poate astepta sa influenteze sau sa fie influentati de respectiva persoana in relatia lor cu entitatea si includ:

- a) copiii si sotia sau partenerul de viata al persoanei respective;
- b) copiii sotiei sau ai partenerului de viata al persoanei respective; si
- c) persoanele aflate in intretinerea persoanei respective sau a sotiei ori a partenerului de viata al acestei persoane.

In conformitate cu OMF 1802/2014, entitati afiliate inseamna doua sau mai multe entitati din cadrul aceluasi grup



Nota 3: Active imobilizate

Denumirea elementului de imobilizare	Valoare bruta				Ajustari de valoare (amortizări și ajustări pentru depreciere sau pierdere de valoare)				Valoare contabilă netă	
	Sold la 1 ianuarie 2016	Cresteri	Cedari, transferuri și alte reduceri	Sold la 31 decembrie 2016	Sold la 1 ianuarie 2016	Ajustari înregistrate în cursul exercitiului financiar	Reduceri sau reluări	Sold la 31 decembrie 2016	Sold la 1 ianuarie 2016	Sold la 31 decembrie 2016
	1	2	3	4 = 1+2+3	5	6	7	8 = 5+6-7	9 = 1-5	10 = 4-8
0	12.513	5.407	3.546	14.374	5.083	2.802	3.358	4.527	7.430	9.847
Imobilizări necorporale										
Cheltuieli de constituire și cheltuieli de dezvoltare	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alte imobilizări	12.513	5.407	3.546	14.374	5.083	2.802	3.358	4.527	7.430	9.847
Avansuri și imobilizări necorporale în curs	-	-	-	-	X	X	X	X	-	-
Imobilizări corporale	2.847.223	4.921	0	2.852.144	36.643	14.267	0	50.910	2.810.580	2.801.234
Terenuri	2.785.523	-	-	2.785.523	X	X	X	X	2.785.523	2.785.523
Construcții	4.783	-	-	4.783	3.509	142	-	3.651	1.274	1.132
Instalații tehnice și masini	53.431	4.921	-	58.352	30.778	13.737	-	44.515	22.653	13.837
Alte instalații, utilaje și mobilier	3.486	-	-	3.486	2.356	388	-	2.744	1.130	742
Avansuri și imobilizări corporale în curs	-	-	-	-	X	X	X	X	-	-
Imobilizări financiare	214.220.224	0	0	214.220.224	3.487.819	198.447	0	3.686.266	210.732.405	210.533.958
TOTAL	217.079.960	10.328	3.546	217.086.742	3.529.545	215.516	3.358	3.741.703	213.550.415	213.345.039
IMOBILIZARI										



3.1. Imobilizari necorporale

La 31 decembrie 2016, valoarea neta contabila a imobilizarilor necorporale este de 9.847 lei (2015: 7.430 lei). Principalele imobilizari necorporale sunt reprezentate de marci, domenii si licente. Domeniile si licentele achizitionate in anul 2016 se amortizeaza in functie de durata lor de utilizare si anume: pe o perioada de 1- 3 ani.

3.2. Imobilizari corporale

Imobilizarile corporale cuprind terenuri, constructii si instalatii tehnice.

Terenuri si constructii

La 31 decembrie 2016 Societatea detine un teren situat in comuna Tunari, judetul Ilfov (29.557 mp) si cladirile aferente acestuia ca urmare a unei reorganizari de intreprinderi din anul 2008, fiind dobandite odata cu infiintarea Societatii ca urmare a divizarii societatii Prodplast S.A.

Valoarea terenului la 31 decembrie 2016 este de 2.785.523 lei (2015: 2.785.523 lei) iar valoarea constructiilor la 31 decembrie 2016 este de 1.132 lei (2015: 1.274 lei).

Conform politicilor contabile ale Societatii, terenul si constructiile sunt prezentate la valoarea lor justa la 31 decembrie 2016 si 31 decembrie 2015.

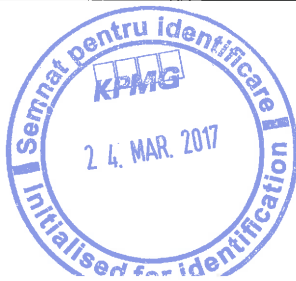
Reevaluarea imobilizarilor corporale

La data de 31 decembrie 2013 a avut loc o reevaluare a terenurilor apartinand Societatii de catre expert evaluator ing. Dumitrascu George, persoana fizica autorizata, calificat de Ministerul Invatamantului si de Ministerul Muncii si Protectiei Sociale, in profesia de evaluator imobiliar, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania ca evaluator intreprinderi si evaluator imobiliar, membru al Corpului Expertilor Tehnici din Romania, atestat de Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului ca responsabil tehnic cu executia in domeniul constructiilor civile, industriale si agrozootehnice, in conformitate cu OMF 3055/2009 cu modificarile ulterioare si standardele nationale de evaluare emise de ANEVAR. Ca urmare a reevaluarii la data de 31 decembrie 2013 a fost inregistrata o crestere a valorii terenurilor cu suma de 116.469.505 lei.

Detalii terenuri	Valoare contabila la 31.12.2012	Valoare reevaluata 31.12.2013	Diferente din reevaluare
TEREN ZIDURI MOSI	16.971.705	133.138.545	116.166.840
TEREN TUNARI	2.482.858	2.785.523	302.665
Total	19.454.563	135.924.068	116.469.505

In cazul in care mijloacele fixe de natura terenurilor ar fi fost contabilizate folosind metoda costului istoric, valoarea contabila neta a terenurilor aflate in sold la 31 decembrie 2016 ar fi fost dupa cum urmeaza:

		1 ianuarie 2016	31 decembrie 2016
Terenuri	Cost	2.482.858	2.482.858
	Ajustari de valoare cumulate	-	-
	Valoare contabila neta	2.482.858	2.482.858



Metoda de evaluare aleasă a fost comparația directă. Aceasta abordare este utilă în evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere în scopul evaluării. Valoarea de piață a terenurilor s-a obținut în urma analizei prețurilor de piață ale unor terenuri comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată. Întrucât nu au existat tranzacții similare, s-au folosit ca și comparabile prețurile cerute prin ofertele de vânzare ale unor terenuri similare, ajustate în funcție de caracteristicile proprietății evaluate.

În cursul anului 2014 terenul și construcțiile deținute de Societate la 31 decembrie 2013, din str. Ziduri Moși nr.23, sector 2, București, au fost aduse ca aport la capitalul societății Veranda Obor S.R.L., unde Societatea este acționar majoritar deținând 99,99% (pentru mai multe detalii a se vedea Nota 12 Informații privind relațiile cu părțile legate).

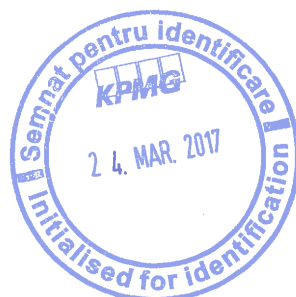
La data de 31 decembrie 2016 conducerea Societății consideră ca valoarea mijloacelor fixe de natura terenurilor aflate în sold (și anume terenul de 29.557 mp situat în județul Ilfov, comuna Tunari) determinată pe baza raportului de reevaluare la sfârșitul anului 2013, aproximează valoarea lor justă la 31 decembrie 2016, neexistând diferențe de valoare notabile.

Rezervele din reevaluare în sold la 31 decembrie 2016 în suma de 139.528.469 lei (31 decembrie 2015: 139.528.469 lei) cuprind:

- reevaluarea construcțiilor și terenului situate în str. Ziduri Moși nr.23, sector 2, București, reevaluare realizată în anul 2014 în vederea aportării proprietății imobiliare la capitalul social al societății Veranda Obor S.R.L., în suma de 4.957.167 lei;
- reevaluarea terenurilor contabilizate la valoare justă începând cu exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2013, în suma de 116.469.505 lei;
- rezervele de reevaluare preluate în anul 2008 aferente terenurilor în suma de 18.101.408 lei;
- rezervele de reevaluare aferente construcțiilor din anul 2012 în suma de 389 lei.

Conform regulilor fiscale, rezervele din reevaluare devin taxabile la momentul vânzării terenului din Tunari, respectiv a investiției în Veranda Obor S.A.

În exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2016, Societatea a corectat prezentarea în bilanț a rezervelor din reevaluare prin transferarea în rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare (contul 1175 "Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare"), a sumei de 137.255.363 lei, reprezentând rezervele din reevaluare aferente terenului din Ziduri Moși, transferat ca aport la capitalul social al filialei S.C. Veranda Obor S.A. În conformitate cu OMFP 1802/2014, aceste rezerve se consideră realizate la scoaterea din evidență a acestui teren. Exercitiile financiare încheiate la 31 decembrie 2014 și 31 decembrie 2015 sunt perioadele afectate de această eroare. Informațiile comparative din bilanțul prescurtat la data de 31 decembrie 2016 ar fi corectate cu o descreștere în suma de 137.255.363 lei a rezervelor din reevaluare și cu o creștere în aceeași sumă a profitului sau pierderii raportate, totalul capitalurilor proprii rămânând neschimbat (217.142.018 lei).



3.3. Imobilizari financiare

Entitățile în care Societatea deține investiții pe termen lung:

Nume entitate	Natura relației	Procent de deținere la 1 ianuarie 2016	Procent de deținere la 31 decembrie 2016	Valoarea brută a investiției la 1 ianuarie 2016	Valoarea brută a investiției la 31 decembrie 2016	Entitate listată (D/N)
VERANDA OBOR S.A.	Control	99,99%	99,99%	208.175.000	208.175.000	N
INCERPLAST S.A.	Control	90.4696%	90.4696%	3.556.120	3.556.120	N
PRODPLAST S.A.	Investiție pe termen lung	7.7753%	7.7753%	1.616.239	1.616.239	D
S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A.	Investiție pe termen lung	0.0220%	0.0220%	448.318	448.318	D
OMV PETROM S.A.	Investiție pe termen lung	0.0017%	0.0017%	383.316	383.316	D
FONDUL PROPRIETATEA	Investiție pe termen lung	0.0004%	0.0004%	39.442	39.442	D
	Total interese de participare			214.218.435	214.218.435	

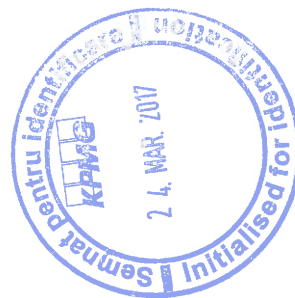
Conform Hotărârii AGEA nr. 4 din 1.04.2010 Societatea a decis plasamente în acțiuni care s-au dovedit stabile fără variații mari de preț, cu potențial de creștere și plata de dividend cu randament peste media dobânzilor bancare.



La 31 decembrie 2016, imobilizarile financiare ale Societatii sunt dupa cum urmeaza:

Denumire	Valoarea bruta			Ajustari de valoare			Valoarea contabila neta	
	Sold la 1.01.2016	Cresteri	Scaderi	Sold la 31.12.2016	Pierdere de valoare	Reversare	Sold la 1.01.2016	Sold la 31.12.2016
Investitie pe termen lung – actiuni detinute la filiale	208.175.000	-	-	208.175.000	-	-	208.175.000	208.175.000
Investitie pe termen lung – actiuni detinute la filiale	3.556.120	-	-	3.556.120	167.892	-	167.892	0
Investitie pe termen lung –	1.616.239	-	-	1.616.239	-	-	1.616.239	1.616.239
Investitie pe termen lung	448.318	-	-	448.318	-	-	448.318	448.318
Investitie pe termen lung	383.316	-	-	383.316	30.555	-	283.725	253.170
Investitie pe termen lung	39.442	-	-	39.442	-	-	39.442	39.442
Alte imobilizari	1.789	-	-	1.789	-	-	1.789	1.789
Total	214.220.224	0	0	214.220.224	198.447	-	210.732.405	210.533.958

La 31 decembrie 2016 Societatea are inregistrate ca si imobilizari financiare investitii pe termen lung avand o valoare neta contabila de 210.532.169 lei (2015: 210.730.616 lei) precum si o garantie achitata catre proprietarul imobilului sediului in suma de 1.789 lei (2015: 1.789 lei).



La 31 decembrie 2015 și 31 decembrie 2016 acțiunile deținute de Societate și tranzactionate pe piețele financiare sunt pastrate la Depozitarul Central sau în portofoliul brokerilor.

Investiții în subsidiara Veranda Obor SA

În cursul anului 2014 Consiliul de Administrație a hotărât înființarea unei societăți de proiect (Veranda Obor S.R.L.) sub forma juridică de societate cu răspundere limitată având ca unic asociat Societatea, în conformitate cu Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A., anterior denumită Prodplast Imobiliare SA, nr. 5 din data de 13.08.2014. În cadrul Hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor nr. 5 din data de 13.08.2014 acționarii Societății au aprobat participarea Societății, prin aportarea imobilului din str. Ziduri Moși nr. 23, sector 2, Mun. București, la valoarea stabilită potrivit Legii privind societățile nr. 31/1990, la constituirea unei societăți cu răspundere limitată sau pe acțiuni, incorporată în România sau în străinătate, având ca scop dezvoltarea și promovarea proiectului imobiliar inițiat de Societate pe respectivul amplasament, împreună cu alte persoane fizice și/sau juridice care vor fi selectate și cooptate de către Consiliul de Administrație al Societății.

Astfel, Societatea a procedat la incorporarea societății cu răspundere limitată Veranda Obor S.R.L., înregistrată în Registrul Comerțului sub nr. J40/10838/2014, având cod unic de înregistrare 33599063, cu sediul social situat în str. Ziduri Moși nr. 23, Pavilion Administrativ, parter, sector 2, România ("Veranda").

Majorarea capitalului social al Veranda în anul 2014 cu o valoare totală de 145.298.000 lei, de la 2.000 lei la 145.300.000 lei, a fost realizată prin aport în numerar în valoare totală de 2.153.000 lei și aport în natură, constând în proprietatea imobiliară, în valoare de 143.145.000 lei.

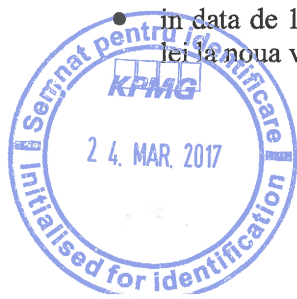
În vederea transferului proprietății imobiliare, în data de 09.10.2014 Consiliul de Administrație a aprobat raportul de evaluare nr. 7772/08.10.2014 pregătit de Darian DRS S.A. Cluj Napoca și rezultatele evaluării proprietății imobiliare, astfel cum au fost prezentate în raport, după cum urmează:

Valoarea justă a proprietății imobiliare la data transferului = 32.448.889 euro, echivalent a 143.145.000 lei

În cursul anului 2015 prin Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății din 18.02.2015 s-a aprobat punerea la dispoziția Veranda Obor a sumelor de bani necesare dezvoltării Proiectului Imobiliar și prin Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății din 02.11.2015, acționarii societății au decis modificarea formei juridice a Veranda Obor din societate cu răspundere limitată în societate pe acțiuni și extinderea plafonului de 46.000.000 lei aprobat prin Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății din 18.02.2015 la suma maximă de 56.500.000 lei.

Consiliul de Administrație a hotărât:

- în data de 18.09.2015 majorarea capitalului social al societății Veranda Obor, de la valoarea de 145.300.000 lei la noua valoare de 162.981.850 lei prin subscriere în suma de 17.681.850 RON de către Societate;
- în data de 12.10.2015 majorarea capitalului social al societății Veranda Obor, de la valoarea de 162.981.850 lei la noua valoare de 169.356.850 lei prin compensarea cu întreaga valoare a Creanței în suma de 6.375.000 lei, deținute de Societate asupra Veranda Obor;
- în data de 11.11.2015 majorarea capitalului social al societății Veranda Obor, de la valoarea de 169.356.850 lei la noua valoare de 169.356.860 lei prin subscriere în suma 10 lei de către un nou acționar, corespunzătoare momentului în care Veranda Obor și-a modificat forma juridică din societate cu răspundere limitată în societate pe acțiuni;
- în data de 17.12.2015 majorarea capitalului social al societății Veranda Obor, de la valoarea de 169.356.860 lei la noua valoare de 208.175.010 lei prin subscriere în suma de 38.818.150 lei de către Societate.



PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A.

str. Ziduri Moși, nr. 23, clădirea centrului comercial Veranda Mall, biroul 3, cod poștal 021203, sector 2, București, Tel: +4021.252.10.77
Registru Comerțului: J40/17508/2008, Cod Unic de Înregistrare: 24599480, Capital social subscris și vărsat: 77.363.547 lei

Cele mai recente situații financiare aprobate ale filialei sunt cele la 31 decembrie 2015 și prezintă capital subscris vărsat de 208.175.10 lei, capitaluri totale de 207.613.032 lei și pierderea exercitiului financiar de 504.894 lei.

Construcția centrului comercial dezvoltat de Veranda Obor SA a început în cursul anului 2015 și a fost finalizată în anul 2016. În luna octombrie 2016 a fost dat în folosință centrul comercial Veranda Mall situat în Str. Ziduri Moși nr. 23, Sector 2, București, România. Centru comercial este dispus pe 2S + P + 2E cu o suprafață închirială de 27,937 mp și conține spații comerciale închiriate terților. Spațiul comercial include magazine, spații de depozitare, terase având un grad de ocupare în proporție de 97%, spațiu neocupat având o suprafață de 954 mp.

La data de 31 decembrie 2016 investiția în acțiunile subsidiarei 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 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.

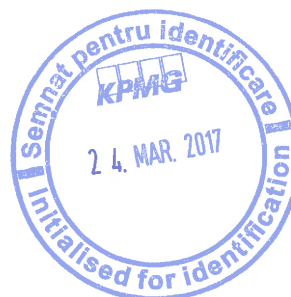
Societatea a analizat valoarea contabilă netă înregistrată la data bilanțului și pentru alte imobilizări financiare, pentru a evalua posibilitatea existenței unei deprecieri a acestora, ce ar putea atrage înregistrarea unei ajustări pentru depreciere. Pe baza acestei evaluări (bazată pe cotațiile de piață ale acțiunilor deținute sau situația financiară a societăților în care detine investițiile) Societatea a decis pentru acțiunile OMV PETROM S.A. să înregistreze la data bilanțului o ajustare suplimentară în suma de 30.555 lei și pentru acțiunile INCERPLAST să înregistreze la data bilanțului o ajustare suplimentară în suma de 167.892 lei.

La 31 decembrie 2016 ajustările pentru deprecierea altor imobilizărilor financiare sunt în suma de 3.686.266 lei (31 decembrie 2015: 3.487.819 lei).

Nota 4: Creante

La 31 decembrie 2016 creantele Societății sunt după cum urmează:

	Creante	1 ianuarie 2016	31 decembrie 2016	Termen de lichiditate pentru soldul de la 31 decembrie 2016	
				Sub 1 an	Peste 1 an
1	Creante comerciale –terți	-	-	-	-
2	Sume de încasat de la entitățile afiliate	-	2.154.678	2.154.678	-
3	Total creante comerciale	-	2.154.678	2.154.678	-
4	Ajustări de depreciere pentru creante comerciale	-	-	-	-
5=3-4	Creante comerciale, net	-	2.154.678	2.154.678	-
6	Alte creante și debite	239.963	1.031	1.031	-
7	Total alte creante	239.963	1.031	1.031	-
8	Ajustări de valoare pentru alte creante	-	-	-	-
9=7-8	Alte creante, net	239.963	1.031	1.031	-
10	Total creante comerciale și alte creante	239.963	2.155.709	2.155.709	-



Linia de alte creante net este detaliată în tabelul următor:

Creante	1 ianuarie 2016	31 decembrie 2016	Termen de lichiditate	
			Sub 1 an	Peste 1 an
Alte creante cu bugetul statului	220.432	1.031	1.031	-
Alte creante	1.830	0	0	-
TVA de incasat	17.701	0	0	-
Total alte creante	239.963	1.031	1.031	-
Ajustari de valoare pentru alte creante	-	-	-	-
Alte creante, net	239.963	1.031	1.031	-

Nota 5: Casa și conturi la bănci

	Sold la 1 ianuarie 2016	Sold la 31 decembrie 2016
Conturi la bănci în lei	3.446.684	2.101.345
Numerar în casa	2.897	8.551
Total	3.449.581	2.109.896

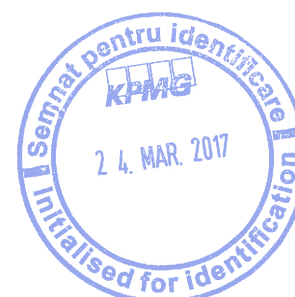
Nota 6: Datorii

La 31 decembrie 2016 datoriile Societății sunt după cum urmează:

	Datorii	Sold la 1 ianuarie 2016	Sold la 31 decembrie 2016	Termen de exigibilitate pentru soldul de la 31 decembrie 2016		
				Sub 1 an	1 - 5 ani	Peste 5 ani
1	Datorii comerciale - terți	264	540	540	-	-
2	Total datorii comerciale	264	540	540	-	-
3	Alte datorii inclusiv datorii fiscale și datorii privind asigurări sociale	97.677	446.240	446.240	-	-
4	Total	97.941	446.780	446.780	-	-

Linia de alte datorii este detaliată în tabelul următor:

Datorii	Sold la 1 ianuarie 2015	Sold la 31 decembrie 2015	Termen de exigibilitate		
			Sub 1 an	1 - 5 ani	Peste 5 ani
Salarii și datorii asimilate	66.630	127.459	127.459		
Datorii către acționari	-	-	-	-	-
TVA de plată și neexigibil	31.047	306.614	306.614		
Impozit pe profit	-	12.068	12.068	-	-
Impozit nereședinți		99	99		
Total alte datorii	97.677	446.240	446.240	-	-



Nota 7: Capital si rezerve

Capitalul social subscris și vărsat în valoare de 77.363.547 lei la 31 decembrie 2016 (31 decembrie 2015: 77.363.547 lei) este format din 77.363.547 acțiuni, fiecare cu o valoare nominală de 1 leu.

	Sold la 1 ianuarie 2016	Sold la 31 decembrie 2016
	Numar	Numar
Capital subscris acțiuni ordinare	77.363.547	77.363.547
	RON	RON
Valoare nominală acțiuni ordinare	1	1
	RON	RON
Valoare capital social	77.363.547	77.363.547

Capitalul social al Societății este integral vărsat la 31 decembrie 2016.

Structura principalilor actionari

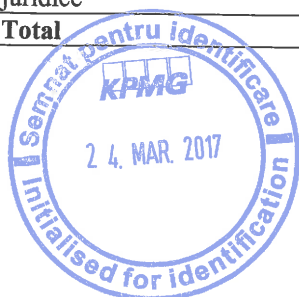
Actionariatul PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A. este numeros și diversificat în structura sa.

Structura actionariatului la data de 31 decembrie 2016 este următoarea:

- REAL ESTATE ASSET S.A., persoana juridică română, cu sediul în Municipiul Bacău, str. Pictor Theodor Aman, nr. 94C, birou 8A, etaj 1, jud. Bacău, România, J4/505/2014, CUI 33225778, deține 24.307.608 acțiuni, reprezentând 31,42% din capitalul social;
- NORD S.A., persoana juridică română, cu sediul în București, str. Calea Grivitei nr.8-10, parter, sector 1, România, J40/693/1991, CUI 1558154, deține 24.010.929 acțiuni, reprezentând 31,04% din capitalul social;
- ROMANIAN EQUITY PARTNERS COOPERATIEF, persoana juridică olandeză, cu sediul în Amsterdam, str. Jan Van Goyenkade nr. 8, Olanda, cod de identificare 34364876, deține 19.354.692 acțiuni, reprezentând 25,02% din capitalul social;
- PRODPLAST S.A., persoana juridică română, cu sediul în București, bd. Basarabia nr. 256, sectorul 3, România, J40/161/1991, CUI 108, deține 8.096.618 acțiuni, reprezentând 10,47% din capitalul social;

Actionarii Societății sunt:

	Sold la 01 ianuarie 2016	%	Sold la 31 decembrie 2016	%
REAL ESTATE ASSET S.A.	24.307.608	31,419976	24.307.608	31,419976
NORD S.A.	24.075.929	31,120508	24.010.929	31,036489
ROMANIAN EQUITY PARTNERS COOPERATIEF	19.354.692	25,017845	19.354.692	25,017845
PRODPLAST S.A.	8.096.618	10,465676	8.096.618	10,465676
Alți detinatori – persoane fizice	1.523.627	1,969438	1.523.626	1,969437
Alți detinatori – persoane juridice	5.073	0,006557	70.074	0,090577
Total	77.363.547	100	77.363.547	100



Actiuni rascumparabile

Societatea nu are actiuni rascumparabile la 31 decembrie 2016 (2015: nu exista actiuni rascumparabile).

Prime de capital

Primele de capital in valoare de 36.329 lei la 31 decembrie 2016 (2015: 36.329 lei) cuprind primele de emisiune determinate ca diferenta intre pretul de emisiune de 1,01 lei a 3.632.782 noi actiuni emise in cursul anului 2015, in cadrul etapei a doua de majorare a capitalului social, si valoarea acestora nominala de 1 leu/ actiune.

Rezerve din reevaluare

Conform regulilor fiscale, rezervele din reevaluare devin taxabile la momentul vanzarii terenului. (a se vedea si Nota 3 Active imobilizate).

Rezultatul exercitiului si repartizarea profitului

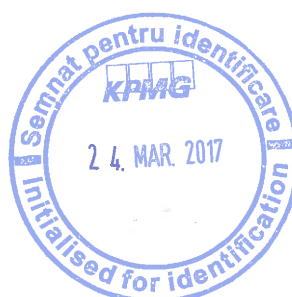
Repartizarea profitului	2015	2016	Propunere 2017
Rezultat reportat de repartizat la inceputul exercitiului financiar	-	-	18.533
Profit net de repartizat	2.823.601	21.846	18.533
- rezerva legala	151.207	3.313	-
- acoperirea pierderii contabile aferente anului 2011	1.497.448	-	-
- acoperirea pierderii contabile aferente anului 2012	920.770	-	-
- acoperirea pierderii contabile aferente anului 2013	254.176	-	18.533
- dividende aferente 2013, si respectiv 2014	-	-	-
- altele	-	-	-
Profit nerepartizat, rezultat reportat nerepartizat la sfarsitul exercitiului financiar	0	18.533	-

La 31 decembrie 2015 Societatea a inregistrat profit net in suma de 2.823.601 lei. A fost constituita rezerva legala in limita de 5% aplicata profitului brut in suma de 151.207 lei iar pentru diferenta de 2.672.394 lei AGA a stabilit in data de 28 aprilie 2016 ca repartizarea dupa cum urmeaza:

- acoperirea diferentei din pierderea contabila a anului 2011 1.497.448 lei
- acoperirea pierderii contabile a anului 2012 920.770 lei
- acoperirea unei parti din pierderea contabila a anului 2013 254.176 lei

La 31 decembrie 2016 Societatea a inregistrat profit net in suma de 21.846 lei. A fost constituita rezerva legala in limita de 5% aplicata profitului brut in suma de 3.313 lei. Propunerea Consiliului de Administratie spre aprobarea AGA stabilita pentru data de 27/28 aprilie 2017 in ceea ce priveste repartizarea profitului net nerepartizat in suma de 18.533 lei aferent anului 2016 este dupa cum urmeaza:

- acoperirea unei parti din pierderea contabila a anului 2013 18.533 lei



Nota 8: Cifra de afaceri

Cifra de afaceri de 2.399.982 lei în anul 2016 (2015: 1.758.948 lei) a fost realizată ca urmare a contractului de asistență cu Veranda Obor S.A. (filiala a Societății), pentru dezvoltarea proiectului imobiliar din str. Ziduri Moși nr. 23, sector 2, București.

Nota 9: Alte venituri

Alte venituri în suma de 71.415 lei pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2016 (2015: 7.342.001 lei) cuprind:

- venituri din imobilizări financiare cedate în suma de 0 lei (2015: 6.835.177 lei);
- venituri din imobilizări financiare în suma de 70.697 lei (2015: 59.237 lei);
- venituri din diferențe de curs valutar în suma de 74 lei (2015: 154 lei);
- alte venituri: 644 lei (2015: 359 lei).

Nota 10: Cheltuieli cu personalul și informații privind salariații, membrii organelor de administrație, conducere și supraveghere

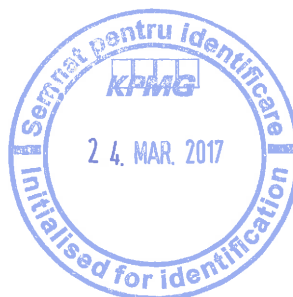
10.1 Administratorii

Administrarea societății în anul 2016 a fost asigurată de un consiliu de administrație, a cărui componentă 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 Claudiu Radu	56	Economist	Director General PAN MANAGEMENT GROUP SRL 2007 – PREZENT	Membru CA 22.09.2015 - prezent
3.	Andrei Mihai Pogonaru	33	Matematica financiară	Membru CA PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A 19.08.2014 - 21.09.2015	Membru CA 04.01.2016 - prezent

În cursul anului 2016 nu s-au acordat avansuri și credite membrilor organelor de administrație, conducere și supraveghere.



10.2 Salariatii

Numarul mediu de salariatii este de 9 (2015: 9). Salariile si indemnizatiile platite sau de platit, aferente exercitiului financiar incheiat la 31 decembrie 2016 sunt in suma de 961.578 lei (2015: 863.121 lei), iar cheltuielile cu asigurarile sociale sunt in suma de 217.405 lei (2015: 194.951 lei).

Nota 11: Alte cheltuieli

Alte cheltuieli in suma de 1.010.646 lei pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2016 (2015: 4.900.953 lei) cuprind:

- cheltuieli de exploatare in suma de 1.010.400 lei (2015: 1.121.767)
- cheltuieli cu imobilizari financiare cedate in suma de 0 lei (2015: 3.779.065 lei)
- cheltuieli cu diferente de curs valutar in suma de 109 lei (2015: 121lei);
- alte cheltuieli financiare in suma de 137 lei (2015: 0 lei);

Nota 12: Informatii privind relatiile cu partile legate

Societatea detine interese de participare in cadrul societatilor Veranda Obor SA si Incerplast SA.

Veranda Obor SA:

- Sediul social: București Sectorul 2, Strada Ziduri Mosi nr.23;
- Obiect principal de activitate: Dezvoltare (promovare) imobiliara (Cod CAEN 4110).

Cota de participare la capitalul social al Veranda Obor SA este de 99,99%. Capitalul social al Veranda Obor SA este de 208.175.010 lei integral varsat la 31 decembrie 2016.

In ceea ce priveste societatea Incerplast SA, cota de participare la capitalul social al acesteia este de 90,4696%.

12.1 Sume datorate si de primit de la partile legate

Societatea are creante de la partile legate in suma de 2.154.678 lei reprezentand venituri din asistenta pentru dezvoltarea proiectului imobiliar Veranda Mall.

12.2 Informatii cu privire la tranzactiile cu partile legate

2016

Nume societate	Natura relatiei	Tip tranzactii	Valoare
VERANDA OBOR S.A.	Filiala	Venituri asistenta pentru dezvoltarea proiectului imobiliar	2.879.979 lei
VERANDA OBOR S.A.	Filiala	Refacturarea cheltuielilor dezvoltare proiect imobiliar	2.196 lei

2015

Nume societate	Natura relatiei	Tip tranzactii	Valoare
VERANDA OBOR S.A.	Filiala	Venituri asistenta pentru dezvoltarea proiectului imobiliar	995.366 lei
VERANDA OBOR S.A.	Filiala	Refacturarea cheltuielilor dezvoltare proiect imobiliar	2.191.489 lei
VERANDA OBOR S.A.	Filiala	Imprumut acordat pe termen scurt	8.375.000 lei



Nota 13: Evenimente ulterioare

Nu exista alte situatii semnificative care sa fie prezentate.

Nota 14: Contingente

14.1. Garantii acordate

În luna februarie 2016 Societatea a semnat, în calitate de acționar majoritar al Veranda Obor SA și în calitate de garant, următoarele contracte de credit bancar:

- un contract de credit la termen, printre alții cu Raiffeisen Bank International AG și Raiffeisen Bank S.A. prin care partile finanțatoare au convenit să pună la dispoziția Veranda Obor SA o facilitate de credit în suma totală care să nu depășească 25.500.000 EURO (i.e., Transa A), cu posibilitatea de a fi majorată până la suma de 28.500.000 EURO (i.e., Transa B), sub rezerva îndeplinirii anumitor termeni și condiții prevăzute în contractul de credit, urmând ca Transa A să fie utilizată cu scopul:

(i) finanțării parțiale a costurilor totale pentru dezvoltarea de către Veranda SA a unui centru comercial pe amplasamentul situat în Str. Ziduri Moși nr. 23, Sector 2, București, România, cu o suprafață închirială de cel puțin 26.200 mp;

(ii) finanțării parțiale a costurilor de finanțare în legătură cu contractul de credit;

(iii) refinanțării parțiale a contribuției inițiale a Veranda Obor SA în legătură cu dezvoltarea Proiectului, iar Transa B cu scopul refinanțării parțiale a contribuției inițiale a Veranda Obor SA în legătură cu dezvoltarea Proiectului.

- un contract de facilitate de credit de tip revolving cu Raiffeisen Bank S.A. în calitate de împrumutător prin care Raiffeisen Bank S.A. a convenit să pună la dispoziția Veranda Obor SA o facilitate de tip revolving în suma de până la echivalentul în lei a 2.500.000 EUR cu scopul finanțării/ refinanțării cheltuielilor de taxă pe valoare adăugată efectuate în legătură cu Proiectul, precum și a dobânzii acumulate în baza contractului de credit pentru TVA.

În legătură cu contractul de credit, Societatea a încheiat și un contract de subordonare, cu scopul de a subordona plata anumitor datorii ale Veranda Obor SA către Societate rambursării în totalitate a sumelor datorate în baza Documentelor de Finanțare.

Totodată, Societatea, în calitate de acționar al Veranda Obor SA, a semnat un angajament separat față de partile finanțatoare, prin care Societatea s-a angajat să pună la dispoziția Veranda Obor SA anumite fonduri în suma maximă de 4.803.750 Euro în vederea acoperirii oricărui depășiri de costuri (cost overrun) suportate de Veranda Obor SA pentru dezvoltarea Proiectului, precum și în vederea asigurării fondurilor necesare pentru finalizarea Proiectului până la data de 31 ianuarie 2017.

În vederea garantării obligațiilor asumate de către Veranda Obor SA și de către Societate față de Partile Finanțatoare prin cele două contracte de credit și prin angajamentul menționat mai sus, Societatea a semnat următoarele contracte:

- contract de ipotecă mobilă asupra tuturor acțiunilor prezente și viitoare, deținute sau care vor fi deținute de către Societate în capitalul social al Veranda Obor SA, precum și asupra tuturor dividendelor prezente și viitoare sau altor distribuiri ale Împrumutătorului, împreună cu toate drepturile, veniturile și creanțele prezente și viitoare născute din sau în legătură cu bunurile de mai sus.



PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A.
str. Ziduri Moși, nr. 23, clădirea centrul comercial Veranda Mall, biroul 3, cod poștal 021203, sector 2, București, Tel: +4021.252.10.77
Registrul Comerțului: J40/17508/2008, Cod Unic de Înregistrare: 24599480, Capital social subscris și vărsat: 77.363.547 lei

- contract de ipoteca imobiliară asupra bunurilor imobile situate în Tunari, Județul Ilfov, Soseaua de Centura nr. 3, înscrise în Cartea Funciara nr. 50444, cu nr. cadastral 50444, împreună cu toate drepturile, sumele și creanțele prezente și viitoare care iau naștere din sau în legătură cu aceste bunuri.
- contract de ipoteca mobilă asupra tuturor drepturilor, veniturilor și creanțelor Societății provenite din oricare împrumuturi ale acționarului acordate Împrumutatului.
- contract de ipoteca mobilă de rang prim asupra, printre altele, contului de TVA (astfel cum a fost definit acest termen în documentația semnata).
- contract de ipoteca mobilă de rang doi asupra, printre altele, contului de TVA (astfel cum a fost definit acest termen în documentația semnata).
- contract de ipoteca mobilă asupra tuturor rambursărilor de TVA prezente și viitoare

În luna septembrie 2016 Societatea a semnat, în calitate de acționar majoritar al Veranda Obor SA și în calitate de garant, următoarele acte adiționale la contractele de credit bancar existente:

- act adițional la Contractul de Credit, prin care Transa A a facilității de credit a fost majorată până la suma de 27.300.000 EURO (i.e., Transa A), cu posibilitatea de a fi majorată până la suma de 28.500.000 EURO (i.e., Transa B), sub rezerva îndeplinirii anumitor termeni și condiții prevăzute de acesta, urmând ca Transa A să fie utilizată cu scopul (i) finanțării parțiale a costurilor totale pentru dezvoltarea de către Societate a unui centru comercial pe amplasamentul situat în Str. Ziduri Moși nr. 23, Sector 2, București, România, cu o suprafață închirială de cel puțin 26.200 mp ("Proiectul"), (ii) finanțării parțiale a costurilor de finanțare în legătură cu Contractul de Credit; și (ii) refinanțării parțiale a contribuției inițiale a Veranda Obor SA în legătură cu dezvoltarea Proiectului, iar Transa B cu scopul refinanțării parțiale a contribuției inițiale a Veranda Obor SA în legătură cu dezvoltarea Proiectului, sub rezerva îndeplinirii anumitor termeni și condiții prevăzute în Contractul de Credit;
- act adițional la Contractul de Credit pentru TVA, prin care suma maximă a facilității de credit a fost majorată până la echivalentul în lei a 3.500.000 EUR, cu scopul finanțării/ refinanțării cheltuielilor de taxă pe valoare adăugată efectuate în legătură cu Proiectul, precum și a dobânzii acumulate în baza Contractului de Credit pentru TVA

Totodată, la aceeași dată, Societatea a confirmat menținerea în vigoare a obligațiilor asumate în baza garanției de finalizare a Proiectului și a încheiat acte adiționale la contractele de garanție semnate de către Societate, în vederea reflectării corecte a modificării sumelor finanțate.

În luna februarie 2017 Societatea a semnat, în calitate de acționar majoritar al Veranda Obor SA și în calitate de garant, acte adiționale la contractele de credit bancar existente în vederea extinderii termenului limită pentru îndeplinirea condițiilor pentru primirea confirmării creditorilor cu privire la finalizarea proiectului.

14.2. Taxare

Toate sumele datorate Statului pentru taxe și impozite au fost plătite sau înregistrate la data bilanțului. Sistemul fiscal din România este în curs de consolidare și armonizare cu legislația europeană, putând exista interpretări diferite ale autorităților în legătură cu legislația fiscală, care pot da naștere la impozite, taxe și penalități suplimentare. În cazul în care autoritățile statului descoperă încălcări ale prevederilor legale din România, acestea pot determina după caz: confiscarea sumelor în cauză, impunerea obligațiilor fiscale suplimentare, aplicarea unor amenzi, aplicarea unor majorări de întârziere (aplicate la sumele de plată efectiv rămase). Prin urmare, sancțiunile fiscale rezultate din încălcări ale prevederilor legale pot ajunge la sume importante de platit către Stat.

Societatea consideră că și-a achitat la timp și în totalitate toate taxele, impozitele, penalitățile și dobânzile penalizatoare, în măsura în care este cazul.

În România, exercitiul fiscal rămâne deschis pentru verificări o perioadă de 5 ani.



PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A.
str. Ziduri Moși, nr. 23, clădirea centrului comercial Veranda Mall, biroul 3, cod poștal 021203, sector 2, București, Tel: +4021.252.10.77
Registrul Comerțului: J40/17508/2008, Cod Unic de Înregistrare: 24599480, Capital social subscris și vărsat: 77.363.547 lei

În anul 2016, Societatea a avut inspecții fiscale în scopul recuperării taxei pe valoare adăugată, în urma cărora Societatea a recuperat sumele solicitate.

14.3. Pretul de transfer

În conformitate cu legislația fiscală relevantă, evaluarea fiscală a unei tranzacții realizate cu părțile afiliate are la bază conceptul de pret de piață aferent respectivei tranzacții. În baza acestui concept, prețurile de transfer trebuie să fie ajustate astfel încât să reflecte prețurile de piață care ar fi fost stabilite între entități între care nu există o relație de afiliere și care acționează independent, pe baza „condițiilor normale de piață”.

Este probabil ca verificări ale prețurilor de transfer să fie realizate în viitor de către autoritățile fiscale, pentru a determina dacă respectivele prețuri respectă principiul „condițiilor normale de piață” și ca baza impozabilă a contribuabilului român nu este distorsionată.

14.4. Pretenții de natură juridică

Nu există pretenții de natură juridică semnificative.

14.5. Riscuri financiare

14.5.1. Riscul ratei dobânzii

Societatea nu are împrumuturi purtătoare de dobândă variabilă.

14.5.2. Riscul variațiilor de curs valutar

Societatea are tranzacții într-o altă monedă decât moneda funcțională (RON).

14.5.3. Riscul de credit

Societatea desfășoară relații comerciale numai cu terți recunoscuți, care justifică finanțarea pe credit. Politica Societății este ca toți clienții care doresc să desfășoare relații comerciale în condiții de creditare fac obiectul procedurilor de verificare. Mai multe decât atât, soldurile de creanțe sunt monitorizate permanent, având ca rezultat o expunere nesemnificativă a Societății la riscul unor creanțe neincasabile.

Situațiile financiare de la pagina 3 la pagina 31 au fost autorizate de Consiliul de Administrație din data de 23 Martie 2017 pentru aprobarea AGA la data de 27/28 Aprilie, 2017.

Administrator,

Andrei Mihai Pogonaru



Intocmit,

Diaconescu Narcisa
Expert Contabil Verificator

