

Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru exercitiul financiar 2020

Raportul anual conform:	Regulamentului ASF nr. 5/2018 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata
Pentru exercitiul financiar:	01.01.2020 – 31.12.2020
Data raportului:	22.03.2020
Denumirea emitentului:	PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A.
Sediul social:	str. Ziduri Mosi nr.23, cladirea centrului comercial Veranda Mall, biroul 3, sector 2, Bucuresti
Numarul de telefon/fax:	021 252 10 77
Codul unic de inregistrare la oficiul registrului comertului:	24599480
Numar de ordine in registrul comertului:	J40/17508/2008
Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise:	Piata AeRO – Sistem Alternativ de Tranzactionare (ATS) al Bursei de Valori Bucuresti, simbol de piata PPLI
Capitalul social subscris si varsat:	77.363.547 RON
Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de emitent:	comune, nominative, dematerializate, valoare nominala 1,00 leu

1. Analiza activitatii emitentului

1.1. a) Descrierea activitatii de baza a emitentului

In conformitate cu actul constitutiv al societatii Professional Imo Partners S.A. (denumita in continuare "Societatea"), obiectul principal de activitate este "Dezvoltare (promovare) imobiliara" (cod CAEN 4110).

Societatea a continuat sa intreprinda actiuni specifice obiectului principal de activitate, prin concentrarea resurselor pentru extinderea centrului comercial Veranda Mall, realizata de catre Veranda Obor S.A., la care Societatea este actionar majoritar detinand 99,99%.

In contextul epidemiei COVID 19 si urmare a solicitarii societatii VERANDA OBOR S.A., motivata de sistarea temporara a activitatii a centrului comercial, a investitiilor si activitatilor aferente lucrarilor de extindere a Veranda Mall, ca efect al restrictiilor impuse prin ordonantele militare, contractul de prestari servicii din data de 16.01.2017 a fost suspendat pe perioada 01.04.2020-30.06.2020

b) Precizarea datei de infiintare a emitentului

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

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

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

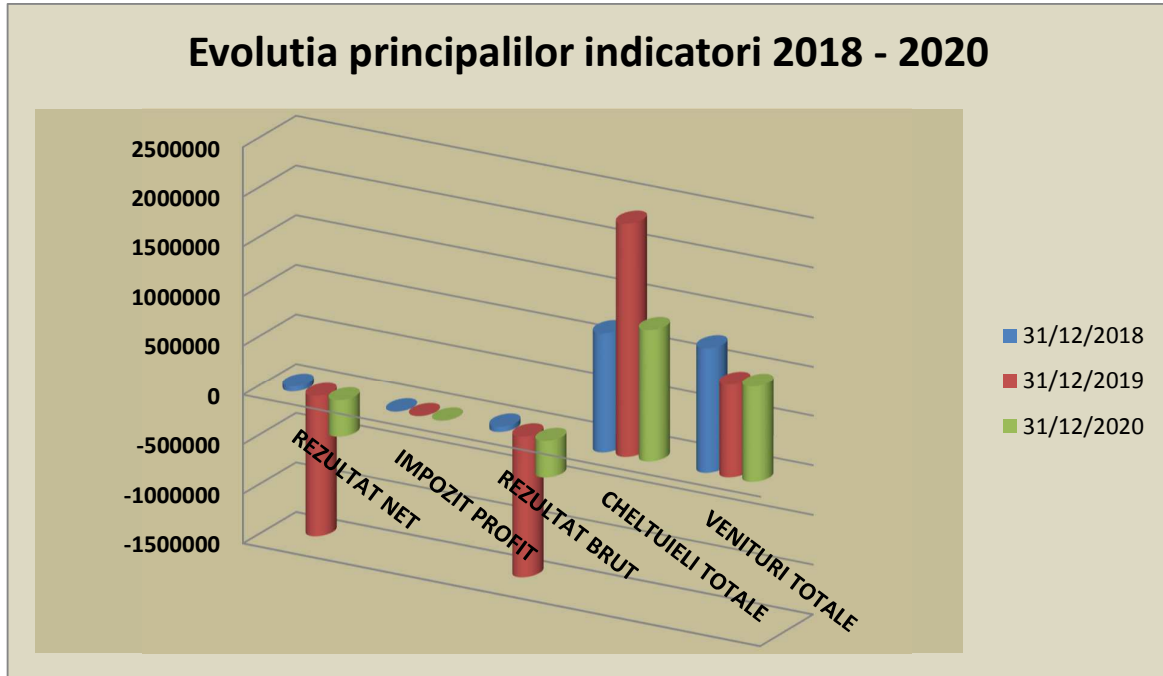
Pe parcursul anului 2020 nu au avut loc fuziuni sau reorganizari ale Societatii.

d) Descrierea achizitiilor si/sau instrainarilor de active

In cursul anului 2020, societatea a achizitionat un laptop in suma de 4.807 lei.

e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluarii activitatii emitentului

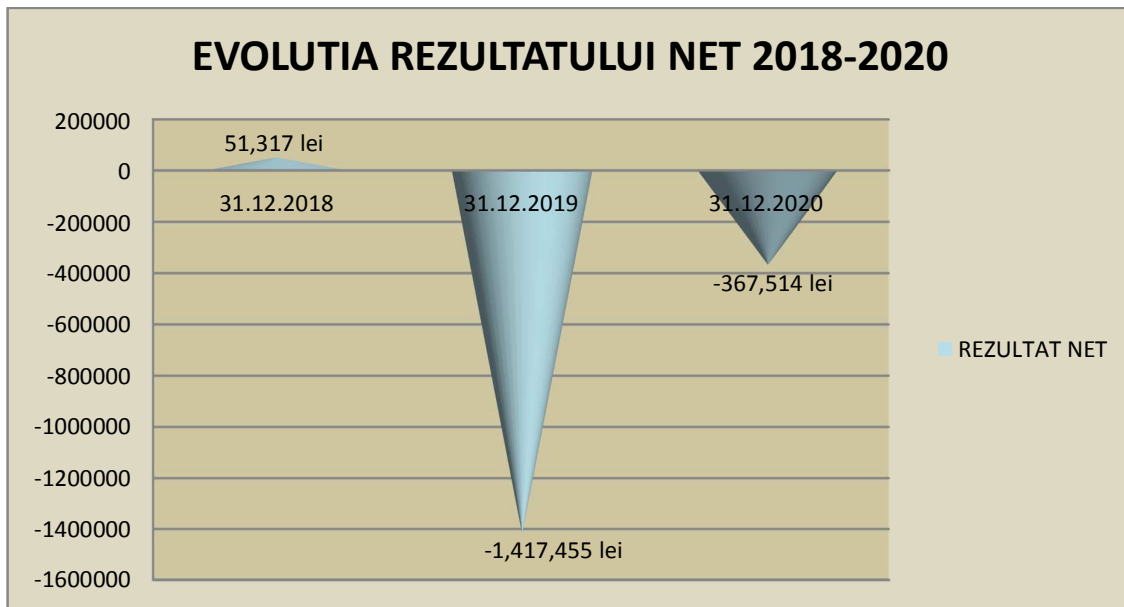
Denumirea indicatorilor	Nr. rd.	Exercitiul financiar		
		31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
A	B	1	2	3
VENITURI TOTALE	1	1.262.361	938.007	963.711
CHELTUIELI TOTALE	2	1.208.946	2.355.462	1.331.225
REZULTATUL BRUT	3=1-2	53.415	(1.417.455)	(367.514)
IMPOZIT PROFIT	4	2.098		
REZULTATUL NET	5=3-4	51.317	(1.417.455)	(367.514)



1.1.1. Elemente de evaluare generala

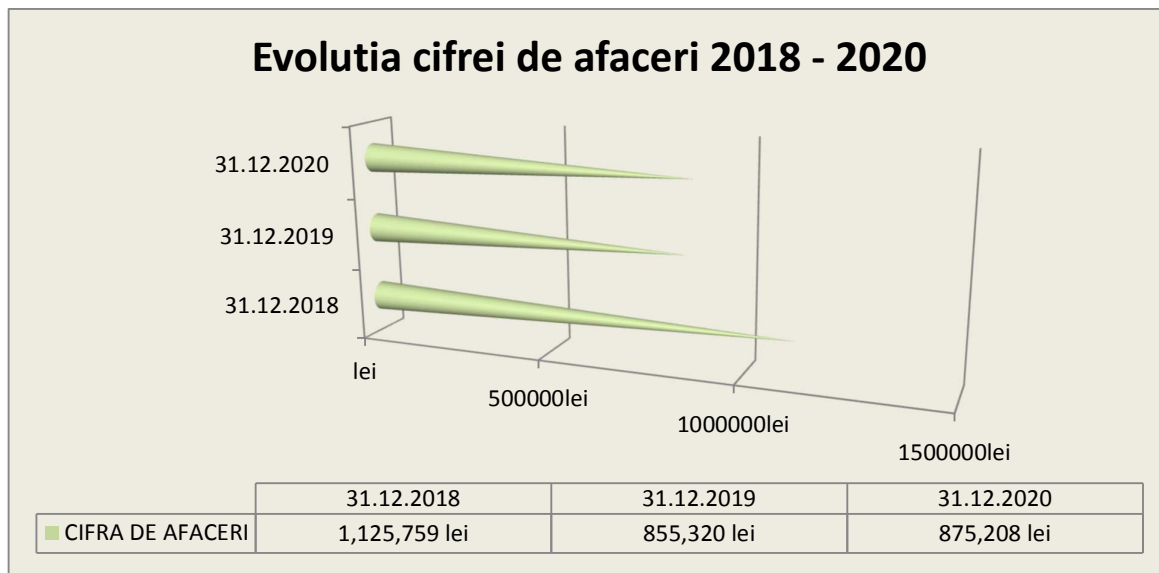
a) Profit/pierdere

In anul 2020 Societatea a inregistrat o pierdere neta de 367.514 lei iar in anul 2019 pierderea neta inregistrata de Societatea a fost de 1.417.455 lei.



b) Cifra de afaceri

Cifra de afaceri de 875.208 lei in anul 2020 a fost realizata ca urmare a contractului incheiat intre Professional Imo Partners S.A. si Veranda Obor S.A. in data de 16.01.2017, contract de asistenta privind extinderea centrului comercial Veranda Mall, reprezentand 100% din cifra de afaceri.

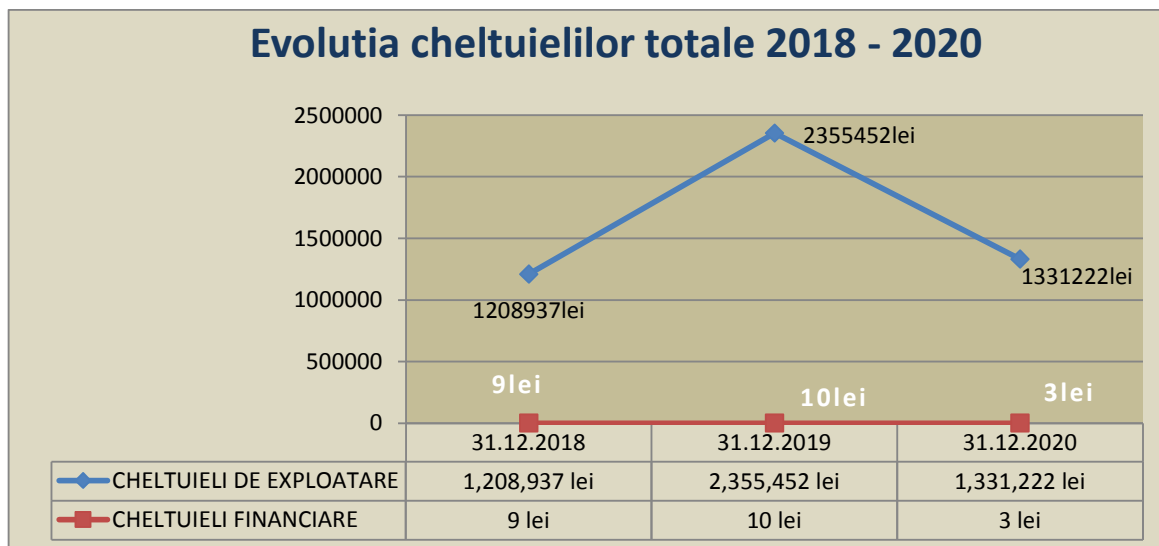


c) Export

Nu este cazul.

d) Costuri

Cheltuielile totale inregistrate in anul 2020 au fost de 1.331.225 lei, din care cheltuielile din exploatare 1.331.222 lei si cheltuieli financiare 3 lei.



e) Procentul din piata detinut

Nu este cazul.

f) Lichiditate

La sfarsitul anului 2020 Societatea dispunea de o suma de 93.672 lei (2019: 549.387 lei) disponibilitati banesti din casa si conturi bancare.

Societatea nu s-a confruntat cu probleme de lichiditate in anul 2020, nivelul indicatorului de lichiditate imediata la sfarsitul anului fiind de 5,25 (2019: 3,68).

$$\text{Indicatorul lichiditatii curente} = \frac{\text{Active curente}}{\text{Datorii curente}} = \frac{470.256}{89.617} = 5,25$$

$$\text{Indicatorul lichiditatii imediate} = \frac{\text{Active curente} - \text{Stocuri}}{\text{Datorii curente}} = \frac{470.256 - 0}{89.617} = 5,25$$

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al emitentului

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

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

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

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

DENUMIRE	Exercitiul financiar					
	31.12.2018		31.12.2019		31.12.2020	
	VALOARE LEI	PONDERE	VALOAREA LEI	PONDERE	VALOARE LEI	PONDERE
asistenta privind extinderea Veranda Mall	839.362	74,56%	855.320	100%	875.208	100%
administrare a imobilului Veranda Mall	286.397	25,44%	0	0%	0	0%
CIFRA DE AFACERI TOTALA	1.125.759	100%	855.320	100%	875.208	100%

Societatea a incetat contractul pentru serviciile de administrare a imobilului la data de 31.12.2018.

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

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

Societatea intentiona sa dezvolte pe terenul din comuna Tunari, Sos. de Centura nr.3, judetul Ilfov un proiect **"CENTRU CULTURAL – AMENAJARE SPATII DE SPECTACOLE IN INTERIORUL BATERIEI 4 – 5 TUNARI, CONSTRUIRE SALI DE SPECTACOLE IN INCINTA, AMENAJARI EXTERIOARE"**.

Societatea, in calitate de proprietar al imobilului situat in Jud. Ilfov, Comuna Tunari, Sos. de Centura nr.3, a solicitat Primariei Tunari eliberarea unui Certificat de Urbanism in scopul construirii: "CENTRU CULTURAL – Amenajare spatii de spectacole in interiorul Bateriei intermediare 4-5 Tunari, construire Sali de spectacole in incinta – Amenajari Exterioare". Pana la aceasta data, nu s-a emis de catre Primarie

Certificatul de Urbanism solicitat si nici nu s-a transmis un raspuns oficial cu privire la stadiul solitionarii cererii sau motivul de neemitere a CU. Societatea a hotarat sa se adreseze instantelor de judecata, in scopul obtinerii eliberarii acestui Certificat de Urbanism si in vederea repararii tuturor prejudiciilor cauzate de neemiterea acestui act juridic in termenul prevazut de Legea nr. 50/1991.

Plangerea in contencios administrativ, formulata de Societate, a facut obiectul dosarului cu nr.13505/3/2020 de pe rolul Tribunalului Bucuresti. La termenul din data de 19.10.2020, intanta a admis cererea Societatii, si a obligatul Primarul Tunari să soluționeze cererea înregistrată sub nr.9268/12.11.2019, în termen de 15 zile de la soluționarea definitivă a cauzei, sub sancțiunea unei penalități în cuantum de 1000 lei/zi întârziere. Solutia instantei putea fi atacata cu recurs in termen de 15 zile de la comunicare. In data de 08.02.2021 a fost comunicata Societatii. In data de 25.02.2021 sentinta a ramas definitiva prin nerecurare.

Totusi, rapida raspandire a virusului Covid-19 si impactul sau social si economic in Romania si la nivel global poate genera ipoteze si estimari care necesita reanalizari. In special, conducerea se asteapta ca ipotezele si estimarile folosite sa fie afectate. In aceasta etapa, conducerea nu poate estima cu certitudine impactul, intrucat evenimentele evolueaza de la o zi la alta.

In aceste conditii Societatea intentioneaza sa identifice noi proiecte imobiliare, cu potential de a contribui la cresterea activului net al societatii si de a genera valoare pentru actionari.

1.1.3. Evaluarea activitatii de aprovizionare tehnico-materiala

Nu este cazul.

1.1.4. Evaluarea activitatii de vanzare

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Professional Imo Partner S.A. detine 99,99 % din Veranda Obor SA, proprietar al Veranda Mall.

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajatii/personalul emitentului

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

In anul 2020, societatea a avut un numar mediu de 5 angajati, toti cu studii superioare.

In cadrul societatii nu exista sindicat.

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

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

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

Nu este cazul.

1.1.7. Evaluarea activitatii de cercetare-dezvoltare

Nu este cazul.

1.1.8. Evaluarea activitatii emitentului privind management riscului

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

Principalii factori de risc care pot afecta activitatea societatii Professional Imo Partners S.A. sunt: riscul industriei in care activeaza Societatea si riscurile financiare.

In ceea ce priveste riscul industriei imobiliare, in anul 2020 Societatea a continuat sa monitorizeze tendintele pietei in domeniu pentru a determina potentialul, marimea, mixul de chiriasi si de activitati comerciale.

In ceea ce priveste riscurile financiare:

- Riscul ratei dobanzii:
Societatea nu are imprumuturi purtatoare de dobanda variabila.
- Riscul variatiilor de curs valutar:
Societatea are tranzactii intr-o alta moneda decat moneda functionala (RON).
- Riscul de credit:
Societatea desfasoara relatii comerciale numai cu terti recunoscuti, care justifica finantarea pe credit. Politica Societatii este ca toti clientii care doresc sa desfasoare relatii comerciale in conditii de creditare fac obiectul procedurilor de verificare. Mai multe decat atat, soldurile de creante sunt monitorizate permanent, avand ca rezultat o expunere ne semnificativa a Societatii la riscul unor creante neincasabile.

Societatea nu s-a confruntat cu un risc financiar semnificativ in anul fiscal 2020.

1.1.9. Elemente de perspectiva privind activitatea emitentului

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

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

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

Nu este cazul

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

Cifra de afaceri de 875.208 lei in anul 2020 a fost realizata ca urmare a contractului incheiat intre Professional Imo Partners S.A. si Veranda Obor S.A. in data de 16.01.2017, contract de asistenta privind extinderea centrului comercial Veranda Mall, reprezentand 100% din cifra de afaceri.

In cazul in care contractul de prestari servicii din data de 16.01.2017, in temeiul caruia Societatea furnizeaza catre Veranda Obor S.A. servicii de asistenta in legatura cu extinderea Veranda Mall, se suspendat datorita sistarii activitatii comerciale a centrului comercial, a investitiilor si activitatilor aferente lucrarilor de extindere a Veranda Mall, ca urmare a declararii pandemiei de CODIV 19, va influentata veniturile realizate prin diminuarea acestora.

2. Activele corporale ale emitentului

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

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

2.2 Descrierea si analiza gradului de uzura al proprietatilor emitentului

Fortul este intr-o stare avansata de degradare

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

Nu este cazul.

3. Piata valorilor mobiliare emise de emitent

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

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

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

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

3.2 Descrierea politicii emitentului cu privire la dividende

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

La 31 decembrie 2020 Societatea a inregistrat pierdere neta in suma de 367.514 lei. Propunerea Consiliului de Administratie spre aprobarea AGA stabilita pentru data de 28/29 aprilie 2021 in ceea ce priveste pierderea neta de 367.514 lei sa fie acoperita din profiturile anilor viitori

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

4. Conducerea emitentului

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

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

Administrarea societatii in anul 2020 a fost asigurata de un consiliu de administratie a carui componenta a fost dupa cum urmeaza:

Nr. crt.	Administrator	Functia	Perioada	Data Hot. AGA/CA
1	Mihaela Ramona Popescu	Președinte CA	01.01.2020 – 31.12.2020	14.08.2014/14.09.2020
2	Mikhaela Albastrel	Membru CA	01.01.2020 – 31.12.2020	27.04.2017/14.09.2020
3	Andrei Mihai Pogonaru	Membru CA	01.01.2020 – 31.12.2020	26.04.2018/14.09.2020

Nr. Crt	Nume și prenume	Vârsta	Calificare	Experiență profesională	Functia și vechimea în functie
1.	Mihaela Ramona Popescu	46	Economist	Director economic PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A. (2009 – pana la data numirii in CA, 20.01.2014)	Președinte CA 19.08.2014 - prezent
2.	Mikhaela Albastrel	60	Inginer	Analist investitii TESATORIILE REUNITE SA 2016 – PREZENT	Membru CA 27.04.2017 - prezent
3.	Andrei Mihai Pogonaru	37	Matematica financiara	Membru CA PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A 19.08.2014 -21.09.2015; 04.01.2016 - 15.02.2018; 27.04.2018 - prezent	Membru CA 27.04.2018- prezent

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

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

c) participarea administratorului la capitalul emitentului

La 31.12.2020, administratorii nu detin actiuni ale societatii.

d) lista persoanelor afiliate emitentului

Lista partilor legate Professional Imo Partners S.A:

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

4.2 Prezentarea listei membrilor conducerii executive a emitentului

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

Conducerea executiva a Professional Imo Partners S.A. a fost asigurata in anul 2020 dna. Aurora Voiculescu - Director General, numita in functie pana la 31.12.2021.

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

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

c) participarea persoanei respective la capitalul emitentului

Membrii conducerii executive nu detin participatii la capitalul Professional Imo Partners S.A. la 31.12.2020.

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

Evaluarea membrilor Consiliului de Administratie

Evaluarea membrilor Consiliului de Administratie va fi efectuata de catre Adunarea Generala a Actionarilor cu ocazia pronuntarii asupra gestiunii societatii pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020.

Remuneratia conducerii/ membrilor Consiliului de Administratie

Societatea nu are obligatii contractuale legate de pensii fata de fostii directori si administratori ai Societatii. Nu au fost asumate garantii de catre Societate in numele directorilor si administratorilor Societatii. Indemnizatiile membrilor Consiliului de Administratie reprezinta 46,19% din total salarii (44,37% in cursul exercitiului financiar incheiat la 31 decembrie 2019).

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

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

5. Situatia financiar-contabila

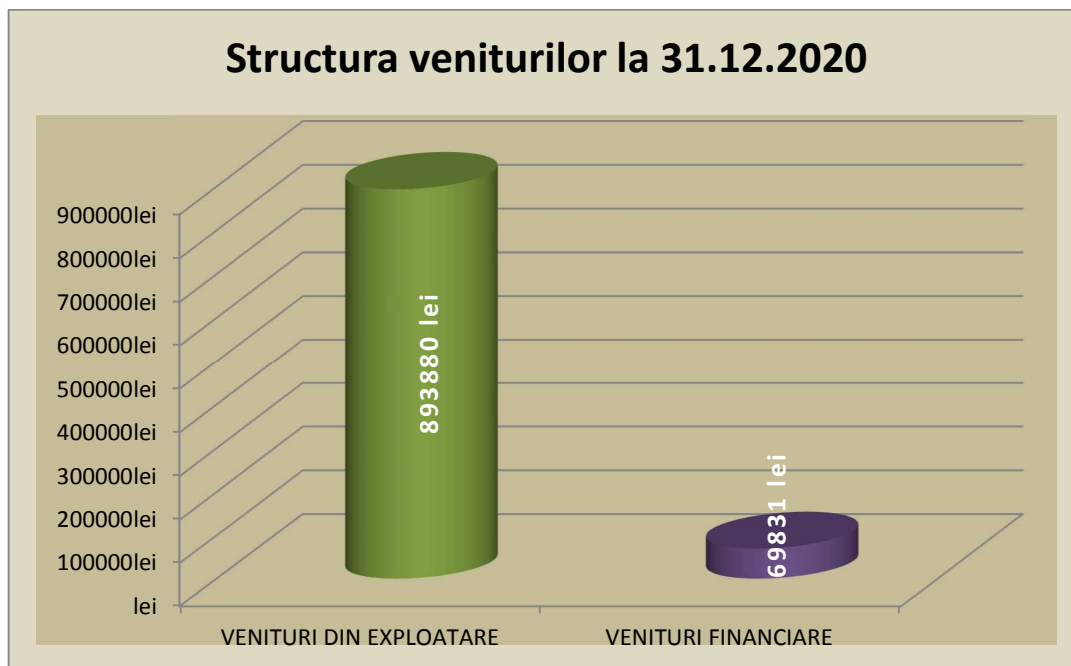
Conform articolului art. 11 din Legea 82/1999, contabilitatea este organizata in departament distinct condus de Directorul economic. Pentru moment postul de Director economic este suspendat iar departamentul financiar contabil este condus de Expert Contabil Verificator dna Narcisa Diaconescu.

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

Bilantul a fost intocmit pe baza balantei de verificare a conturilor sintetice din 31.12.2020, puse de acord cu soldurile din balantele analitice, incheiata dupa inregistrarea tuturor documentelor in care au fost consemnate operatiunile financiar contabile aferente activitatii anului 2020.

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

In anul 2020, Professional Imo Partners S.A. a realizat venituri totale de 963.711 lei, din care venituri din exploatare in valoare de 893.880 lei si venituri financiare in valoare de 69.831 lei. Exercitiul financiar s-a incheiat cu o pierdere neta in suma de 367.514 lei.



Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru exercitiul financiar 2020

In tabelul de mai jos sunt prezentate informatii financiar-contabile ale anului 2020 comparativ cu 2019 si 2018.

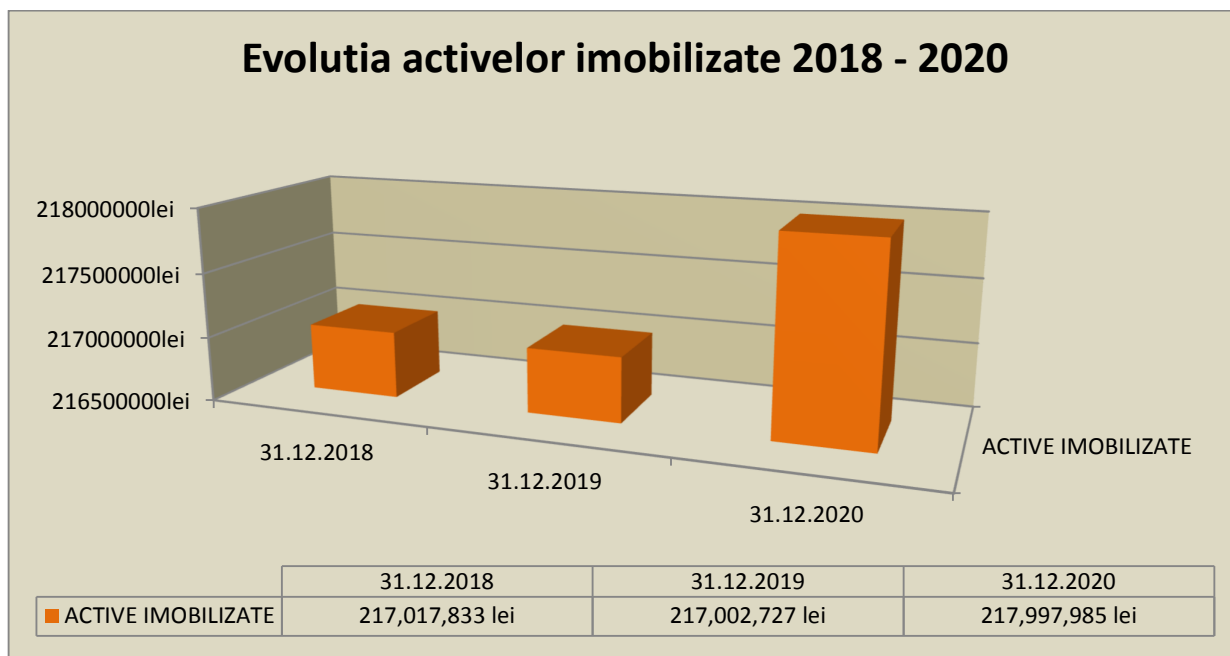
a) Elemente de bilant:

Denumirea elementului		Nr. rd.	Sold la:		
			31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
A		B	1	2	3
A.	ACTIVE IMOBILIZATE				
	I. IMOBILIZARI NECORPORALE	01	8.736	7.149	5.392
	II. IMOBILIZARI CORPORALE	02	6.476.928	6.463.409	7.460.424
	III. IMOBILIZARI FINANCIARE	03	210.532.169	210.532.169	210.532.169
	ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd 01+02+03)	04	217.017.833	217.002.727	217.997.985
B.	ACTIVE CIRCULANTE				
	I. STOCURI	05			
	II. CREANTE	06	380.025	366.011	376.584
	III. INVESTITII PE TERMEN SCURT	07	0	0	0
	IV. CASA SI CONTURI LA BANCI	08	1.857.709	549.387	93.672
	ACTIVE CIRCULANTE (rd. 05+ 06 + 07 + 08)	09	2.237.734	915.398	470.256
C.	CHELTUIELI IN AVANS (rd.11+12)	10	219	22.322	404
	Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	11	219	22.322	404
	Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an	12			
D.	DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN	13	248.591	248.591	89.617
E.	ACTIVE CIRCULANTE NETE / DATORII CURENTE NETE (rd. 09+11-13-20-23-26)	14	689.129	689.129	381.043
F.	TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 04+12+14)	15	217.691.856	217.691.856	218.379.028
G.	DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN	16			
H.	PROVIZIOANE	17			46.304
I.	VENITURI IN AVANS (rd. 19+22+25+28)	18			
	1. Subventii pentru investitii (rd.20+21)	19			
	Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	20			
	Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an	21			
	2. Venituri inregistrate in avans (rd. 23+24)	22			
	Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	23			
	Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an	24			
	3. Venituri in avans aferente activelor primite prin transfer de la clienti (rd.26+27)	25			
	Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	26			
	Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an	27			
	Fond comercial negativ	28			
J.	CAPITAL SI REZERVE				
	I. CAPITAL (rd.30+31+32+33+34)	29	77.363.547	77.363.547	77.363.547
	1. Capital subscris varsat	30	77.363.547	77.363.547	77.363.547
	2. Capital subscris nevarsat	31			
	3. Patrimoniul regiei	32			
	4. Patrimoniul institutelor nationale de cercetare-dezvoltare	33			

Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru exercitiul financiar 2020

Denumirea elementului	Nr. rd.	Sold la:		
		31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
A	B	1	2	3
5. Alte elemente de capitaluri proprii	34			
II. PRIME DE CAPITAL	35	36.329	36.329	36.329
III. REZERVE DIN REEVALUARE	36	5.929.330	5.929.330	6.937.712
IV. REZERVE	37	693.693	693.693	693.693
Actiuni proprii	38			
Castiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii	39			
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii	40			
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(A)	Sold C			
	41	135.037.766	135.086.412	133.668.957
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR	Sold C			
	43	51.317		
	Sold D		1.417.455	367.514
Repartizarea profitului	45	2.671		
CAPITALURI PROPRII – TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	46	219.109.311	217.691.856	218.332.724
Patrimoniul public	47			
Patrimoniul privat	48			
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)	49	219.109.311	217.691.856	218.332.724

Activele imobilizate ale Societatii la data de 31.12.2020 erau in valoare de 217.997.985 lei, in crestere fata de 2019 in valoare de 217.002.727 lei ca urmare evaluarii terenului detinut de Societate situat in comuna Tunari, judetul Ilfov



La 31 decembrie 2020 cel mai semnificat activ imobilizat este reprezentat de investitia in filiala Veranda Obor S.A.

Ultimul exercițiu financiar pentru care au fost aprobate situatiile financiare ale filialei Veranda Obor este cel incheiat la data de 31 decembrie 2019; conform acelor situatii financiare, capitalul subscris varsat al filialei este de 208.175.010 lei, capitalurile sale totale sunt in valoare de 244.489.049 lei

La data de 31 decembrie 2020 investitia in actiunile filialei erau in valoare de 208.175.000 lei.

Investitia in actiunile filialei este inregistrata la cost in situatiile financiare individuale ale Societatii. La data de 31 decembrie 2020, conducerea Societatii a realizat o analiza pentru a determina daca exista - indicii de depreciere legate de aceasta investitie, prin compararea valorii contabile a investitiei cu activele nete ale filialei. In urma acestei analize conducerea nu a identificat existenta unor indicii de depreciere a acestei investitii la 31 decembrie în 2020. Filiala detine o investitie imobiliara care este inregistrata la valoarea reevaluată in situatiile financiare ale filialei si pentru care s-a pregatit un raport de evaluare de catre un evaluator extern la 31 decembrie 2020. Analiza de piata s-a bazat, printre altele, pe analizarea veniturilor din inchiriere, analiza ratelor de capitalizare si evolutia pietei imobiliare.

Societatea a analizat valoarea contabila neta inregistrata la data bilantului si pentru alte imobilizari financiare, pentru a evalua posibilitatea existentei unei depreciere a acestora, ce ar putea atrage inregistrarea unei ajustari pentru depreciere. Pe baza acestei analize (bazata pe cotationile de piata ale actiunilor detinute sau situatia financiara a societatilor in care detine investitiile) nu a identificat existenta unor indicii de depreciere a acestor investitii la 31 decembrie în 2020. La 31 decembrie 2020 ajustarile cumulate pentru deprecierea altor imobilizarilor financiare sunt in suma de 3.686.266 lei (31 decembrie 2019: 3.686.266 lei).

La 31 decembrie 2020 Societatea detinea investitii imobiliare reprezentate de un teren situat in comuna Tunari, judetul Ilfov (29.557 mp) si un fort considerat monument istoric, fiind dobandite odata cu infiintarea Societatii ca urmare a divizarii societatii Prodplast S.A.

Valoarea terenului la 31 decembrie 2020 este de 7.450.182 lei (2019: 6.441.800 lei) iar valoarea constructiilor la 31 decembrie 20120 este de 100 lei (2019: 100 lei).

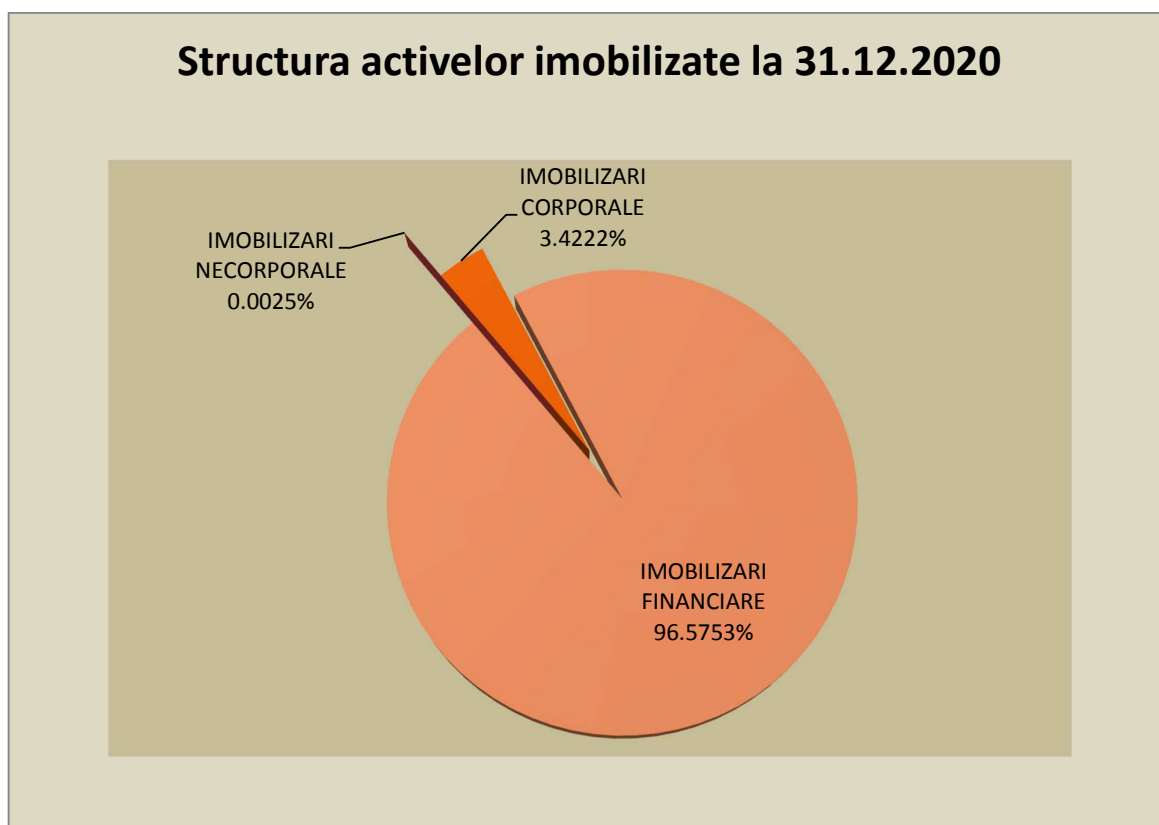
Conform politicilor contabile ale Societatii, investitiile imobiliare (terenul si constructiile) sunt prezentate la valoarea lor justa la 31 decembrie 2020 si 31 decembrie 2019.

La data de 31 decembrie 2020 a avut loc o reevaluare a investitiei imobiliare (terenului si constructiilor) din comuna Tunari, judetul Ilfov, apartinand Societatii, realizata de catre un expert evaluator (DARIAN DRS S.A. Cluj - Napoca, Str. Nicolae Cristea nr. 25, număr de înregistrare la Registrul Comerțului J12/595/1991, C.U.I. RO 201020), in conformitate cu OMF 1802/2014 cu modificarile ulterioare si standardele nationale de evaluare emise de ANEVAR. Reevaluarea a vizat ajustarea valorilor nete contabile ale elementelor incluse in aceste categorii la valoarea lor justa luand in considerare starea lor fizica si valoarea de piata.

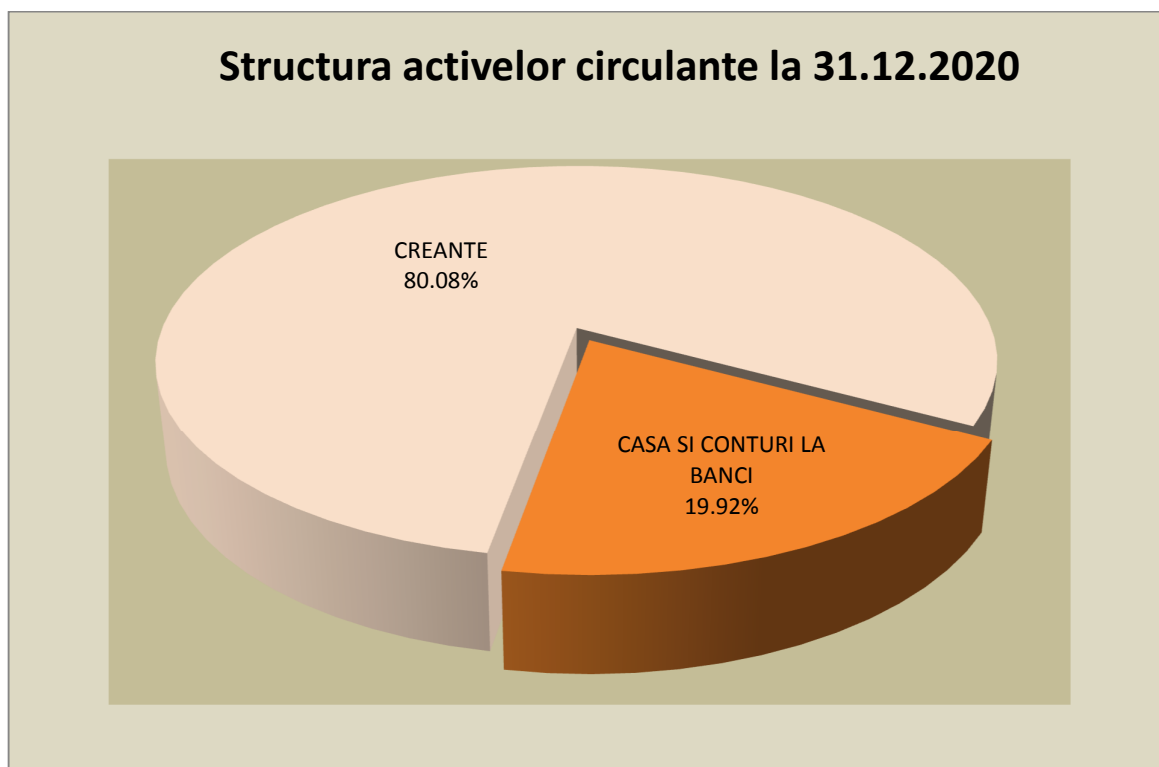
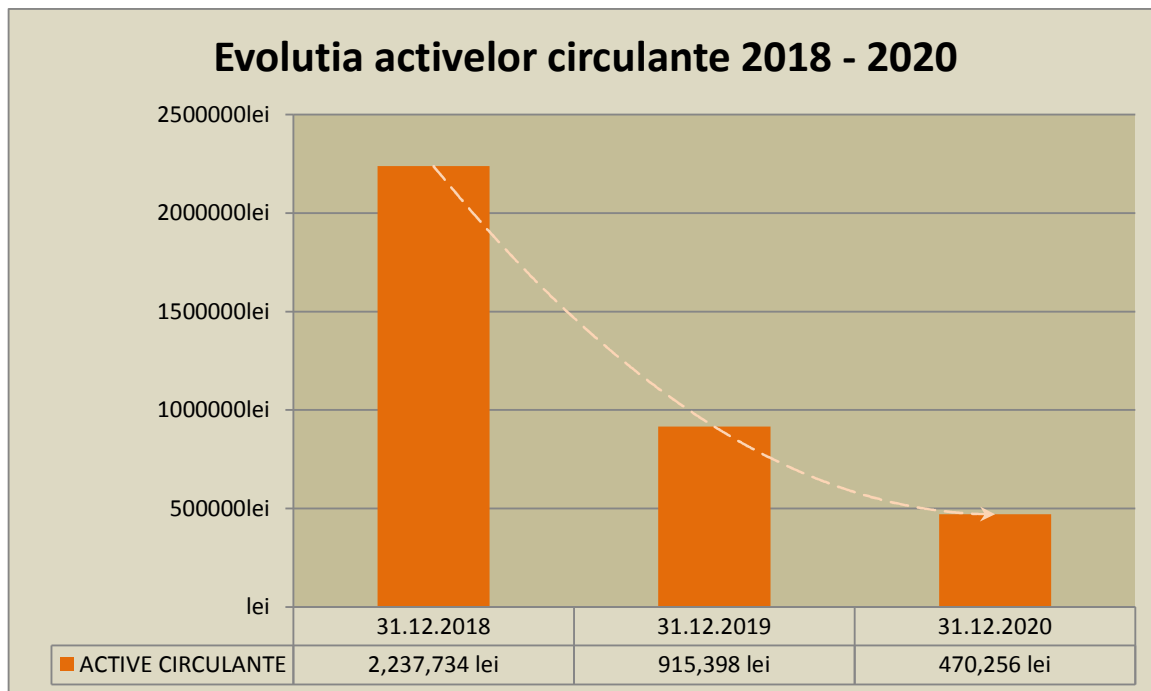
Metoda de evaluare aleasa a fost comparatia directa. Aceasta abordare este utila in evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere in scopul evaluarii. Valoarea de piata a terenului s-a obtinut in urma analizei preturilor de piata ale unor terenuri comparabile, din aceeasi arie de piata, prin ofertele

acestora de vanzare, ajustate in functie de caracteristicile proprietatii evaluate. In cadrul evaluarii s-a considerat faptul ca terenul se poate dezmembra in 2 loturi: unul considerat liber de constructii de cca. 15.000 mp (conform CU si aviz) si celalalt lot pe care este amplasat fortul – monument istoric. Terenul din fata fortului poate fi dezvoltat doar cu aviz din partea Ministerului Culturii, acest aviz indicand si limitarile pentru dezvoltare. Evaluarea se realizeaza in ipoteza in care Ministerul Culturii transmite prin acest aviz posibilitatea dezvoltarii terenului din jurul fortului. Evaluarea considera, de asemenea, ca proprietatea este tranzactionata ca un intreg (lotul de teren ipotetic dezmembrat si constructibil din fata fortului impreuna cu lotul de teren pe care este amplasat fortul).

In urma reevaluarii a fost inregistrata o crestere a valorii contabile nete a investitiei imobiliare terenuri si constructiilor cu 1.008.382 lei, valoarea lor in anul 2020 fiind de 7.450.282 lei (2019: 6.441.900 lei); rezervele din reevaluare aferente terenurilor au crescut cu o suma de 1.008.382 lei ajung in anul 2020 la suma de 6.937.712 lei (31 decembrie 2019: 5.929.330 lei)

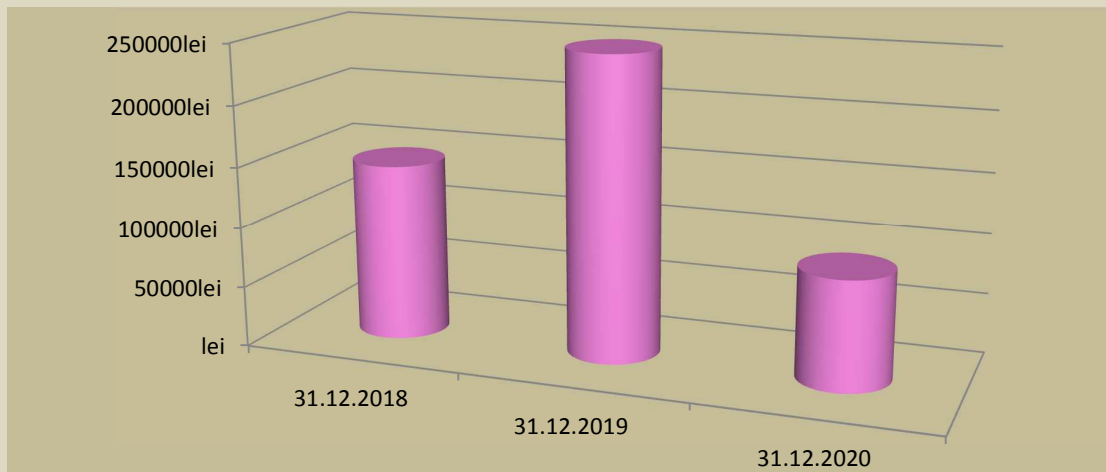


Activele circulante in valoare totala de 470.256 lei sunt constituite in proportie de 80,08% din creante in valoare de 376.584 lei (incasate ulterior datei de 31 decembrie 2020) si in proportie de 19,92% din disponibilul in lei si valuta, in valoare de 93.672 lei



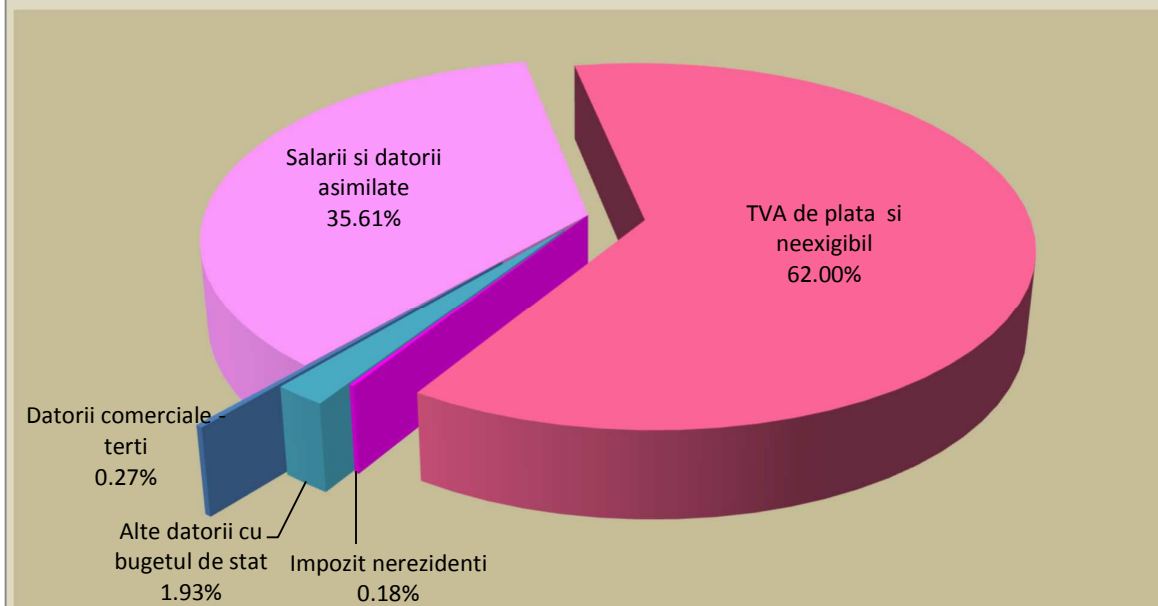
Datoriile Societatii in suma de 89.617 lei sunt reprezentate in proportie de 35,61% de salarii si datorii asimilate in suma de 31.913 lei, din TVA de plata si neexigibil in proportie de 62,00% in suma de 55.565 lei, din impozit pe nerezidenti in proportie de 0,18% in suma de 163 lei, alte datorii la bugetul de stat in proportie de 1.93% in suma de 1.730 lei si furnizori in proportie de 0,27% in suma de 246 lei. Aceste datorii au fost achitate pana la data intocmirii situatiilor financiare.

Evolutia datoriilor 2018 - 2020

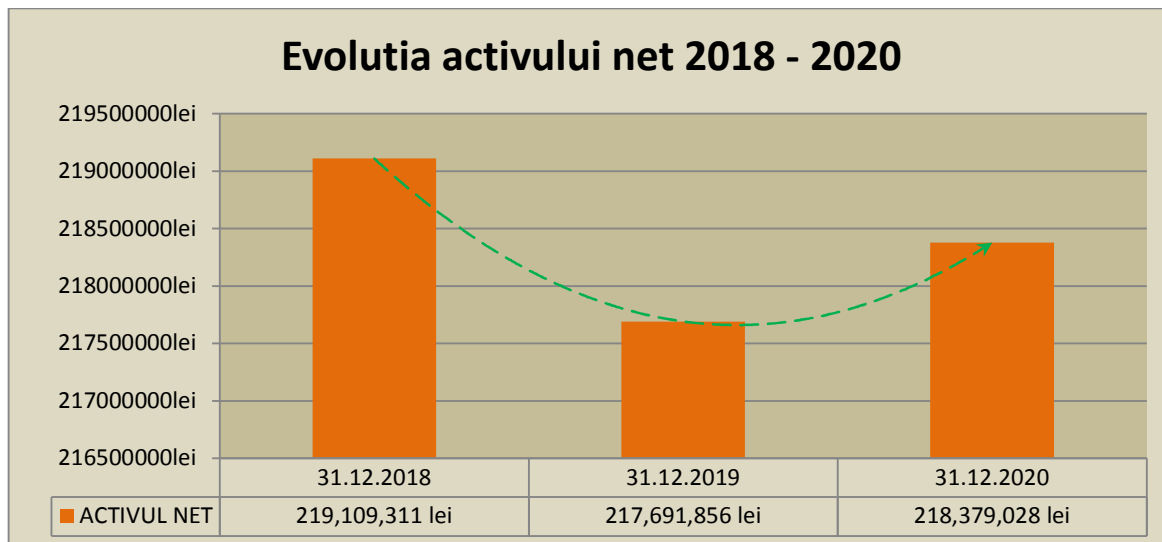


	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
DATORII	146,475 lei	248,591 lei	89,617 lei

Structura datoriilor la 31.12.2020



Cu o valoare de 218.379.028 lei la data de 31.12.2020, activul net inregistreaza, fata de 31.12.2019 (217.691.856), o crestere de 0,32%.



b) Contul de profit si pierdere:

<i>Denumirea indicatorilor (RON)</i>		Nr. rd.	Exercitiul financiar		
			31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
A		B	1	2	3
1.	Cifra de afaceri neta	01	1.125.759	855.320	875.208
2.	Alte venituri	02	136.602	82.687	88.503
3.	Costul materiilor prime si al consumabilelor	03			11
4.	Cheltuieli cu personalul	04	965.909	972.344	953.662
5.	Ajustari de valoare	05	20.127	19.357	64.235
6.	Alte cheltuieli	06	222.910	1.363.761	313.317
7.	Impozite	07	2.098		
8.	PROFITUL SAU PIERDEREA NET(A) A EXERCITIULUI FINANCIAR:				
	- Profit	08	51.317		
	- Pierdere	09		1.417.455	367.514

In anul 2020, Professional Imo Partners S.A. a realizat venituri totale de 963.711 lei, din care venituri din exploatare in valoare de 893.880 lei, si venituri financiare in valoare de 69.831 lei.

Veniturile din exploatare in anul 2020 au fost de 893.880 lei, au fost realizata ca urmare a contractului incheiat intre Professional Imo Partners S.A. si Veranda Obor S.A. (filiala a Societatii), contract de asistenta privind extinderea Veranda Shop&Stay Obor incheiat in data de 16.01.2017 reprezentand 100 % din cifra de afaceri in anul 2020 in suma de 875.208 lei si venituri din subventii din exploatare in suma de 18.672 lei.

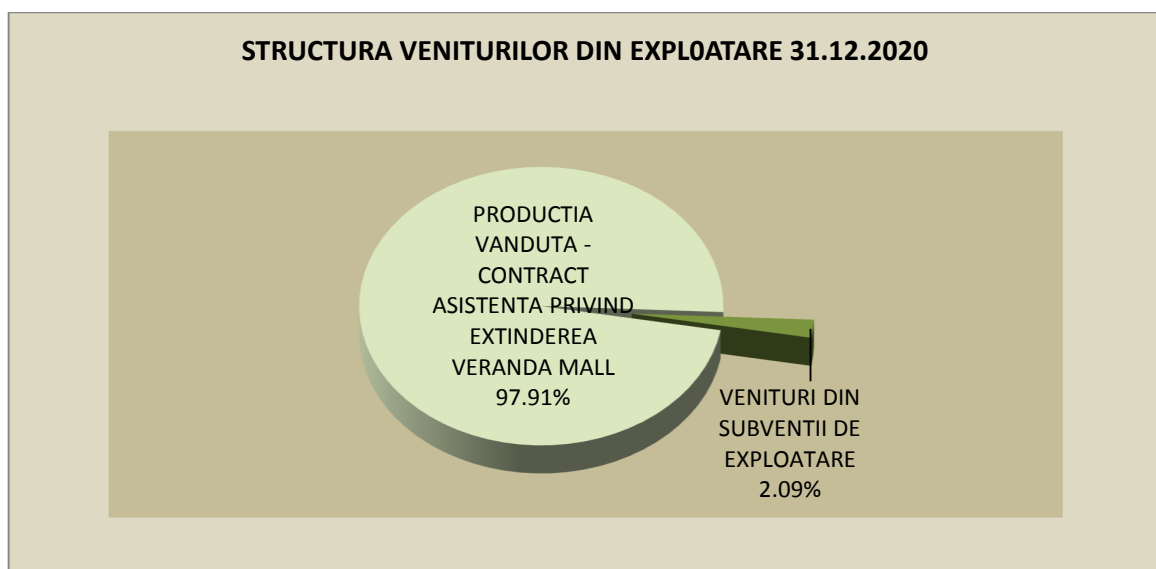
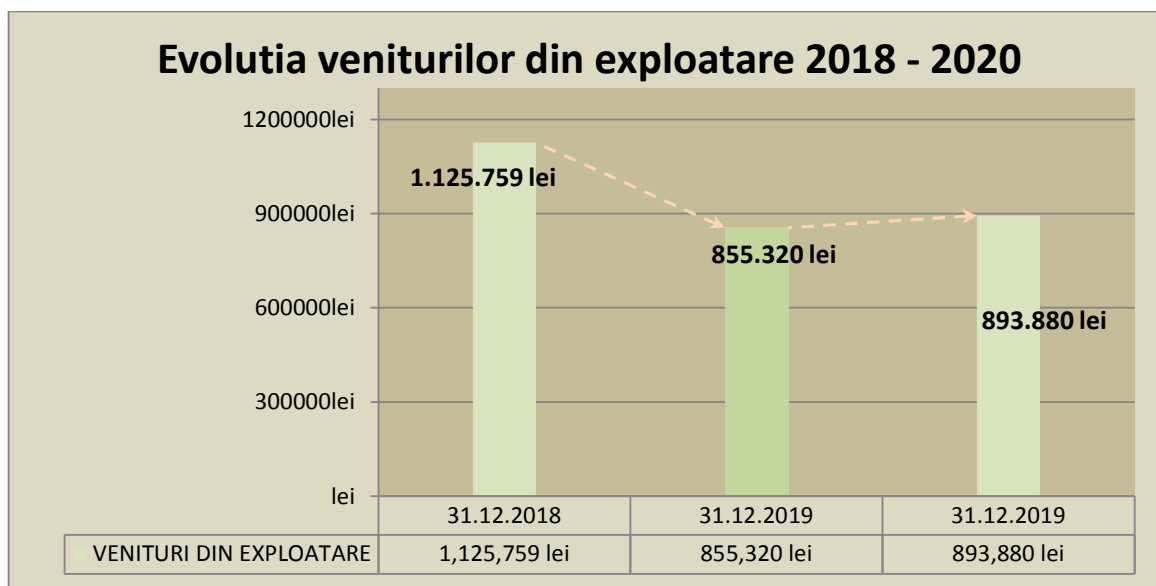
Contractul de prestari servicii din data de 16.01.2017, in temeiul caruia Societatea furnizeaza catre Veranda Obor S.A. servicii de asistenta in legatura cu extinderea Veranda Mall, a fost suspendat datorita sistarii activitatii comerciale a centrului comercial, a investitiilor si activitatilor aferente lucrarilor de

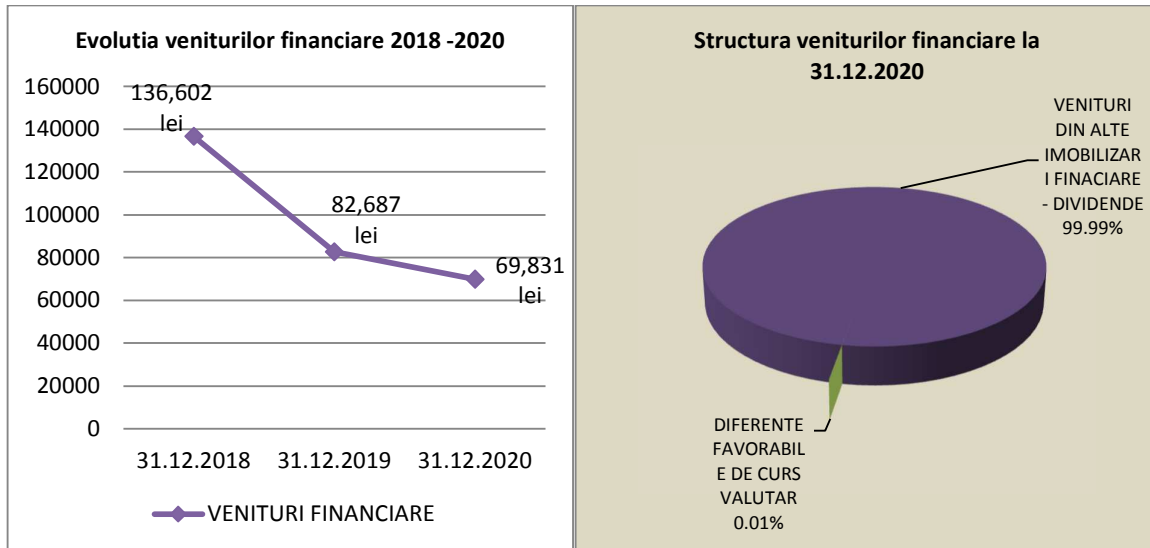
extindere a Veranda Mall, ca urmare a declararii pandemiei de CODIV 19, in perioada 01.04.2020-30.06.2020.

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

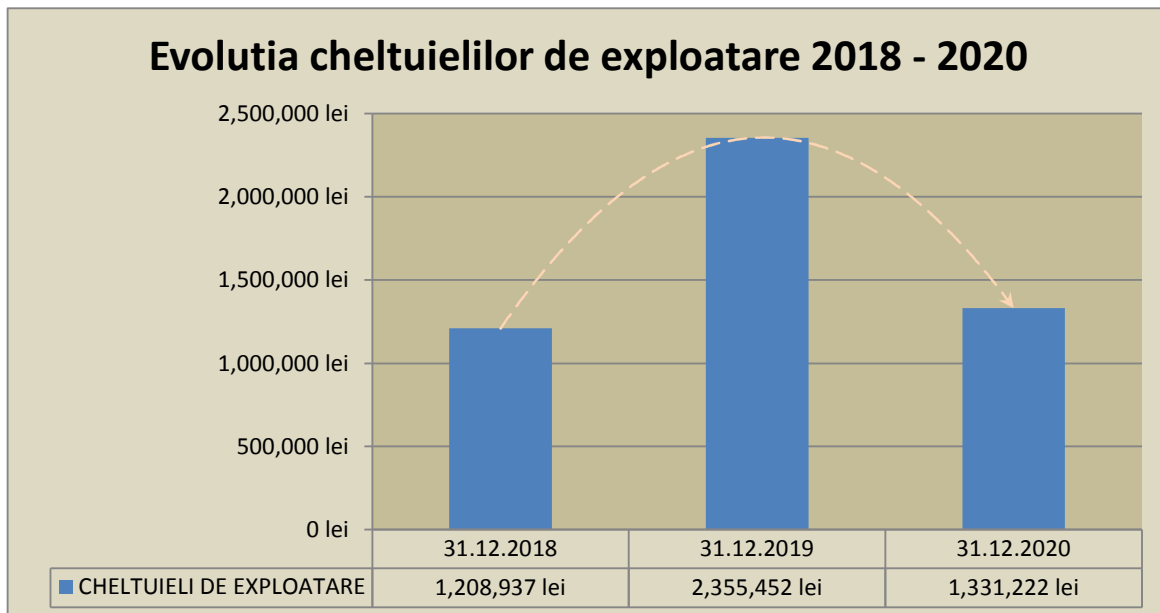
Societatea a beneficiat de plata contravalorii indemnizatiei prevazute la art.XI alin (1) din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr.30/2020 pentru modificarea si completarea unor acte normative precum si pentru stabilirea unor masuri in domeniul protectiei sociale in contextul situatiei epidemiologice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

Veniturile din exploatare aferente anului 2020 au crescut cu 4,51% veniturilor din exploatare aferente anului 2019, iar veniturile financiare in anul 2020 au fost in suma de 69.831 lei, fiind inferioare cu 15,55% fata de cele realizate in anul 2019 deoarece Societatea nu a incasat dividende aferente detinerilor de actiuni din imobilizari financiare la nivelul anului 2019.

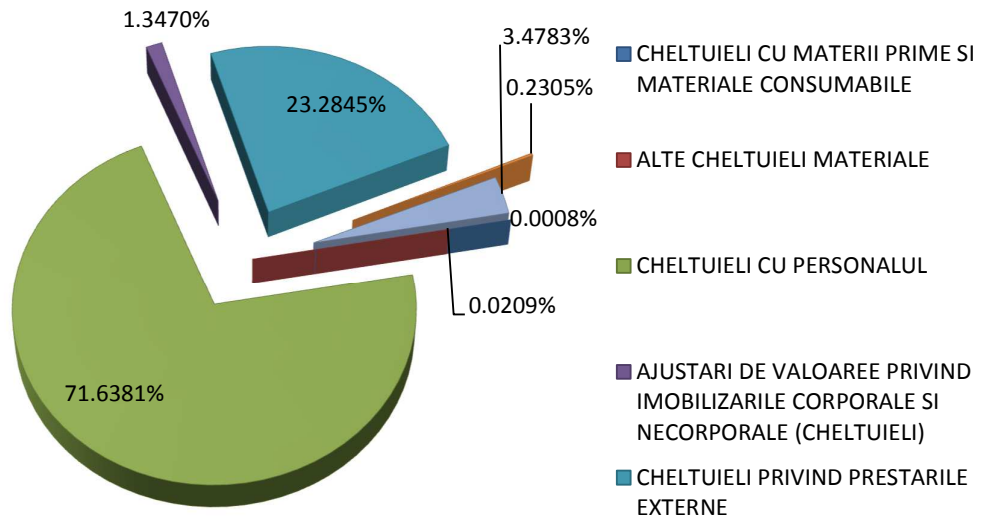




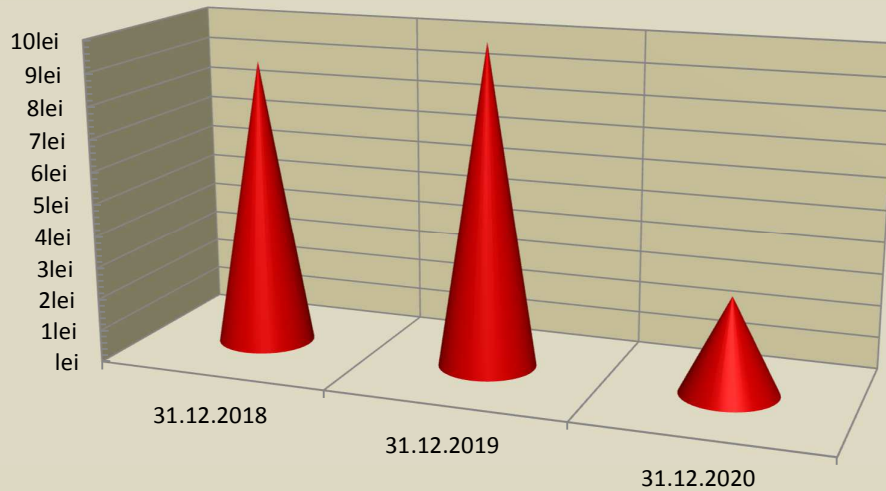
Cheltuielile de exploatare si cheltuielile financiare au scazut in anul 2020 fata de cele aferente anului 2019. Veniturile totale in anul 2020 au crescut cu 2,74% fata de anul 2019, iar cheltuielilor totale au scazut cu 43,48% in anul 2020 fata de anul 2019. Exerciitiul financiar al anului 2020 s-a incheiat cu o pierdere neta in suma de 367.514 lei mai mica fata de pierderea realizata in anul 2019 in suma de 1.417.455 lei.



Structura cheltuielilor de exploatare 31.12.2020



Evolutia cheltuielilor financiare 2018 - 2020



	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
■ CHELTUIELI FINANCIARE	9 lei	10 lei	3 lei

Garantii acordate

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

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

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

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

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

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

Litigii

Societatea, in calitate de proprietar al imobilului situat in Jud. Ilfov, Comuna Tunari, Sos. de Centura nr.3, a solicitat Primariei Tunari eliberarea unui Certificat de Urbanism in scopul construirii: "CENTRU CULTURAL – Amenajare spatii de spectacole in interiorul Bateriei intermediare 4-5 Tunari, construire Sali de spectacole in incinta – Amenajari Exterioare". Acest certificat nu a fost eliverat de catre Primaria Tunari. Societatea a formulat o plangere in contecios administrativ in scopul obtinerii eliberarii Certificat de Urbanism si in vederea repararii tuturor prejudiciilor cauzate de neemiterea acestui act juridic in termenul prevazit de Legea nr. 50/1991.

Plangerea in contencios administrativ, formulata de Societate, a facut obiectul dosarului cu nr.13505/3/2020 de pe rolul Tribunalului Bucuresti. La termenul din data de 19.10.2020, intanta a admis cererea Societatii, si a obligatul Primarul Tunari să soluționeze cererea înregistrată sub nr.9268/12.11.2019, în termen de 15 zile de la soluționarea definitivă a cauzei, sub sancțiunea unei

penalități în cuantum de 1000 lei/zi întârziere. Soluția instanței putea fi atacată cu recurs în termen de 15 zile de la comunicare. În data de 08.02.2021 a fost comunicată Societății. În data de 25.02.2021 sentința a rămas definitivă prin nerecurare.

Control intern

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

- conformității cu legislația în vigoare;
- aplicării deciziilor luate de conducerea Societății;
- bunei funcționări a activității interne a Societății;
- fiabilității informațiilor financiare;
- eficacității operațiunilor Societății;
- utilizării eficiente a resurselor;
- prevenirii și 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:

- urmărirea înscrierii activității Societății și a comportamentului personalului în cadrul definit de legislația aplicabilă, valorile, normele și regulile interne ale Societății;
- verificarea dacă informațiile contabile, financiare și de gestiune comunicate reflectă corect activitatea și situația Societății.

Controlul intern se aplică pe tot parcursul operațiunilor desfășurate de Societate, și anume:

- a) anterior realizării operațiunilor, cu ocazia elaborării bugetului, ceea ce va permite, ulterior realizării operațiunilor, controlul bugetar;
- b) după finalizarea operațiunilor, caz în care verificarea este destinată, spre exemplu, să analizeze rentabilitatea operațiunilor și să constate existența conformității sau a eventualelor anomalii, care trebuie corectate.

Scopul controlului intern este să asigure coerența obiectivelor, să identifice factorii-cheie de reușită și să comunice conducerii, în timp real, informațiile referitoare la performanțe și perspective.

Activitățile de control fac parte integrantă din procesul de gestiune prin care Professional Imo Partners S.A urmărește atingerea obiectivelor propuse. Controlul vizează aplicarea normelor și procedurilor de control intern, la toate nivelele ierarhice și funcționale: aprobare, autorizare, verificare, evaluarea performanțelor operaționale, securizarea activelor, separarea funcțiilor.

Controlul intern contabil și financiar este un element major al controlului intern. El vizează ansamblul proceselor de obținere și comunicare a informației contabile și financiare și contribuie la realizarea unei informații fiabile și conforme exigențelor legale. Ca și controlul intern în general, el se sprijină pe un sistem cuprinzând în special elaborarea și aplicarea politicilor și procedurilor în domeniu, inclusiv a sistemului de supraveghere și control.

Controlul intern contabil și financiar vizează asigurarea:

- conformității informațiilor contabile și financiare publicate, cu regulile aplicabile acestora;
- aplicării instrucțiunilor elaborate de conducere în legătură cu aceste informații;
- protejării activelor;
- prevenirii și detectării fraudelor și neregulilor contabile și financiare;
- fiabilității informațiilor difuzate și utilizate la nivel intern în scop de control, în măsura în care ele contribuie la elaborarea de informații contabile și financiare publicate;
- fiabilității situațiilor financiare anuale publicate și a altor informații comunicate pieței.

c) Fluxuri de numerar:

Lei	2018	2019	2020
Disponibilitati la inceputul perioadei	1.608.612	1.857.709	549.387
Fluxuri de numerar din exploatare	102.990	-1.386.071	-518.921
Fluxuri de numerar din activitatea de investitii	146.107	77.749	63.206
Fluxuri de numerar din activitatea de finantare	-	-	-
Disponibilitati la sfarsitul perioadei	1.857.709	549.387	93.672

6. Principii de guvernanta corporativa

In conformitate cu Principiile de Guvernanta Corporativa pentru AeRO, in vigoare incepand cu 04.01.2016, prezentul raport cuprinde atasata declaratia de guvernanta corporativa aferenta exercitiului financiar inceput la 1 ianuarie 2020 si incheiat la 31 decembrie 2020.

Anexe:

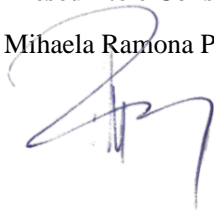
Anexa 1 : DECLARATIE PRIVIND GUVERNANTA CORPORATIVA

Anexa 2: RAPORTARI BVB, ASF

Bucuresti, 22 martie 2021

Presedintele Consiliului de Administratie,

Mihaela Ramona Popescu



Director General,

Aurora Voiculescu



Expert Contabil Verificator,

Narcisa Diaconescu

