

Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru exercitiul financiar 2018

Raportul anual conform:	Regulamentului ASF nr. 5/2018 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata
Pentru exercitiul financiar:	01.01.2018 – 31.12.2018
Data raportului:	20.03.2019
Denumirea emitentului:	PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A.
Sediul social:	str. Ziduri Mosi nr.23, cladirea centrului comercial Veranda Mall, biroul 3, sector 2, Bucuresti
Numarul de telefon/fax:	021 252 10 77
Codul unic de inregistrare la oficiul registrului comertului:	24599480
Numar de ordine in registrul comertului:	J40/17508/2008
Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise:	Piata AeRO – Sistem Alternativ de Tranzactionare (ATS) al Bursei de Valori Bucuresti, simbol de piata PPLI
Capitalul social subscris si varsat:	77.363.547 RON
Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de emitent:	comune, nominative, dematerializate, valoare nominala 1,00 leu

1. Analiza activitatii emitentului

1.1. a) Descrierea activitatii de baza a emitentului

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

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

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

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

b) Precizarea datei de infiintare a emitentului

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

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

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

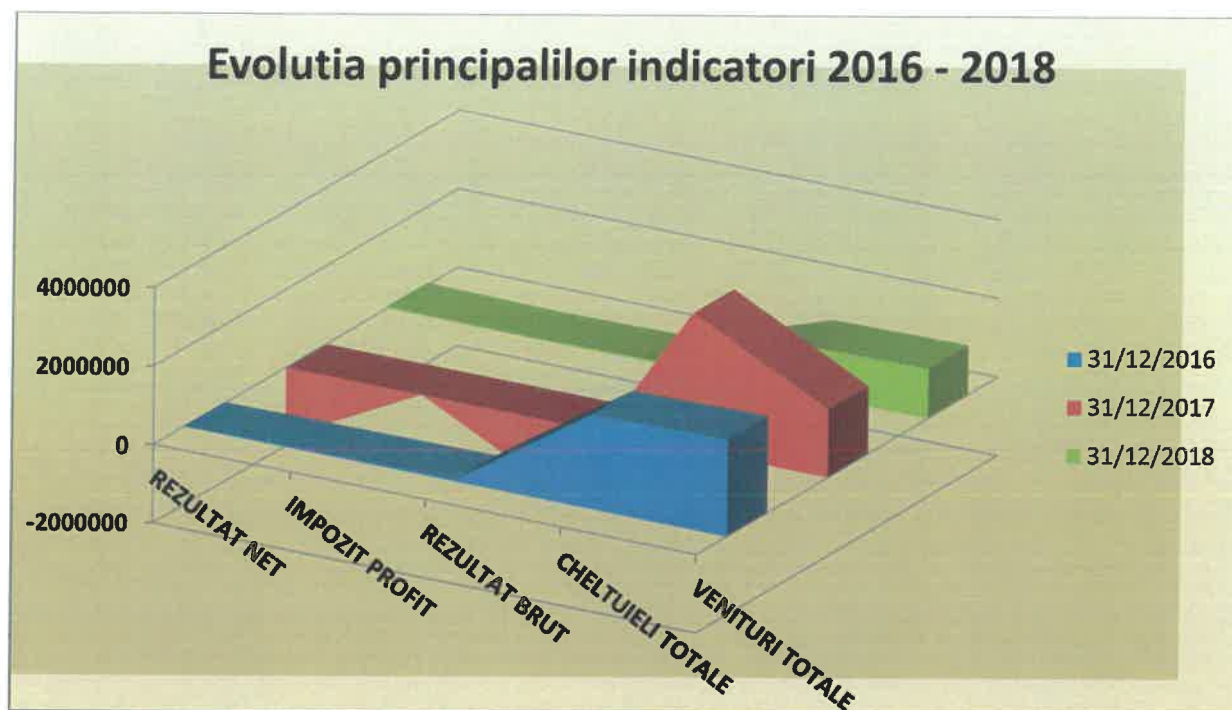
Pe parcursul anului 2018 nu au avut loc fuziuni sau reorganizari ale Societatii.

d) Descrierea achizitiilor si/sau instrairilor de active

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

e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluarii activitatii emitentului

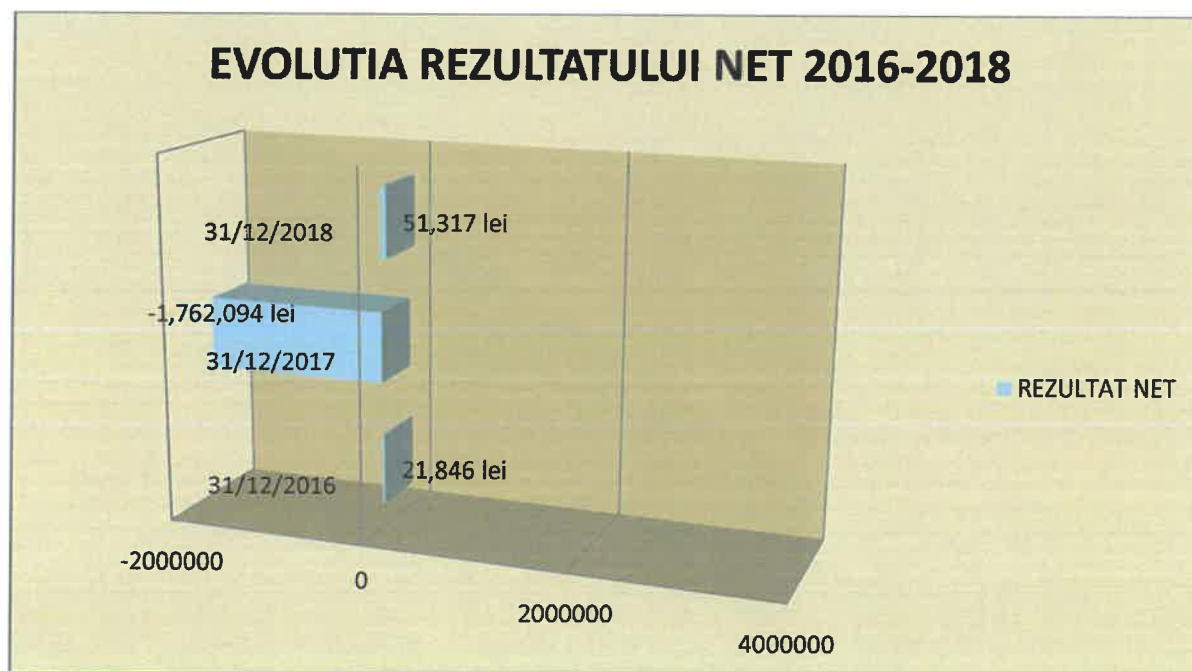
Denumirea indicatorilor	Nr. rd.	Exercitiul financiar		
		31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
A	B	1	2	3
VENITURI TOTALE	1	2.471.397	1.732.868	1.262.361
CHELTUIELI TOTALE	2	2.405.145	3.494.962	1.208.946
REZULTATUL BRUT	3=1-2	66.252	(1.762.094)	53.415
IMPOZIT PROFIT	4	44.406	-	2.098
REZULTATUL NET	5=3-4	21.846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



1.1.1. Elemente de evaluare generala

a) Profit/pierdere

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

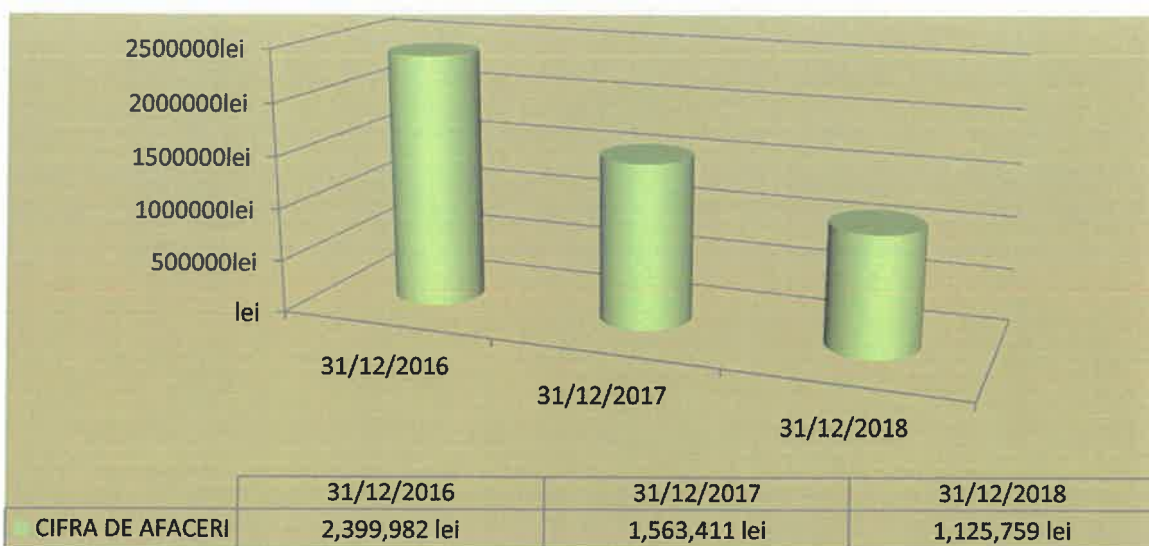


b) Cifra de afaceri

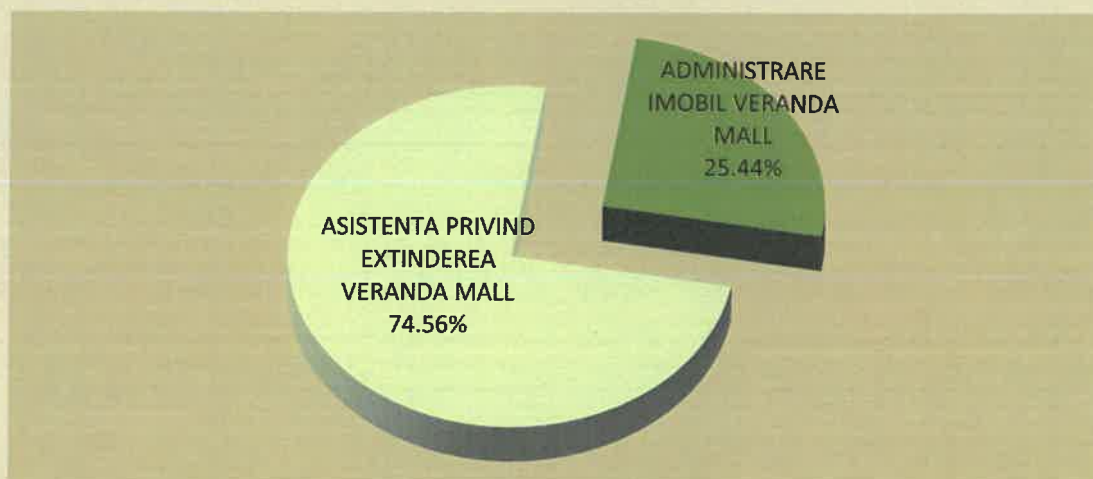
Cifra de afaceri de 1.125.759 lei in anul 2018 a fost realizata ca urmare a contractelor incheiate intre Professional Imo Partners S.A. si Veranda Obor S.A. dupa cum urmeaza:

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

Evolutia cifrei de afaceri 2016 - 2018



STRUCTURA CIFREI DE AFACERI 31.12.2018

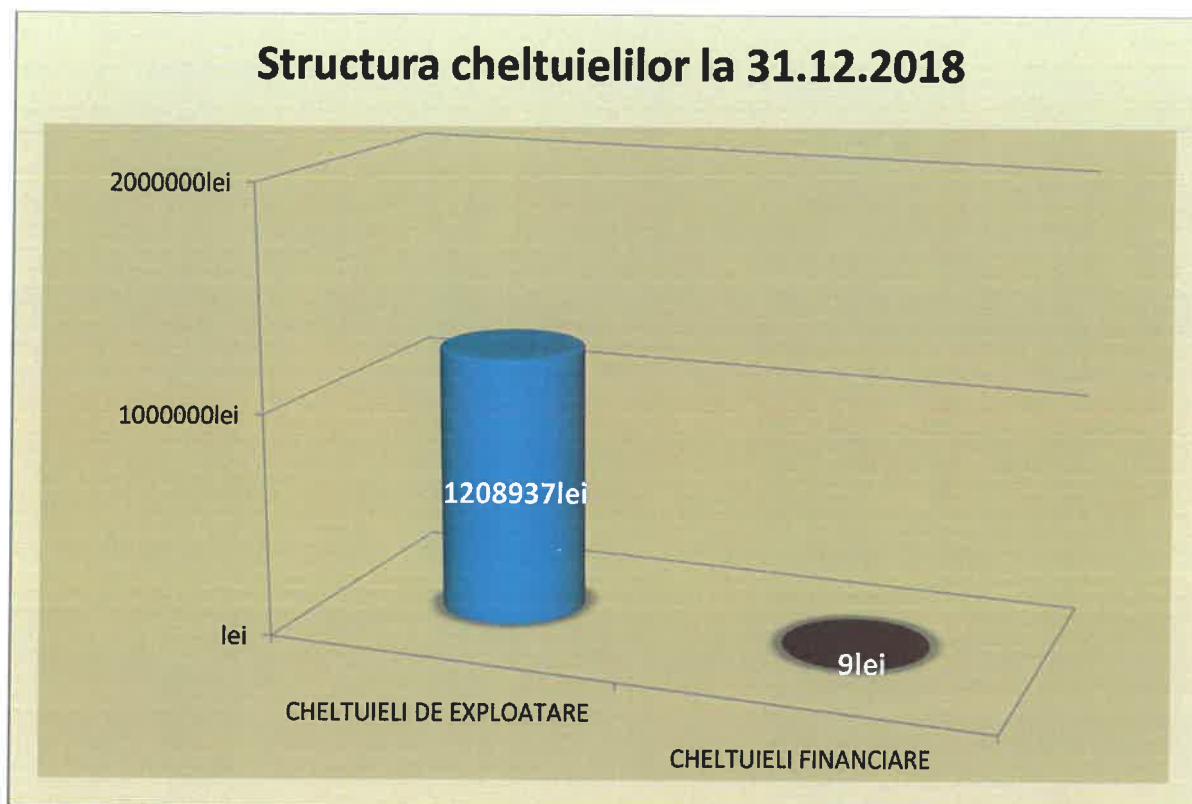


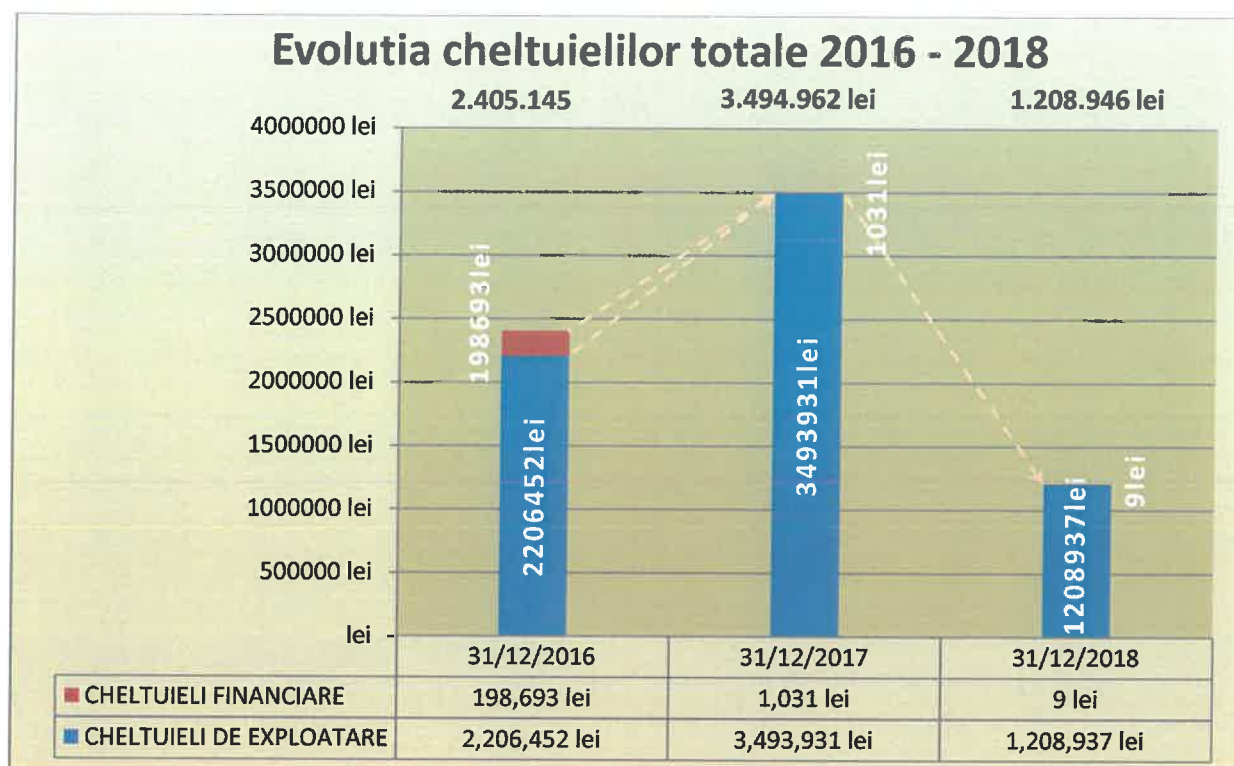
c) Export

Nu este cazul.

d) Costuri

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





e) Procentul din piata detinut

Nu este cazul.

f) Lichiditate

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

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

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

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

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al emitentului

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1.3. Evaluarea activității de aprovizionare tehnico-materială

Nu este cazul.

1.1.4. Evaluarea activității de vânzare

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

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

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajatii/personalul emitentului

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

In anul 2018, societatea a avut un numar mediu de 5 angajati, toti cu studii superioare.

In cadrul societatii nu exista sindicat.

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

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

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

Nu este cazul.

1.1.7. Evaluarea activitatii de cercetare-dezvoltare

Nu este cazul.

1.1.8. Evaluarea activitatii emitentului privind management riscului

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

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

In ceea ce priveste riscul industriei imobiliare, in anul 2018 Societatea a continuat sa monitorizeze tendintele pietei in domeniu pentru a determina potentialul, marimea, mixul de chiriasi si de activitati comerciale.

In ceea ce priveste riscurile financiare:

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

creante sunt monitorizate permanent, avand ca rezultat o expunere nesemnificativa a Societatii la riscul unor creante neincasabile.

Societatea nu s-a confruntat cu un risc financiar semnificativ in anul fiscal 2018, finantandu-si activitatea integral din surse proprii.

1.1.9. Elemente de perspectiva privind activitatea emitentului

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

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

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

Nu este cazul

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

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

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

2. Activele corporale ale emitentului

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

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

2.2 Descrierea si analiza gradului de uzura al proprietatilor emitentului

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

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

Nu este cazul.

3. Piata valorilor mobiliare emise de emitent

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

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

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

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

3.2 Descrierea politicii emitentului cu privire la dividende

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

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

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

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

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

4. Conducerea emitentului

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

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

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

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

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

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

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

c) participarea administratorului la capitalul emitentului

La 31.12.2018, administratorii nu detin actiuni ale societatii.

d) lista persoanelor afiliate emitentului

Lista partilor legate Professional Imo Partners S.A:

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

4.2 Prezentarea listei membrilor conducerii executive a emitentului

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

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

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

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

c) participarea persoanei respective la capitalul emitentului

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

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

Evaluarea membrilor Consiliului de Administratie

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

Remuneratia conducerii/ membrilor Consiliului de Administratie

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

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

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

5. Situatia financiar-contabila

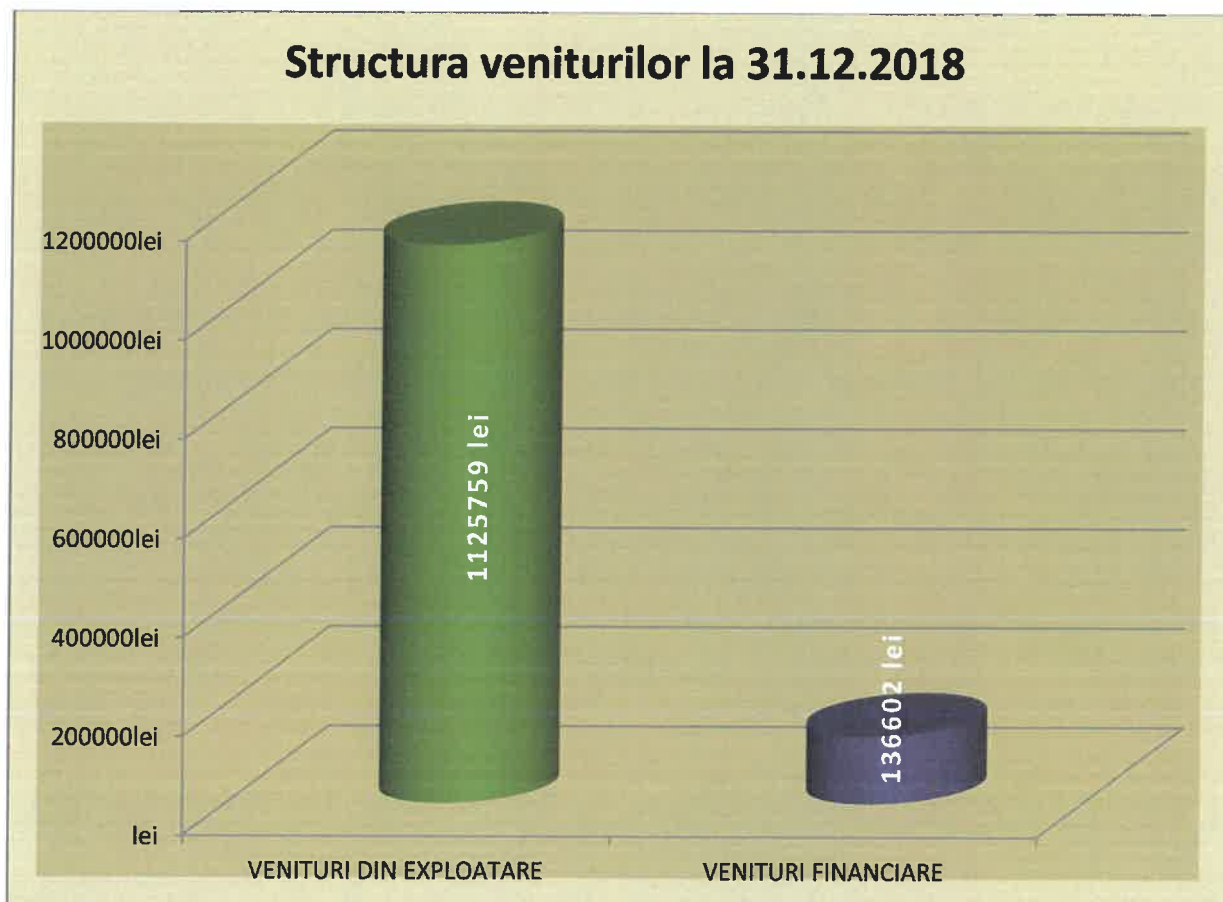
Conform articolului art. 11 din Legea 82/1999, contabilitatea este organizata in departament distinct condus de Directorul economic. Pentru moment postul de Director economic este suspendat iar departamentul financiar contabil este condus de Expert Contabil Verificator dna Narcisa Diaconescu.

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

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

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

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



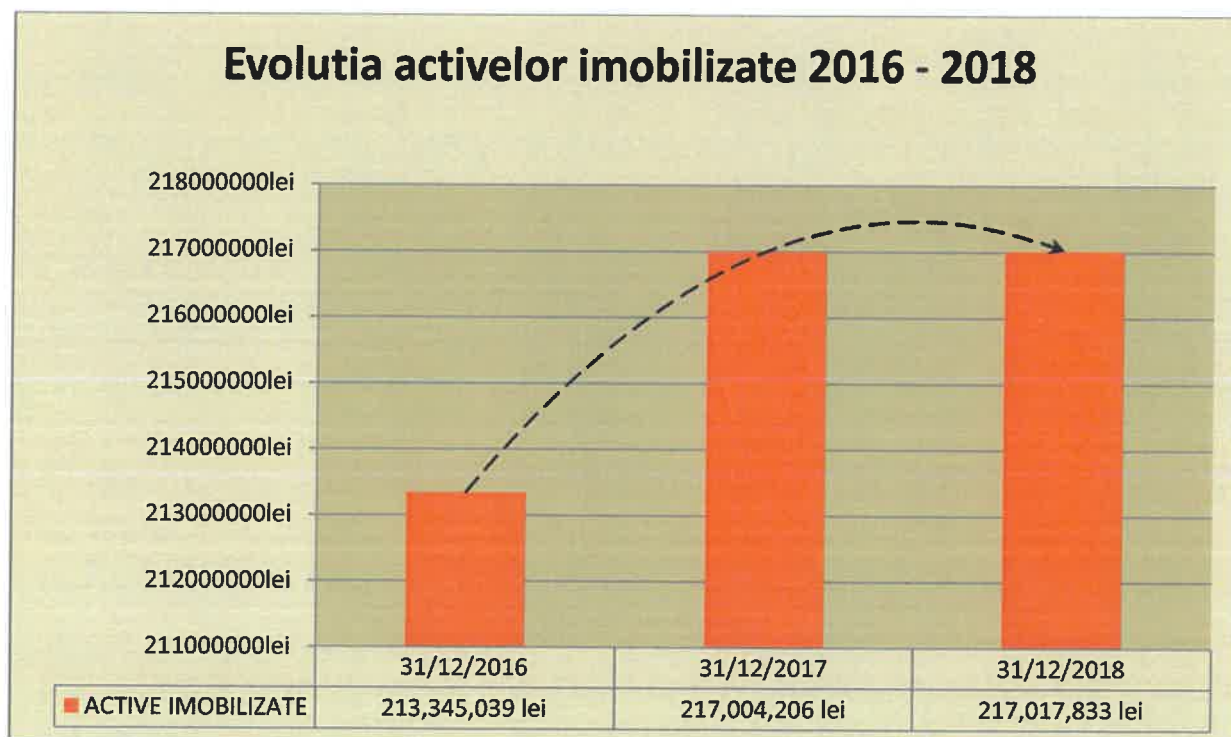
Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru exercitiul financiar 2018

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

a) Elemente de bilant:

Denumirea elementului		Nr. rd.	Sold la:		
			31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
A		B	1	2	3
A.	ACTIVE IMOBILIZATE				
	I. IMOBILIZARI NECORPORALE	01	9.847	6.785	8.736
	II. IMOBILIZARI CORPORALE	02	2.801.234	6.460.699	6.476.928
	III. IMOBILIZARI FINANCIARE	03	210.533.958	210.536.722	210.532.169
	ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd 01+02+03)	04	213.345.039	217.004.206	217.017.833
B.	ACTIVE CIRCULANTE				
	I. STOCURI	05			
	II. CREANTE	06	2.155.709	680.099	380.025
	III. INVESTITII PE TERMEN SCURT	07	0	0	0
	IV. CASA SI CONTURI LA BANCII	08	2.109.896	1.608.612	1.857.709
	ACTIVE CIRCULANTE (rd. 05+ 06 + 07 + 08)	09	4.265.605	2.288.711	2.237.734
C.	CHELTUIELI IN AVANS (rd.11+12)	10	0	0	219
	Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	11			219
	Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an	12			
D.	DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN	13	446.780	234.923	146.475
E.	ACTIVE CIRCULANTE NETE / DATORII CURENTE NETE (rd. 09+11-13-20-23-26)	14	3.818.825	2.053.788	2.091.477
F.	TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 04+12+14)	15	217.163.864	219.057.994	219.109.311
G.	DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN	16			
H.	PROVIZIOANE	17			
I.	VENITURI IN AVANS (rd. 19+22+25+28)	18			
	1. Subventii pentru investitii (rd.20+21)	19			
	Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	20			
	Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an	21			
	2. Venituri inregistrate in avans (rd. 23+24)	22			
	Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	23			
	Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an	24			
	3. Venituri in avans aferente activelor primite prin transfer de la clienti (rd.26+27)	25			
	Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	26			
	Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an	27			
	Fond comercial negativ	28			
J.	CAPITAL SI REZERVE				
	I. CAPITAL (rd.30+31+32+33+34)	29	77.363.547	77.363.547	77.363.547
	1. Capital subscris varsat	30	77.363.547	77.363.547	77.363.547
	2. Capital subscris nevarsat	31			
	3. Patrimoniul regiei	32			
	4. Patrimoniul institutelor nationale de cercetare-	33			

Denumirea elementului		Nr. rd.	Sold la:		
			31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
A		B	1	2	3
dezvoltare					
5. Alte elemente de capitaluri proprii		34			
II. PRIME DE CAPITAL		35	36.329	36.329	36.329
III. REZERVE DIN REEVALUARE		36	2.273.106	5.929.330	5.929.330
IV. REZERVE		37	691.022	691.022	693.693
Actiuni proprii		38			
Castiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii		39			
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii		40			
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(A)	Sold C	41	136.781.327	136.799.860	135.037.766
	Sold D	42			
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR	Sold C	43	21.846		51.317
	Sold D	44		1.762.094	
Repartizarea profitului		45	3.313		2.671
CAPITALURI PROPRII – TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)		46	217.163.864	219.057.994	219.109.311
Patrimoniul public		47			
Patrimoniu privat		48			
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)		49	217.163.864	219.057.994	219.109.311



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

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

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

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

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

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

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

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

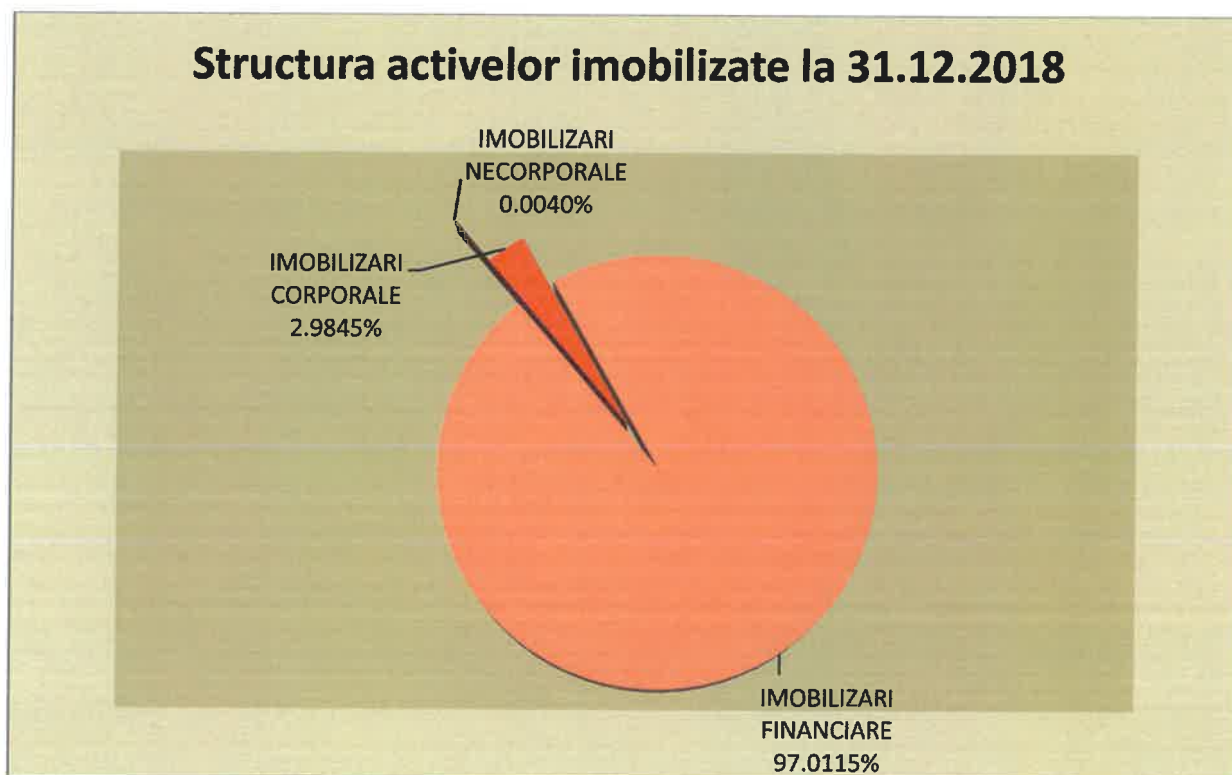
Valoarea terenului la 31 decembrie 2018 este de 6.441.800 lei (2017: 6.441.800 lei) iar valoarea constructiilor la 31 decembrie 2018 este de 100 lei (2017: 100 lei).

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

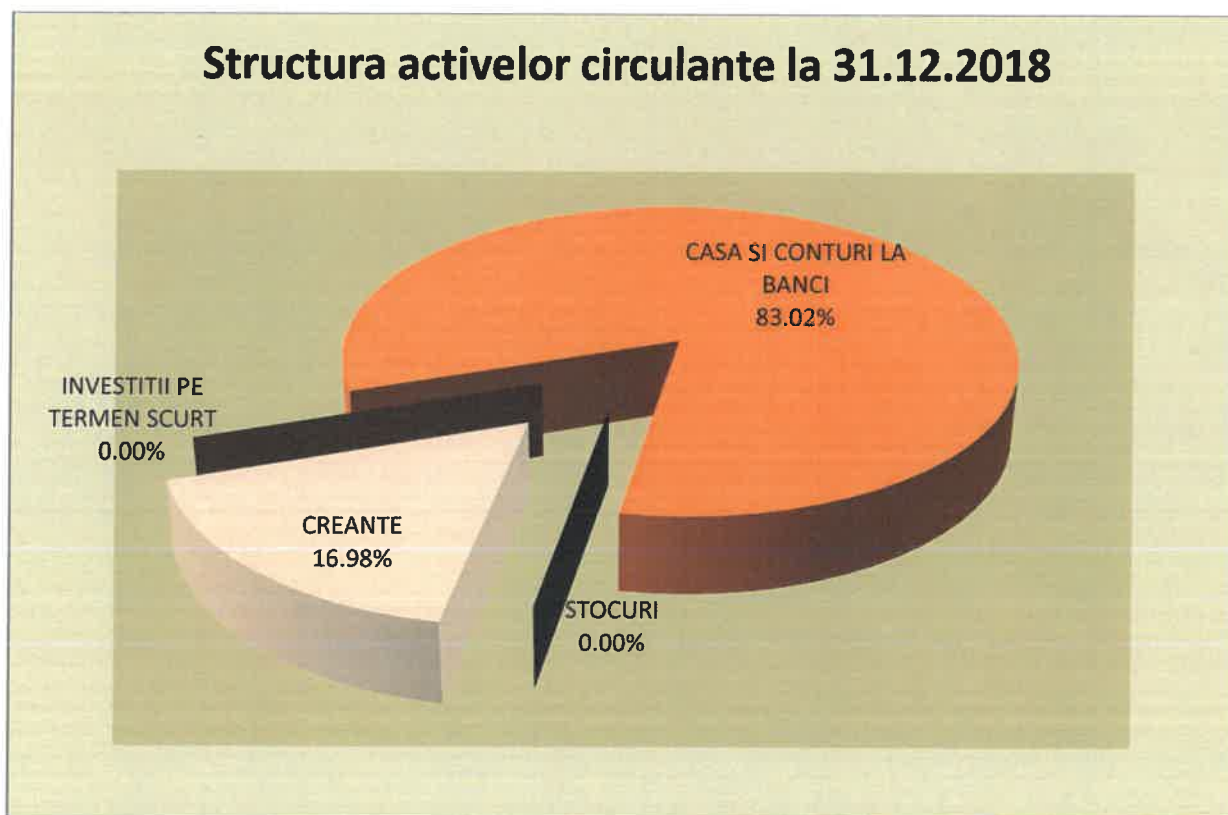
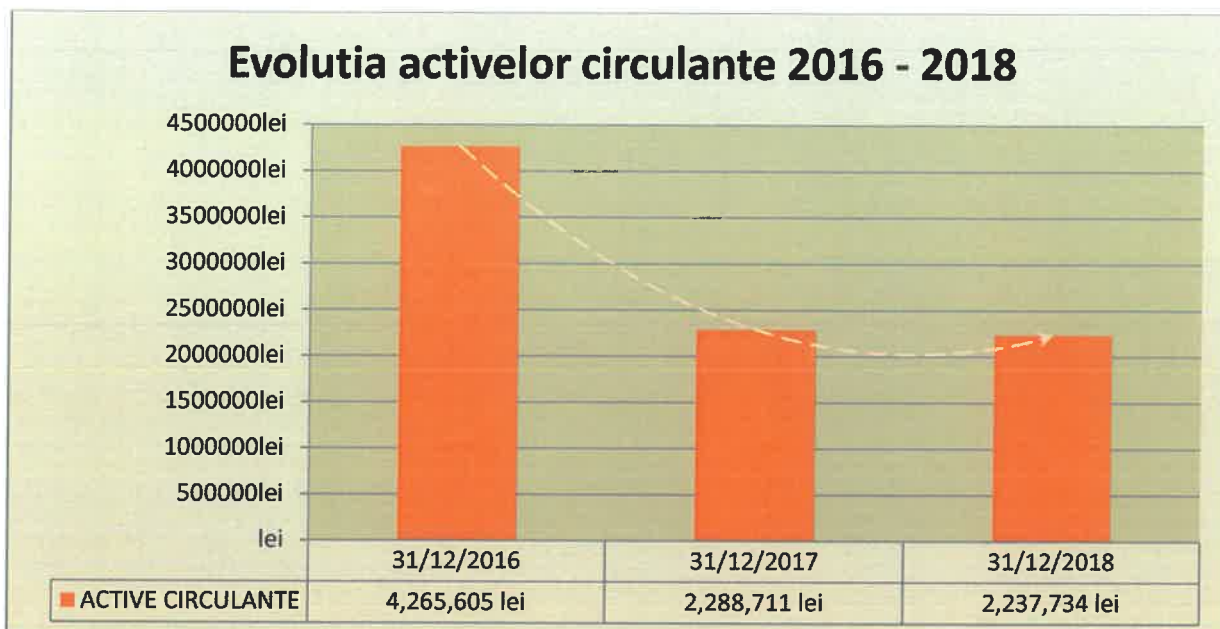
La data de 31 decembrie 2017 a avut loc reevaluarea investitiei imobiliare reprezentand terenul si constructiile din comuna Tunari, judetul Ilfov, apartinand Societatii, realizata de catre un expert evaluator (DARIAN DRS S.A. Cluj - Napoca, Str. Nicolae Cristea nr. 25, număr de înregistrare la Registrul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

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

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

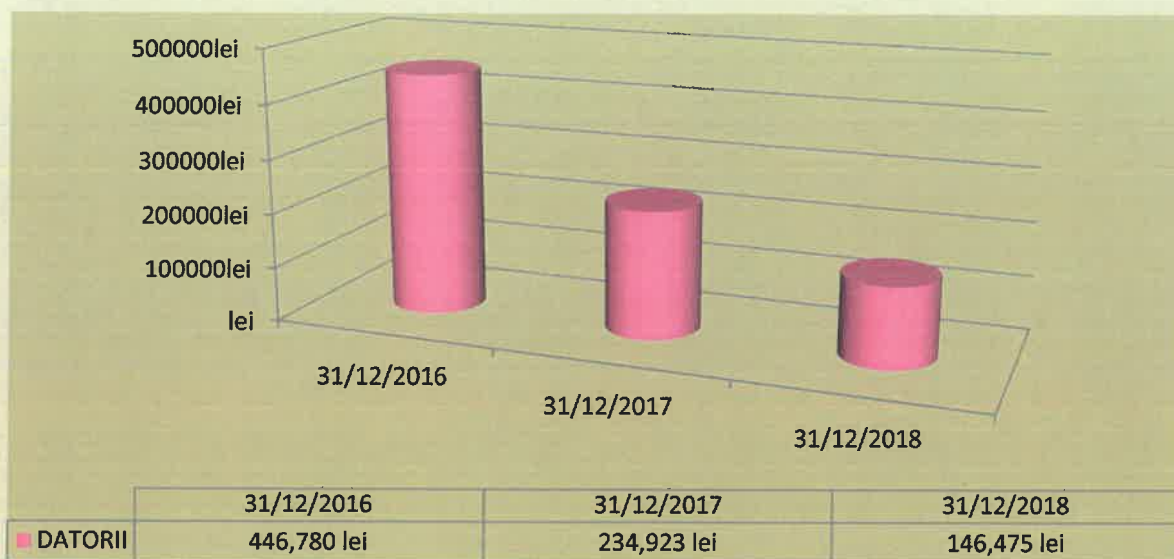


Activele circulante in valoare totala de 2.237.734 lei sunt constituite in proportie de 16,98% din creante in valoare de 380.025 lei (incasate ulterior datei de 31 decembrie 2018) si in proportie de 83,02% din disponibilul in lei si valuta, in valoare de 1.857.709 lei.

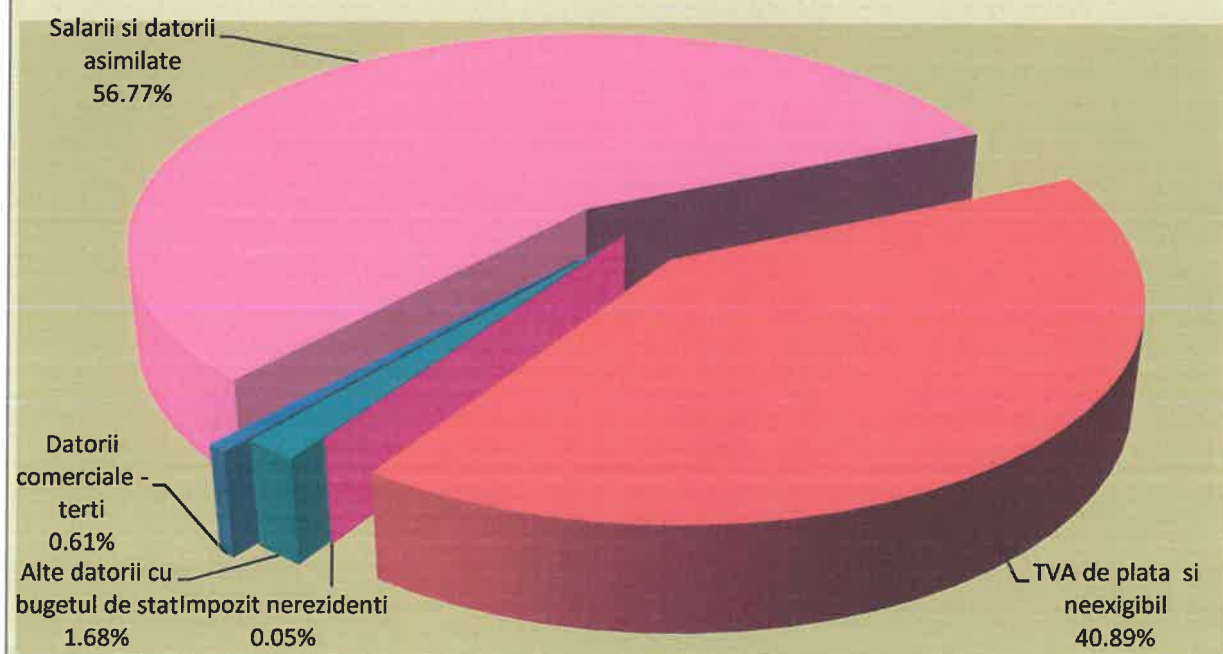


Datoriile Societatii in suma de 146.475 lei sunt reprezentate in proportie de 56,77% de salarii si datorii asimilate in suma de 83.156 lei, din TVA de plata si neexigibil in proportie de 40,89% in suma de 59.895 lei, din impozit pe nerezidenti si alte datorii la bugetul de stat in proportie de 1,73%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

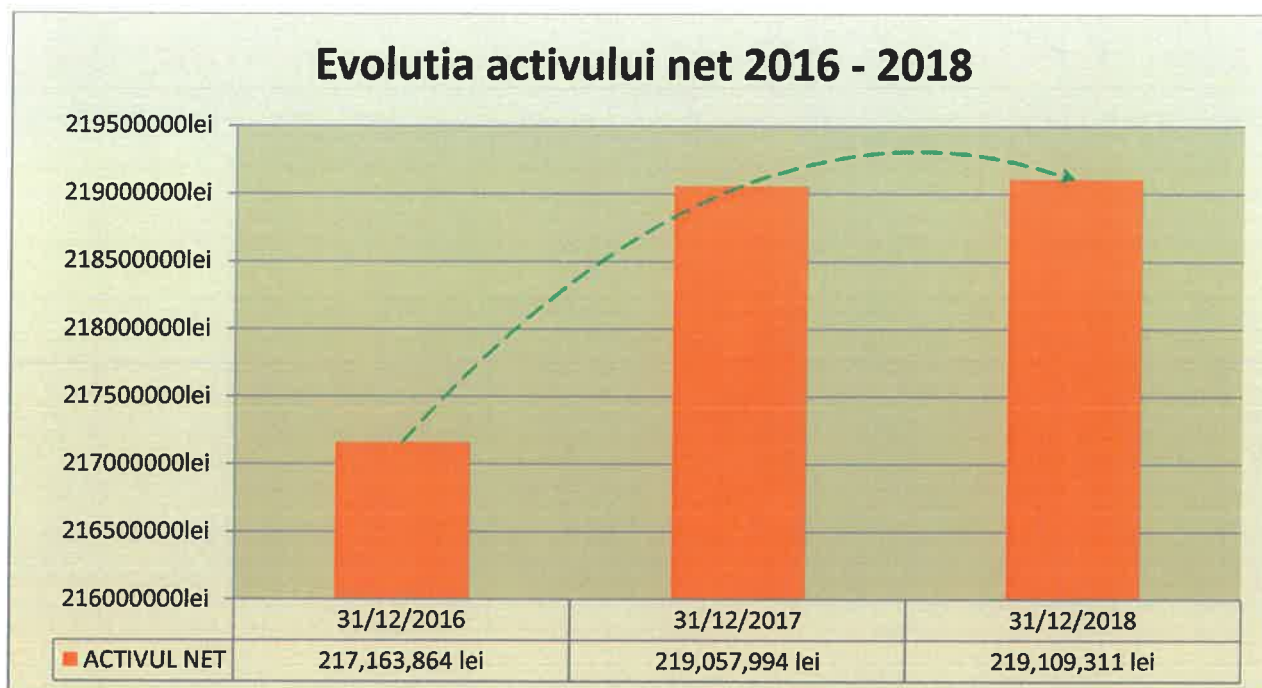
Evolutia datoriilor 2016 - 2018



Structura datoriilor la 31.12.2018



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



b) Contul de profit si pierdere:

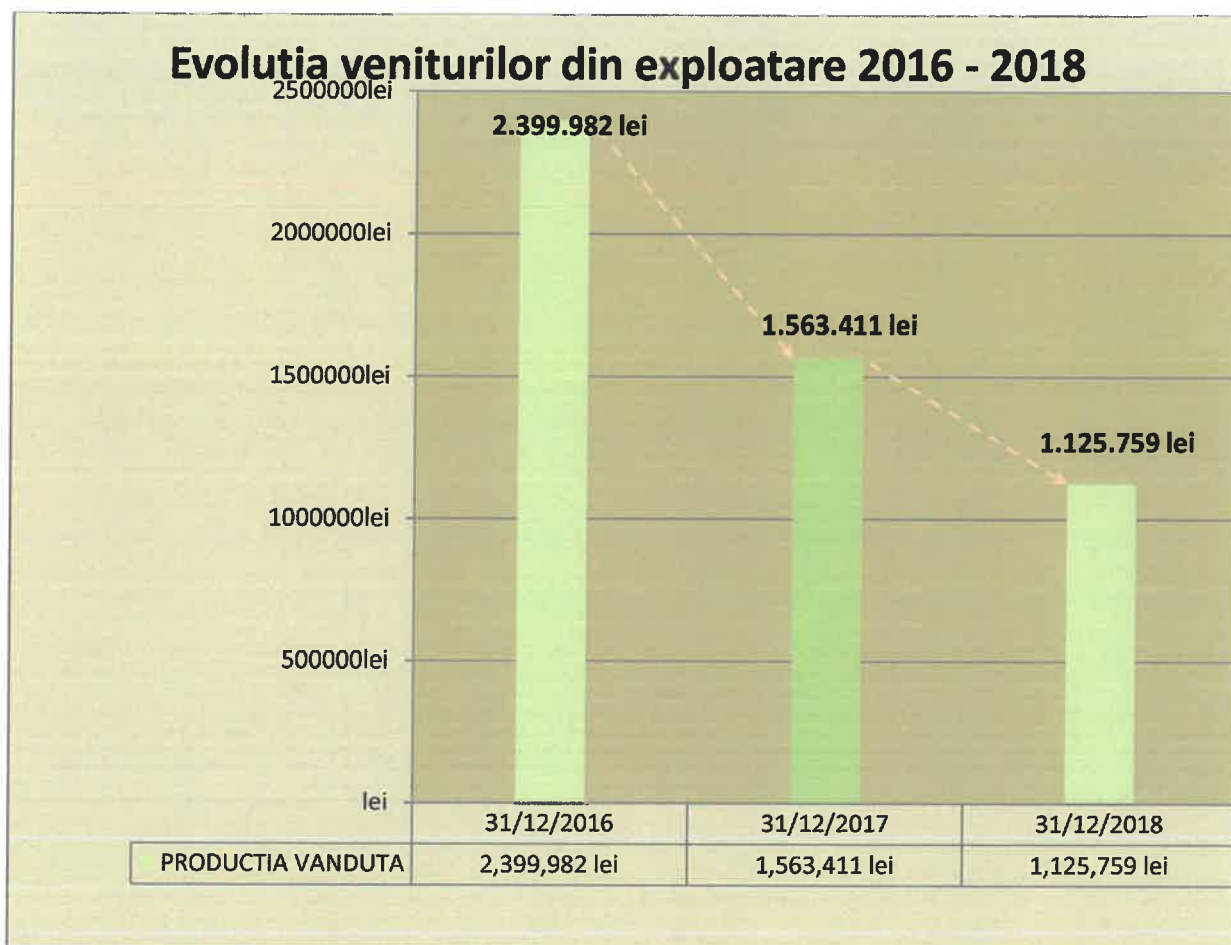
Denumirea indicatorilor (RON)		Nr. rd.	Exercitiul financiar		
			31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
A	B		1	2	3
1. Cifra de afaceri neta	01		2.399.982	1.563.411	1.125.759
2. Alte venituri	02		71.415	169.457	136.602
3. Costul materiilor prime si al consumabilelor	03				
4. Cheltuieli cu personalul	04		1.178.983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

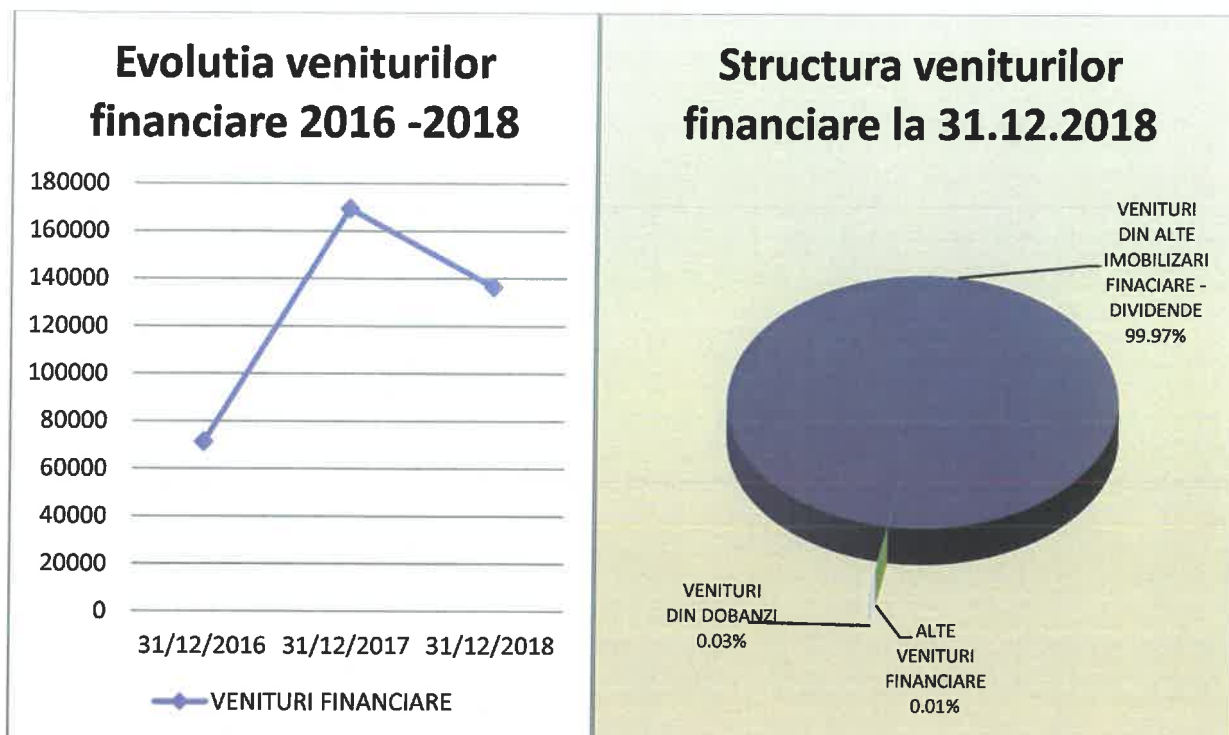
In anul 2018, Professional Imo Partners S.A. a realizat venituri totale de 1.262.361 lei, din care venituri din exploatare in valoare de 1.125.759 lei, si venituri financiare in valoare de 136.593 lei. Exercitiul financiar s-a incheiat cu profit net in suma de 51.317 lei.

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

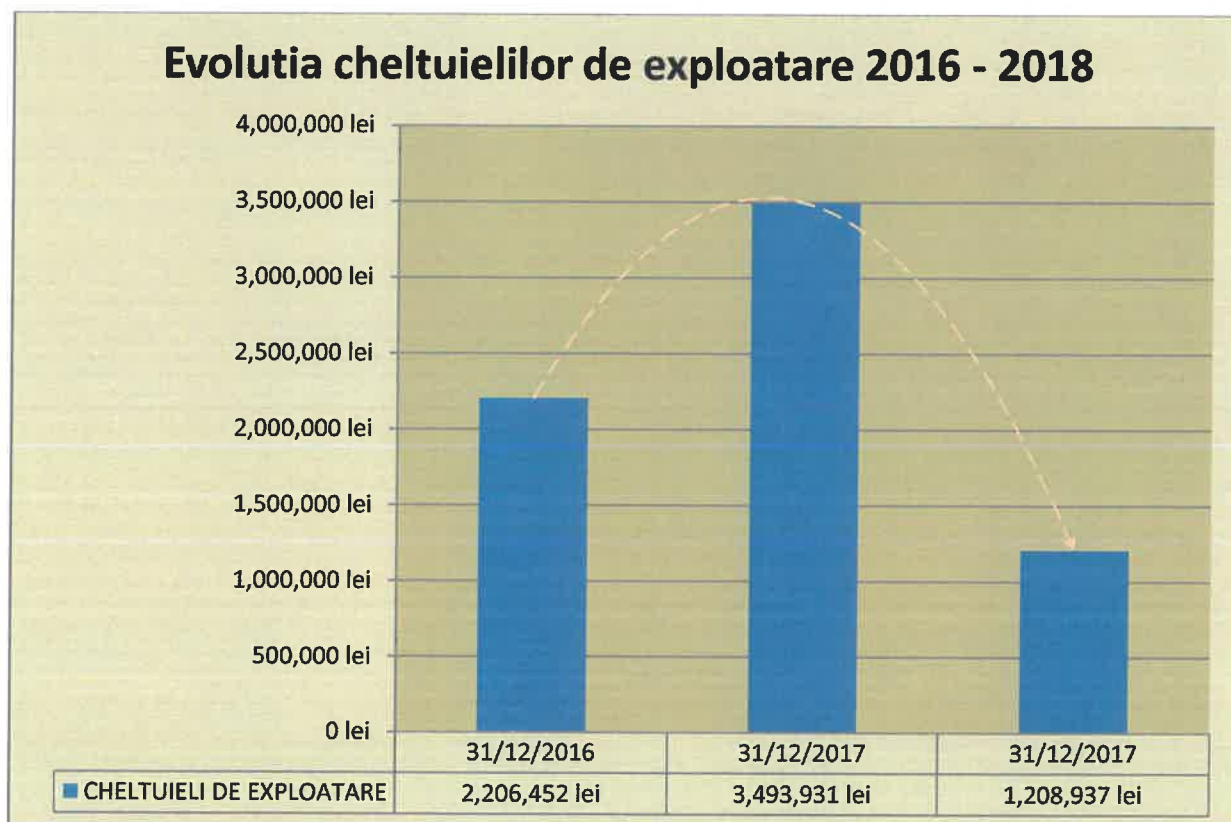
- contractului de asistenta privind extinderea Veranda Shop&Stay Obor incheiat in data de 16.01.2017, in suma de 839.362 lei, reprezentand 74,56 % din veniturile din exploatare in anul 2017.
- contractul de prestari servicii pentru serviciile de administrare de imobil incheiat in data de 31.01.2017,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

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

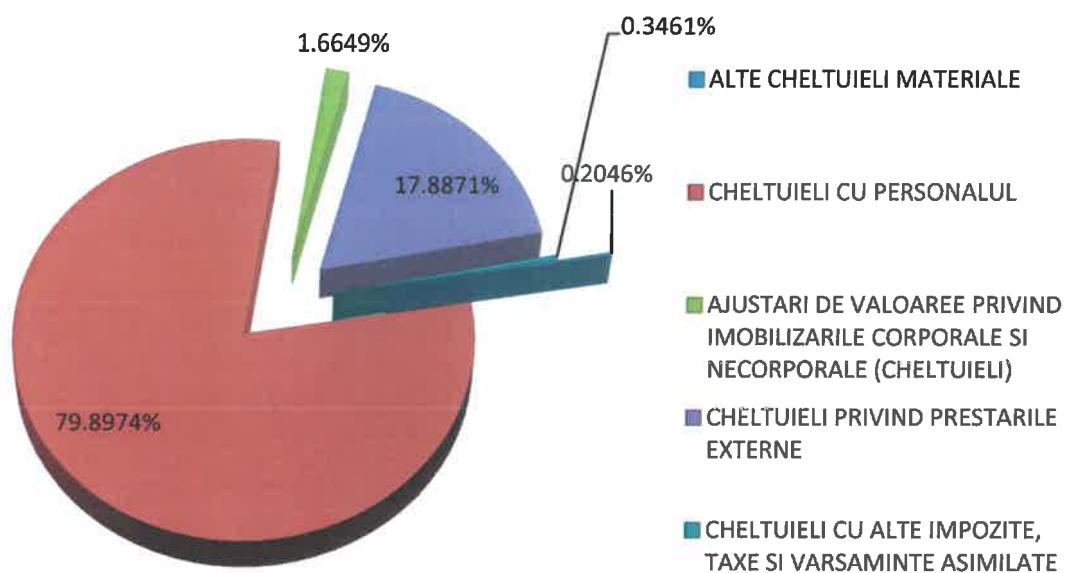




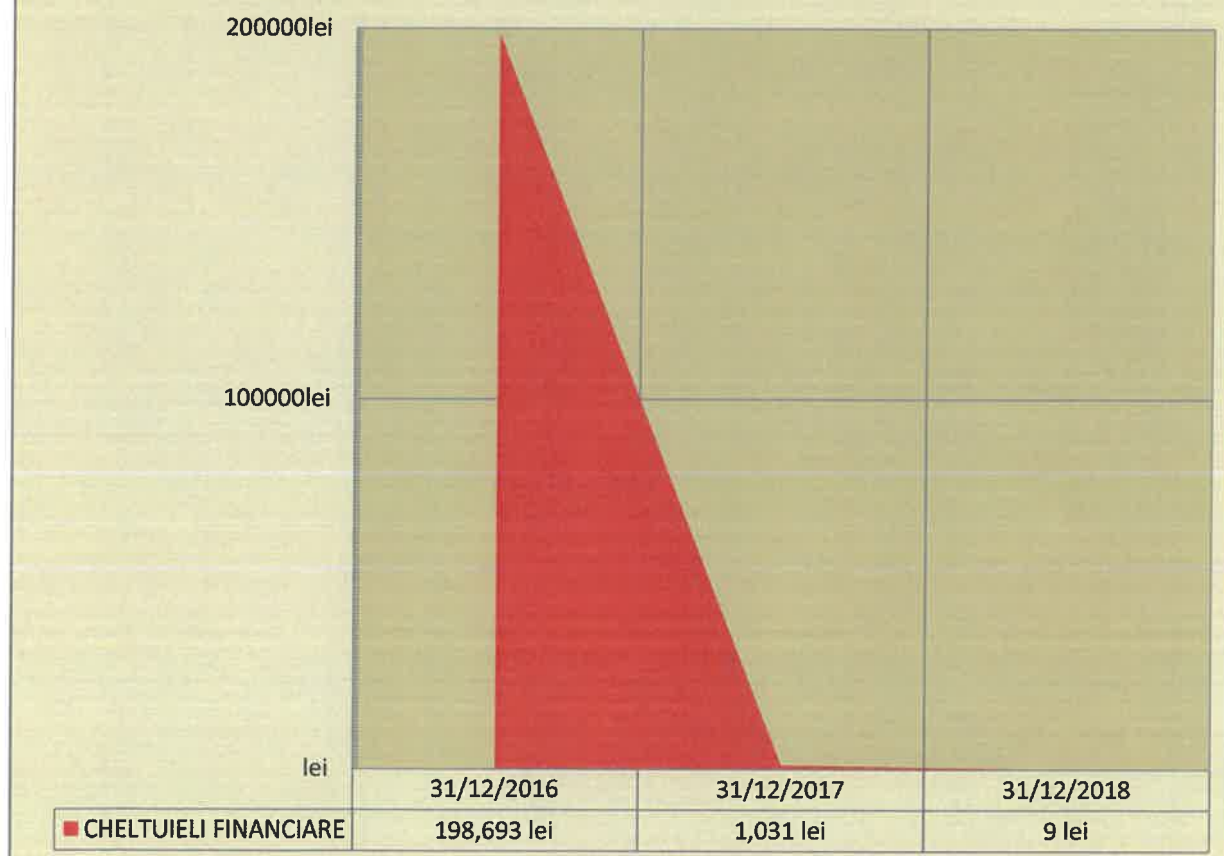
Cheltuielile de exploatare si cheltuielile financiare au scazut in anul 2018 fata de cele aferente anului 2017. Scaderea veniturilor totale in anul 2018 cu 27,15% fata de anul 2017 concomitent cu scaderea cheltuielilor totale cu 65,41% in anul 2018 fata de anul 2017, au condus la incheierea exercitiului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



Structura cheltuielilor de exploatare 31.12.2018



Evolutia cheltuielilor financiare 2016 - 2018



Garantii acordate

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

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

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

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

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

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

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

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

Litigii

Nu exista pretentii de natura juridica semnificative.

Control intern

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Controlul intern contabil si financiar vizeaza asigurarea:

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

c) Fluxuri de numerar:

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

6. Principii de guvernata corporativa

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

Anexe:

Anexa 1 : DECLARATIE PRIVIND GUVERNANTA CORPORATIVA

Anexa 2: RAPORTARI BVB, ASF

Bucuresti, 20 martie 2019

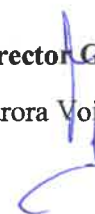
Presedintele Consiliului de Administratie,

Mihaela Ramona Popescu



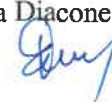
Director General,

Aurora Voiculescu



Expert Contabil Verificator,

Narcisa Diaconescu



Principii/ Recomandare	Intrebare	DA	NU	Daca NU, atunci
A. Responsabilitati ale Consiliului de Administratie (CA)	a) CA are o politica clara cu privire la delegarea de competente, care include o lista formala de aspecte rezervate deciziei Consiliului? Si CA are o politica clara cu privire la o separare clara a responsabilitatilor intre Consiliu si conducerea executiva?		X	Nu este cazul. Nu exista delegare de competente intre membrii CA, toate decizii la nivelul CA se iau in mod colectiv, in cadrul sedintelor CA.
	b) CA are o structura care ii permite realizarea cu operativitate a indatoririlor?	X		Da
	c) CA are un numar suficient de mare de intalniri pentru a-si indeplini cu eficienta sarcinile?	X		Da, CA este convocat in conformitate cu prevederile legale si ori de cate ori este necesara adoptarea deciziilor aflate in competenta sa.
	d) CA are implementata o procedura cu privire la cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in care aceasta cooperare este impusa de Bursa de Valori Bucuresti?		X	Va fi elaborata impreuna cu consultantul
	A.1 Societatea detine un regulament intern al CA care sa includa termeni de referinta cu privire la CA si la functiile de conducere cheie ale societatii?	X		
	Administrarea conflictului de interese la nivelul CA este tratat in regulamentul CA?		X	Urmeaza sa fie implementat in regulament
	A.2 Orice alte angajamente profesionale ale membrilor CA, inclusiv pozitia de membru executiv sau neexecutiv al CA in ale societati (excluzand filiale ale societatii) si institutii non-profit, sunt aduse la cunostinta Consiliului inainte de numire si pe perioada mandatului?	X		

Anexa 1 : DECLARAȚIE PRIVIND GUVERNANȚA CORPORATIVĂ Professional Imo Partners S.A

	A.3 Fiecare membru al CA informeaza CA cu privire la orice legatura cu un actionar care detine direct sau indirect actiuni reprezentand nu mai putin de 5% din numarul total de drepturi de vot?	X		Da, daca este cazul.
	Aceasta obligatie are in vedere orice fel de legatura care poate afecta pozitia membrului respectiv pe aspecte ce tin de decizii ale CA?	X		
	A.4. Rapotul anual informeaza daca a avut loc o evaluarea a Consiliului, sub conducerea presedintelui?		X	Prevederile legale nu impun o evaluarea a Consiliului de catre el insusi. Evaluarea este efectuata de catre actionari in mod colectiv in cadrul sedintelor adunarii generale ordinare a actionarilor, atunci cand se pronunta asupra descarcarii de gestiune a membrilor CA.
	Raportul anual contine numarul de sedinte ale CA?	X		
	A.5 Emitentul are o procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in care aceasta coopeare este impusa de Bursa de Valori Bucuresti, care contine informatiile de mai jos? A.5.1. Procedura contine persoana de legatura cu Consultantul Autorizat?		X	Cooperarea cu consultantul se face punctual
	A.5.2 Procedura contine frecventa intalnirilor cu Consultantul Autorizat, care va fi cel putin o data pe luna si ori de cate ori evenimentele sau informatii noi implica transmiterea de rapoarte curente sau periodice, astfel incat Consultantul Autorizat sa poata fi consultat?			
			X	Cooperarea cu consultantul se face punctual

	A.5.3 Procedura contine obligatia de a furniza Consultantului Autorizat toate informatiile relevante si orice informatie pe care in mod rezonabil o solicita Consultantul Autorizat sau este necesara Consultantului Autorizat pentru indeplinirea responsabilitatilor ce-i revin?		X	Cooperarea cu consultantul se face punctual
	A.5.4 Procedura contine obligatia de a informa Bursa de Valori Bucuresti cu privire la orice disfunctionalitati aparute in cadrul cooperarii cu Consultantul Autorizat, sau schimarea Consultantului Autorizat?		X	Cooperarea cu consultantul se face punctual
	B. Sistemul de Control Intern B.1. CA are adopta o politica astfel incat orice tranzactie a societatii cu o filiala reprezentand 5% sau mai mult din activele nete ale societatii, conform celei mai recente raportari financiare, sa fie aprobata de CA? B.2. Auditul intern este realizat de catre o structura organizatorica separata (departamentul de audit intern) din cadrul societatii? Sau Prin serviciile unei terte parti independente, care va raporta CA, iar in cadrul Societatii, ii va raporta direct Directorului General?		X	Urmeaza a fi implementata prin modificarea actului constitutiv
C. Recompense echitabile si motive	Emitentul dispune de o politica de remunerare si de reguli definitorii pentru aceasta politica, prin care determina, forma, structura si nivelul remuneratiei membrilor CA?	X		Societatea are contract cu un auditor intern
			X	Forma, structura si nivelul remuneratiei membrilor CA este stabilita anual de catre adunarea generala ordinara a actionarilor, in temeiul propunerilor avansate in acest sens de catre actionarii societatii.
	C.1. Societatea publica in raportul anual o sectiune care va include veniturile totale ale membrilor CA si ale directorului general aferente anului financiar respectiv si valoarea		X	Remuneratia membrilor consiliului de administratie, precum si orice eventuale bonusuri sunt stabilite de actionarii societatii,

Anexa 1 : DECLARAȚIE PRIVIND GUVERNANȚA CORPORATIVĂ Professional Imo Partners S.A

	totala a tuturor bonusurilor sau a oricaror compensatii variabile si, de asemenea, ipotezele cheie si principiile pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus?			
D. Construind valoare prin relatia cu investitorii	Societatea disemineaza cele mai importante informatii in limba romana?	X		
	Societatea disemineaza cele mai importante informatii in limba engleza, oferind astfel posibilitatea investitorilor romani si straini de a avea acces la aceleasi informatii in acelasi timp?		X	Varianta in limba engleza a celor mai importante informatii in legatura cu Societatea este in lucru.
	D.1. Suplimentar fata de informatiile prevazute in prevederile legale, pagina de internet a societatii contine o sectiune dedicata Relatiei cu Investitorii in limba romana?		X	Societatea dezvoltă un nou web-site care va actualiza si domeniu conform modificarii denumirii din PRODPLAST IMOBILIARE S.A. in PROFESSIONAL IMO PARTNERS SA, iar site-ul va fi modificat din www.prodplastimobiliare.ro in www.imopartners.ro si va contine o sectiune dedicata Relatiei cu Investitorii
	Sectiunea dedicata Relatiei cu Investitorii este si in limba engleza?		X	Versiunea in limba engleza a web-site-ului societatii este in dezvoltare.
	Informatiile relevante din Sectiunea dedicata Relatiei cu Investitorii include: D.1.1. Principalele regulamente ale societatii, in particular actul constitutiv si regulamentele interne ale organelor statutare		X	Societatea dezvoltă un nou web-site care va actualiza si domeniu conform modificarii denumirii din PRODPLAST IMOBILIARE S.A. in PROFESSIONAL IMO PARTNERS SA, iar site-ul va fi modificat din www.prodplastimobiliare.ro in www.imopartners.ro si va contine o sectiune dedicata Relatiei cu Investitorii care va include regulamente ale societatii, actul constitutiv si regulamente interne
	D.1.2. CV-urile membrilor organelor statutare		X	Se vor regasi pe noul site

Anexa 1 : DECLARATIE PRIVIND GUVERNANTA CORPORATIVA Professional Imo Partners S.A

	D.1.3. Rapoartele curente si rapoartele periodice		X	Se vor regasi pe noul site
	D.1.4. Informatii cu privire la adunarile generale ale actionarilor: ordinea de zi si materialele aferente; hotararile adunarilor generale		X	Se vor regasi pe noul site
	D.1.5. Informatii cu privire la evenimente corporative precum plata dividendelor sau alte evenimente care au ca rezultat obtinerea sau limitari cu privire la drepturile unui actionar, incluzand termenele limita si principiile unor astfel de operatiuni		X	Se vor regasi pe noul site
	D.1.6. Alte informatii de natura extraordinara care ar trebui facute publice: anulara/modificarea/ initierea cooperarii cu un Consultant Autorizat; semnarea/ reinnoirea/ terminarea unui acord cu un Market Maker		X	Se vor regasi pe noul site
	D.1.7. Societatea trebuie sa aiba o functie de Relatii cu Investitorii si sa includa in sectiunea dedicata acestei functii, pe pagina de internet a societatii, numele si datele de contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza, la cerere, informatiile corespunzatoare		X	Se vor regasi pe noul site
	D.2. O societate trebuie sa aiba adoptata o politica de dividend a societatii, ca un set de directii referitoare la repartizarea profitului net, pe care societatea declara ca o va respecta.		X	Este in curs de implementare
	Principiile politicii de dividend trebuie sa fie publicate pe pagina de internet a societatii.		X	Vor fi publicate daca va fi cazul
	D.3. O societate trebuie sa aiba adoptata o politica cu privire la prognoze si daca acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezinta concluziile cuantificate ale studiilor care		X	Este in curs de implementare

Anexa 1 : DECLARATIE PRIVIND GUVERNANTA CORPORATIVA Professional Imo Partners S.A

	vizeaza determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare (asa-numitele ipoteze). Politica trebuie sa prevada frecventa, perioada avuta in vedere si continutul prognozelor. Prognozele, daca sunt publicate, vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale. Politica cu privire la prognoze trebuie sa fie publicata pe pagina de internet a societatii.			
	D.4. O societate trebuie sa stabileasca data si locul unei adunari generale astfel incat sa permita participarea unui numar cat mai mare de actionari.	X		Convocatorul AGA este publicat pe site BVB, site Societatii si publicat intr-un ziar de circulatie internationala cu 30 de zile inainte de data sedintei
	D.5. Rapoartele financiare vor include informatii cu privire la principalii factori care influenteaza schimbari la nivelul vanzarilor, profitului operational, profitului net sau orice alt indicator financiar relevant.	X		
	Rapoartele financiare includ informatii si in engleza?		X	In curs de implementare
	D.6. Societatea va organiza cel putin o intalnire/ conferinta telefonica cu analisti si investitori, in fiecare an. Informatiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate in sectiunea Relatii cu Investitorii de pe pagina de internet a societatii, la momentul respectivei intalniri/ conferinte telefonice.		X	In curs de implementare

Presedintele Consiliului de Administratie,

Mihaela Ramona Popescu

A. RAPORTARI CURENTE

28.12.2018 - Raport curent: Prelungirea valabilitatii unui contract a carui valoare depaseste 10% din cifra de afaceri neta a Societatii

21.12.2018 - Raport curent: Hotararea Consiliului de Administratie din data de 21.12.2018 privind aprobarea prelungirii mandatului directorului general

18.12.2018 - Raport curent: Inregistrarea la Registrul Comertului a mentiunii privind numirea societatii DELOITTE AUDIT SRL in calitate de auditor al situatiilor financiare ale Societatii

13.11.2018 - Raport curent: Hotararea AGOA din data de 12.11.2018

09.11.2018 - Raport curent: Hotararea Consiliului de Administratie din data de 09.11.2018 privind aprobarea Raportului trimestrial aferent trimestrul III 2018

17.10.2018 - Raport curent: Semnarea de catre Societate a documentelor aprobate de actionarii Societatii prin AGEA din 02.08.2018

04.10.2018 - Raport curent: Convocare AGOA 12/13.11.2018

07.08.2018 - Raport curent: Hotararea Consiliului de Administratie din data de 06.08.2018 privind aprobarea Raportarii contabile la 30.06.2018

03.08.2018 - Raport curent: Hotararea AGEA din data de 02.08.2018

02.07.2018 - Raport curent: Convocarea AGEA 02/03.08.2018

26.04.2018 - Raport curent: Hotararea AGOA din data de 26.04.2018

26.03.2018 - Raport curent: Convocare AGOA 26/27.04.2018

20.03.2018 - Raport curent: Semnarea unui act aditional la un contract a carui valoare depaseste 10% din cifra de afaceri neta a Societatii

26.02.2018 - Raport curent: Semnarea unui act aditional la un contract a carui valoare depaseste 10% din cifra de afaceri neta a Societatii

19.02.2018 - Raport curent: Hotararea Consiliului de Administratie din data de 16.02.2018 privind numirea unui membru interimar in Consiliul de Administratie si numirea directorului general ca urmare a demisiei membrului Consiliului de Administratie care detinea si functia de director general

B. RAPORTARI PERIODICE

Calendar financiar 2018

Disponibilitate raport CA Semestrul I 2018

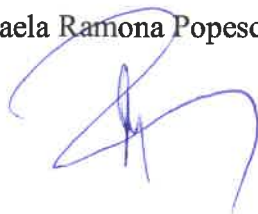
Raport CA Semestrul I 2018

Disponibilitate raport CA Trimestrul III 2018

Raport CA Trimestrul III 2018

Presedintele Consiliului de Administratie,

Mihaela Ramona Popescu



PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A.

SITUATII 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 2018**

CUPRINS:**Pagina****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 – 32

BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2018

- lei -

Denumirea elementului	Nr.rd. OMFP nr.10/ 03.01.19	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2018	31.12.2018
A		B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+207+409+208-280-290)	01	01	6.785	8.736
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224+227+231+235+4093-281-291-2931-2935)	02	02	6.460.699	6.476.928
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+266+267* - 296*)	03	03	210.536.722	210.532.169
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	217.004.206	217.017.833
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	05		
II.CREANȚE 1) (Sumele care urmează să fie încasate după o perioadă mai mare de un an trebuie prezentate separat pentru fiecare element)				
1. (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+4282+431**+436**+437**+4382+441**+4424+din ct.4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453**+456**+4582+461+4662+473** - 491 - 495 - 496+5187)	06	06a (301)	680.099	380.025
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)		
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	680.099	380.025
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+din ct.508+5113+5114-591-595-596-598)	09	07		
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (din ct. 508 + ct. 5112+512+531+532+541+542)	10	08	1.608.612	1.857.709
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	2.288.711	2.237.734
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)	12	10		219
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 471*)	13	11		219
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 471*)	14	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***+436***+437***+4381+441***+4423+4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+457+4581+462+4661+473***+509+5186+519)	15	13	234.923	146.475
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	16	14	2.053.788	2.091.478
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)	17	15	219.057.994	219.109.311
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***+436***+437***+4381+441***+4423+4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+4581+462+4661+473***+509+5186+519)	18	16		
H. PROVIZIOANE (ct. 151)	19	17		
I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)	20	18		
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)	21	19		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	22	20		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	23	21		
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)	24	22		
Sume de reluat într-o perioada de pana la un an (ct. 472*)	25	23		

Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 472*)	26	24		
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27)	27	25		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	28	26		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	29	27		
Fondul comercial negativ (ct.2075)	30	28		
J. CAPITAL ȘI REZERVE				
I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)	31	29	77.363.547	77.363.547
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	77.363.547	77.363.547
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	33	31		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	34	32		
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	35	33		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	36	34		
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	37	35	36.329	36.329
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	38	36	5.929.330	5.929.330
IV. REZERVE (ct.106)	39	37	691.022	693.693
Acțiuni proprii (ct. 109)	40	38		
Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	41	39		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	42	40		
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)	SOLD C (ct. 117)	43	41	136.799.860
	SOLD D (ct. 117)	44	42	0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR				
	SOLD C (ct. 121)	45	43	51.317
	SOLD D (ct. 121)	46	44	1.762.094
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45		2.671
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	48	46	219.057.994	219.109.311
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 2)	50	48		
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)	51	49	219.057.994	219.109.311

Suma de control F10 : 2794670162 / 5438217380

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

**) Solduri debitoare ale conturilor respective.

***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

1) 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.
2) Se va completa de către entitățile cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

VOICULESCU AURORA

Semnătura

Numele si prenumele

DIACONESCU NARCISA

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 31.12.2018

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
		2017	2018
A	B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (ct.701 + 702 + 703 + 704 + 705 + 706 + 708 + 707 - 709 + 741** + 766***)	01	1.563.411	1.125.759
2. Alte venituri (ct.711 + 712 + 721 + 722 + 725 + 741**** + 751 + 755 + 758 + 761 + 762 + 764 + 765 + 766 + 767 + 768 + 7815)	02	169.457	136.602
3. Costul materiilor prime și al consumabilelor (ct. 601 + 602 - 609*)	03		
4. Cheltuieli cu personalul (ct. 641 + 642 + 643 + 644 + 645+646)	04	2.376.827	965.909
5. Ajustări de valoare (ct. 654 + 681 + 686 - 754 - 7812 - 7813 - 7814 - 786)	05	18.382	20.127
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	1.099.753	222.910
7. Impozite (ct.691 + 695 + 698)	07		2.098
8. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCITIULUI FINANCIAR:			
- Profit (rd.01+02-03-04-05-06-07)	08	0	51.317
- Pierdere (rd.03+04+05+06+07-01-02)	09	1.762.094	0

Suma de control F20 : 9514646 / 5438217380

*) 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 si prenumele

VOICULESCU AURORA

Numele si prenumele

DIACONESCU NARCISA

Semnătura

Calitatea

13-ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, POTRIVIT LEGII

Semnătura

**Formular
VALIDAT**

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALULUI PROPRIU

la data de 31 decembrie 2018

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	5.929.330	-	-	-	-	5.929.330
Rezerve legale	273.936	2.671	2.671	-	-	276.607
Alte rezerve	417.086	-	-	-	-	417.086
Rezultatul reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita	Sold C	-	-	-	-	-
	Sold D	455.503	1.762.094	-	-	2.217.597
Rezultatul exercitiului financiar	Sold C	51.317	-	-	-	51.317
	Sold D	1.762.094	-	1.762.094	1.762.094	0
Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare	Sold C	137.255.363	-	-	-	137.255.363
Repartizarea profitului	-	(2.671)	(2.671)	-	-	(2.671)
Total capitaluri proprii	219.057.994	(1.710.777)	(1.762.094)	(1.762.094)	(1.762.094)	219.109.311

SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALULUI PROPRIU

la data de 31 decembrie 2017

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	2.273.106	3.656.224	-	-	-	5.929.330
Rezerve legale	273.936	-	-	-	-	273.936
Alte rezerve	417.086	-	-	-	-	417.086
Rezultatul reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita	Sold C	-	18.533	-	-	-
	Sold D	474.036	-	-	-	455.503
Rezultatul exercitiului financiar	Sold C	21.846	-	21.846	21.846	0
	Sold D	-	1.762.094	-	-	1.762.094
Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare	Sold C	137.255.363	-	-	-	137.255.363
Repartizarea profitului	(3.313)	-	-	(3.313)	(3.313)	-
Total capitaluri proprii	217.163.864	1.912.663	18.533	18.533	18.533	219.057.994

Situatiile financiare de la pagina 3 la pagina 32 au fost autorizate de Consiliul de Administratie din date de 20 Martie 2019 pentru aprobarea AGA la data de 24/25 Aprilie, 2019.

Director General,
Voiculescu Aurora

Intocmit,
Diaconescu Narcisa
Expert Contabil Verificator

Nota 1: Informatii despre Societate

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

PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A. este o societate pe actiuni inregistrata la Registrul Comertului cu numarul J40/17508/2008, cod unic de inregistrare 24599480, cu sediul in Bucuresti, Str. Ziduri Mosi nr. 23, cladirea centrului comercial Veranda Mall, biroul 3, sector 2, Romania, tel/fax 021 252 10 77, email office@prodplastimobiliare.ro.

PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A. s-a constituit in 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, in baza Hotararii Adunarii Generale Extraordinaire a actionarilor de desprindere publicata în Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a IV-a, nr.6.251 din 06.11.2008.

PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A. desfasoara activitati in domeniul tranzactiilor imobiliare, astfel cum este mentionat in Actul Constitutiv al Societatii, avand ca obiect principal de activitate Dezvoltare (promovare) imobiliara (Cod CAEN 4110).

Societatea detine actiuni in cadrul societatii Veranda Obor SA, inregistrata la Registrul Comertului cu numarul J40/10838/2014, avand cod unic de inregistrare 33599063, cu sediul social situat in Bucuresti, Str. Ziduri Mosi nr.23, cladirea centrului comercial Veranda Mall, biroul 1, sector 2, Romania (pentru mai multe detalii a se vedea Nota 12 Informatii privind relatiile cu partile legate).

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

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

Nota 2: Principii, politici si metode contabile

2.1. Bazele intocmirii situatiilor financiare

Acestea sunt situatiile financiare individuale (denumite in continuare "situatii financiare") ale Societatii PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A. pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2018 intocmite in conformitate cu:

- Legea contabilitatii 82/1991 (republicata 2008), cu modificarile ulterioare
- Prevederile Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 cu modificarile ulterioare („OMF 1802/2014”)

Politicile contabile adoptate pentru intocmirea si prezentarea situatiilor financiare individuale sunt in conformitate cu principiile contabile prevazute de OMFP 1802/2014.

Situatiile financiare individuale de la pagina 3 la pagina 32 au fost autorizate de Consiliul de Administratie din data de 20 Martie 2019 pentru aprobarea AGA stabilita la data de 24/25 Aprilie, 2019.

Conform criteriilor de marime precizate in OMF 1802/2014, Societatea a intocmit situatii financiare individuale cuprinzand:

- Bilantul prescurtat;
- Contul de profit si pierdere
- Situatiile modificarilor capitalului propriu;
- Note explicative la situatiile financiare individuale.

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

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

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 2018 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:

- în contul de profit și pierdere a fost inclus numai profitul realizat la data bilanțului;
- 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;
- deprecierile 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 activ 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 2018 prezintă comparabilitate cu situațiile financiare întocmite la 31 decembrie 2017. 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 își va continua 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 că 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 2018 și 31 decembrie 2017, au fost după cum urmează:

Moneda	31 decembrie 2018	31 decembrie 2017
RON/USD	4,0736	3,8915
RON/EUR	4,6639	4,6597

2.8. Imobilizări necorporale

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

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. Mărcile comerciale se amortizează pe o perioadă de 10 ani.

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. Imobilizări corporale

Costul / Evaluarea

Costul inițial al imobilizărilor corporale constă în prețul de achiziție, incluzând taxele de achiziție nerecuperabile, cheltuielile de transport, manipulare, comisioanele, taxele notariale, cheltuielile cu obținerea de autorizații și alte

cheltuieli nerecuperabile atribuibile direct imobilizării corporale și orice costuri directe atribuibile aducerii activului la locul și în condițiile de funcționare.

Cheltuielile ulterioare efectuate în legătură cu o imobilizare corporală sunt cheltuieli ale perioadei în care au fost efectuate sau măjorează valoarea imobilizării respective, în funcție de beneficiile economice aferente acestor cheltuieli, potrivit criteriilor generale de recunoaștere.

Imobilizările corporale în curs de execuție reprezintă investițiile neterminate efectuate în regie proprie sau în antrepriză. Acestea se evaluează la costul de producție sau costul de achiziție, după caz. Imobilizările corporale în curs de execuție se trec în categoria imobilizărilor finalizate după recepția, darea în folosință sau punerea în funcțiune a acestora, după caz.

Imobilizările corporale de natură mobilierului sunt evidențiate la cost, mai puțin amortizarea cumulată și pierderile din depreciere.

Investiții imobiliare

Investiția imobiliară este proprietatea (un teren sau o clădire – ori o parte a unei clădiri – sau ambele) deținută mai degrabă pentru a obține venituri din chirii sau pentru creșterea valorii capitalului, ori ambele, decât pentru a fi utilizată în producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii ori în scopuri administrative sau fi vândută pe parcursul desfășurării normale a activității.

Societatea a stabilit pe baza politicilor contabile și a raționamentului profesional, care dintre proprietățile imobiliare deținute îndeplinesc condițiile pentru a fi încadrate la investiții imobiliare. Transferurile în sau din categoria investițiilor imobiliare se face dacă și numai dacă există o modificare a utilizării, evidențiată de începerea utilizării de către posesor, pentru un transfer din categoria investițiilor imobiliare în categoria proprietăților imobiliare utilizate de posesor; încheierea utilizării de către posesor, pentru un transfer din categoria proprietăților imobiliare utilizate de posesor în categoria investițiilor imobiliare.

În cazul în care Societatea decide să cedeze o investiție imobiliară, cu sau fără amenajări suplimentare, entitatea continuă să trateze proprietatea imobiliară ca investiție imobiliară până în momentul în care aceasta este scoasă din evidență.

Imobilizările corporale de natură investițiilor imobiliare (terenuri și construcții) sunt prezentate la valoarea justă.

Terenurile deținute de Societate au fost dobândite ca urmare a divizării societății Prodplast S.A. în anul 2008. Valoarea de înregistrare a terenurilor la data preluării de către Societate a fost determinată pe baza protocolului de predare primire încheiat la data de 29 august 2008 între Prodplast S.A. și Societate. La preluarea activelor și pasivelor ca urmare a procesului de divizare, Societatea a preluat terenurile la valoarea lor justă, calculată în scopul stabilirii raportului de schimb, preluând și rezervele din reevaluare aferente. La 31 decembrie 2018 Societatea mai deține doar terenul din comuna Tunari, Jud. Ilfov. Valoarea justă la data aportului a fost substituită costului de achiziție începând cu anul 2008 și până la sfârșitul exercitiului financiar încheiat la 31 decembrie 2012.

În anul 2013 s-a stabilit de către conducerea Societății modificarea politicii contabile a Societății cu privire la evidențierea terenurilor și s-a decis a se opta pentru prezentarea terenurilor la valoarea justă. Această modificare a politicii contabile a Societății a fost luată la inițiativa conducerii Societății considerând că prezentarea terenurilor la valoarea justă oferă o informație mai relevantă utilizatorilor situațiilor financiare decât prezentarea acestora la cost.

Reevaluarea terenurilor și construcțiilor se face la sfârșitul exercitiului financiar pentru aducerea acestora la valoarea justă. Valorile construcțiilor astfel determinate sunt amortizate începând din 1 ianuarie al anului următor anului în care a avut loc reevaluarea.

Dacă un element de imobilizare corporală este reevaluat, toate celelalte active din grupa din care face parte trebuie reevaluate, cu excepția situației când nu există nicio piață activă pentru acel activ. O grupă de imobilizări corporale cuprinde active de aceeași natură și utilizări similare, aflate în exploatarea unei entități. Dacă valoarea justă 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 legislatiei fiscale din Romania, utilizarea rezervei din reevaluare se impoziteaza cu rata de impozit pe profit aplicabila la data utilizarii acesteia.

Amortizarea

Amortizarea valorii activelor imobilizate cu durate limitate de utilizare economica reprezinta alocarea sistematica a valorii amortizabile a unui activ pe întreaga durata de utilizare economica. Valoarea amortizabila este reprezentata de cost sau alta valoare care substituie costul (de exemplu, valoarea reevaluată).

Amortizarea imobilizarilor corporale se calculeaza incepand cu luna urmatoare punerii in functiune si pana la recuperarea integrala a valorii lor de intrare. La stabilirea amortizarii imobilizarilor corporale sunt avute in vedere duratele de utilizare economica si conditiile de utilizare a acestora.

Amortizarea este calculata folosind metoda amortizarii liniare pe întreaga durata de viata a activelor.

Terenurile nu se amortizeaza.

Duratele de viata pentru principalele categorii de imobilizari corporale sunt prezentate in tabelul de mai jos:

Tip	Ani
Cladiri – constructii	0 - 40
Instalatii tehnice, echipamente	2 – 16
Mobilier	9

Cedarea si casarea

O imobilizare corporala este scoasa din evidenta la cedare sau casare, atunci cand nici un beneficiu economic viitor nu mai este asteptat din utilizarea sa ulterioara.

In cazul scoaterii din evidenta a unei imobilizari corporale, sunt evidentiatae distinct veniturile din vanzare, cheltuielile reprezentand valoarea neamortizata a imobilizarii si alte cheltuieli legate de cedarea acesteia.

In scopul prezentarii in contul de profit si pierdere, castigurile sau pierderile obtinute in urma casarii sau cedarii unei imobilizari corporale trebuie determinate ca diferenta intre veniturile generate de scoaterea din evidenta si valoarea sa neamortizata, inclusiv cheltuielile ocazionate de aceasta si trebuie prezentate ca valoare neta, ca venituri sau cheltuieli, dupa caz, in contul de profit si pierdere, la elementul "Alte venituri din exploatare", respectiv "Alte cheltuieli de exploatare", dupa caz.

2.10. Imobilizari financiare

Imobilizarile financiare cuprind actiunile detinute la entitatile afiliate, actiunile detinute la filiale, precum si alte investitii detinute ca imobilizari.

Imobilizarile detinute pentru o perioada nedefinita, care pot fi vandute ca urmare a necesitatilor de lichiditate, sunt clasificate ca active financiare disponibile pentru vanzare; aceste imobilizari sunt incluse in active imobilizate, cu

exceptia situatiei in care conducerea are intentia de a le pastra pentru o perioada mai mica de 12 luni de la data bilantului sau este necesar sa fie vandute pentru a obtine capital de exploatare, situatii in care sunt incluse in active circulante.

Imobilizarile financiare se inregistreaza initial la costul de achizitie sau valoarea determinata prin contractul de dobandire a acestora.

Imobilizarile financiare se inregistreaza ulterior la valoarea de intrare mai putin ajustarile cumulate pentru pierdere de valoare; ajustarile 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 imobilizarilor necorporale si corporale si aducerea lor la nivelul valorii de inventar se efectueaza, in functie de tipul de deprecieri existenta, fie prin inregistrarea unei amortizari suplimentare, in cazul in care se constata o deprecieri ireversibila, fie prin constituirea sau suplimentarea ajustarilor pentru deprecieri, in cazul in care se constata o deprecieri reversibila a acestora.

Reluarea ajustarilor pentru pierderi din deprecieri

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

O ajustare pentru deprecieri 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 deprecieri 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 deprecieri. Ajustarile pentru deprecieri sunt constituite cand exista dovezi conform carora Societatea nu va putea incasa creantele la scadenta initial agreeata.

Pierdere din deprecieri 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 deprecieri 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*

Obligatiile comerciale sunt inregistrate la cost, care reprezinta valoarea obligatiei ce va fi platita in viitor pentru bunurile si serviciile primite, indiferent daca au fost sau nu facturate catre Societate.

2.15. *Provizioane*

Provizioanele sunt recunoscute atunci cand Societatea are o obligatie curenta (legala sau implicita) generata de un eveniment anterior, este probabil ca o iesire de resurse sa fie necesara pentru a onora obligatia, iar datoria poate fi estimata in mod credibil.

2.16. *Pensii si beneficii ulterioare angajarii*

In cadrul activitatii curente pe care o desfasoara, Societatea efectueaza plati catre statul roman in beneficiul angajatilor sai. Toti salariatii societatii sunt inclusi in planul de pensii al Statului Roman. Societatea nu opereaza nicio alta schema de pensii sau plan de beneficii post-pensionare si, in consecinta, nu are nicio obligatie in ceea ce priveste pensiile. In plus, Societatea nu are obligatia de a furniza beneficii suplimentare fostilor sau actualilor salariați.

2.17. *Capital social*

Capitalul social compus din actiuni comune este inregistrat la valoarea stabilita pe baza actelor de constituire si a documentelor justificative privind varsamintele de capital.

Actiunile proprii rascumparate, potrivit legii, sunt prezentate in bilant ca o corectie a capitalului propriu.

Castigurile sau pierderile legate de emiterea, rascumpararea, vanzarea, cedarea cu titlu gratuit sau anularea instrumentelor de capitaluri proprii ale entitatii (actiuni) sunt recunoscute direct in capitalurile proprii in liniile de „Castiguri / sau Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii”.

Societatea recunoaste modificarile la capitalul social numai dupa aprobarea lor la Registrul Comertului.

2.18. *Rezerve legale*

Se constituie in proportie de 5% din profitul brut de la sfarsitul anului pana cand rezervele legale totale ajung la 20% din capitalul social varsat in conformitate cu prevederile legale.

2.19. *Dividende*

Dividendele sunt recunoscute ca datorie in perioada in care este aprobata repartizarea lor. Repartizarea dividendelor se face ulterior aprobarii situatiilor financiare.

2.20. *Rezultat reportat*

Profitul contabil ramas dupa repartizarea cotei de rezerva legala realizata, in limita a 20 % din capitalul social, se preia in cadrul rezultatului reportat la inceputul exercitiului financiar urmatoar celui pentru care se intocmesc situatiile financiare anuale, de unde urmeaza a fi repartizat pe celelalte destinatii 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.

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. *Erori contabile*

Erorile constatate în contabilitate se pot referi fie la exercitiul financiar curent, fie la exercitiile financiare precedente; erorile din perioadele anterioare se referă inclusiv la prezentarea eronată a informațiilor în situațiile financiare anuale. Corectarea erorilor se efectuează la data constatării lor. Erorile din perioadele anterioare sunt omisiuni și declarații eronate cuprinse în situațiile financiare ale entității pentru una sau mai multe perioade anterioare rezultând din greșeala de a utiliza sau de a nu utiliza informații credibile care:

- a) erau disponibile la momentul la care situațiile financiare pentru acele perioade au fost aprobate spre a fi emise;
- b) ar fi putut fi obținute în mod rezonabil și luate în considerare la întocmirea și prezentarea acelor situații financiare anuale.

Corectarea erorilor aferente exercitiului financiar curent se efectuează pe seama contului de profit și pierdere. Corectarea erorilor semnificative aferente exercitiilor financiare precedente se efectuează pe seama rezultatului raportat. Erorile nesemnificative aferente exercitiilor financiare precedente se corectează pe seama contului de profit și pierdere.

Corectarea erorilor aferente exercitiilor financiare precedente nu determină modificarea situațiilor financiare ale acelor exercitii. În cazul erorilor aferente exercitiilor financiare precedente, corectarea acestora nu presupune ajustarea informațiilor comparative prezentate în situațiile financiare. Informații comparative referitoare la poziția financiară și performanța financiară, respectiv modificarea poziției financiare, sunt prezentate în notele explicative. În notele explicative la situațiile financiare sunt prezentate de asemenea informații cu privire la natura erorilor constatate și perioadele afectate de acestea.

2.26. *Parti legate*

O parte legată este o persoană sau o entitate care este legată entității care întocmește situații financiare, denumită în continuare entitate raportoare.

O persoană sau un membru apropiat al familiei persoanei respective este legat(a) unei entități raportoare dacă acea persoană:

- (i) deține controlul sau controlul comun asupra entității raportoare;
- (ii) are o influență semnificativă asupra entității raportoare; sau
- (iii) este un membru al personalului-cheie din conducerea entității raportoare sau a societății-mamă a entității raportoare.

O entitate este legată unei entități raportoare dacă întrunește oricare dintre următoarele condiții:

- (i) entitatea și entitatea raportoare sunt membre ale aceluși grup (ceea ce înseamnă că fiecare societate-mamă, filială și filială din același grup este legată de celelalte);
- (ii) o entitate este entitate asociată sau entitate controlată în comun a celeilalte entități (sau entitate asociată sau entitate controlată în comun a unui membru al grupului din care face parte cealaltă entitate);
- (iii) ambele entități sunt entități controlate în comun ale aceluși tert;
- (iv) o entitate este entitate controlată în comun a unei terțe entități, iar cealaltă este o entitate asociată a terței entități;
- (v) entitatea este un plan de beneficii postangajare în beneficiul angajaților entității raportoare sau ai unei entități legate entității raportoare. În cazul în care chiar entitatea raportoare reprezintă ea însăși un astfel de plan, angajatorii sponsori sunt, de asemenea, legați entității raportoare;
- (vi) entitatea este controlată sau controlată în comun de o persoană sau un membru apropiat al familiei persoanei respective care deține controlul sau controlul comun asupra entității raportoare, are o influență semnificativă asupra entității raportoare; sau este un membru al personalului-cheie din conducerea entității raportoare sau a societății-mamă a entității raportoare.
- (vii) o persoană sau un membru apropiat al familiei persoanei respective care deține controlul sau controlul comun asupra entității raportoare influențează semnificativ entitatea sau este un membru al personalului-cheie din conducerea entității (sau a societății-mamă a entității);
- (viii) entitatea sau orice membru al unui grup din care aceasta face parte furnizează servicii personalului –cheie din conducerea entității raportoare sau societății-mamă a entității raportoare.

Personalul-cheie din conducere reprezintă acele persoane care au autoritatea și responsabilitatea de a planifica, conduce și controla activitățile entității, în mod direct sau indirect, incluzând oricare director (executiv sau altfel) al entității.

Membrii apropiați ai familiei unei persoane sunt acei membri ai familiei de la care se poate aștepta să influențeze sau să fie influențati de respectiva persoană în relația lor cu entitatea și includ:

- a) copiii și soția sau partenerul de viață al persoanei respective;
- b) copiii soției sau ai partenerului de viață al persoanei respective; și
- c) persoanele aflate în întreținerea persoanei respective sau a soției ori a partenerului de viață al acestei persoane.

În conformitate cu OMF 1802/2014, entități afiliate înseamnă două sau mai multe entități din cadrul aceluiași grup

Nota 3: Active imobilizate

Denumirea elementului de imobilizare	Valoare bruta						Ajustari de valoare				Valoare contabila neta	
							(amortizari si ajustari pentru depreciere sau pierdere de valoare)					
	Sold la 1 ianuarie 2018	Cresteri	Reevaluari	Cedari, transferuri si alte reduceri	Sold la 31 decembrie 2018	Sold la 1 ianuarie 2018	Ajustari inregistrate in cursul exercitiului financiar	Reduceri sau reluari	Sold la 31 decembrie 2018	Sold la 1 ianuarie 2018	Sold la 31 decembrie 2018	
0	1	2	3	4	5 = 1+2+3+4	6	7	8	9 = 6+7-8	10 = 1-6	11 = 5-9	
Imobilizari necorporale	12.224	4.370	-	580	16.014	5.439	2.419	580	7.278	6.785	8.736	
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Alte imobilizari	12.224	4.370	-	580	16.014	5.439	2.419	580	7.278	6.785	8.736	
Avansuri si imobilizari necorporale in curs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Imobilizari corporale	6.520.544	33.938	-	42.259	6.512.223	59.845	17.708	42.258	35.295	6.460.699	6.476.928	
Investitii imobiliare - Terenuri	6.441.800	-	-	-	6.441.800	-	-	-	-	6.441.800	6.441.800	
Investitii imobiliare - Constructii	100	-	-	-	100	0	-	-	0	100	100	
Instalatii tehnice si masini	59.950	30.737	-	38.773	51.914	52.267	10.387	38.772	23.882	7.683	28.032	
Alte instalatii, utilaje si mobilier	18.694	3.201	-	3.486	18.409	7.578	7.321	3.486	11.413	11.116	6.996	
Avansuri si imobilizari corporale in curs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Imobilizari financiare	214.222.988	-	-	4.553	214.218.435	3.686.266	-	-	3.686.266	210.536.722	210.532.169	
TOTAL IMOBILIZARI	220.755.756	38.308	-	47.392	220.746.672	3.751.550	20.127	42.838	3.728.839	217.004.206	217.017.833	

3.1. Imobilizari necorporale

La 31 decembrie 2018, valoarea neta contabilă a imobilizărilor necorporale este de 8.736 lei (2017: 6.785 lei). Principalele imobilizări necorporale sunt reprezentate de mărci, domenii și licențe. Domeniile și licențele achiziționate se amortizează în funcție de durata lor de utilizare și anume: pe o perioadă de 1-3 ani, licențe, iar mărcile pe o perioadă de 10 ani.

3.2. Imobilizari corporale

Imobilizările corporale cuprind terenuri și construcții de natură investițiilor imobiliare și instalații tehnice.

Investiții imobiliare (Terenuri și construcții)

La 31 decembrie 2017 Societatea detinea investiții imobiliare reprezentate de un teren situat în comuna Tunari, județul Ilfov (29.557 mp) și clădirile aferente acestuia, fiind dobândite odată cu înființarea Societății ca urmare a divizării societății SC Prodplast S.A.

În cursul anului 2018 Societatea a demolat clădirile aferente acestuia mai puțin clădirea care reprezintă un fort considerat monument istoric.

La 31 decembrie 2018 Societatea detinea investiții imobiliare reprezentate de un teren situat în comuna Tunari, județul Ilfov (29.557 mp) și un fort considerat monument istoric, fiind dobândite odată cu înființarea Societății ca urmare a divizării societății SC Prodplast S.A.

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

Conform politicilor contabile ale Societății, investițiile imobiliare (terenul și construcțiile) sunt prezentate la valoarea lor justă la 31 decembrie 2018 și 31 decembrie 2017.

Reevaluarea imobilizărilor corporale

La data de 31 decembrie 2017 a avut loc o reevaluare a investiției imobiliare (terenului și construcțiilor) din comuna Tunari, județul Ilfov, aparținând Societății, realizată de către un expert evaluator (SC DARIAN DRS S.A. Cluj - Napoca, Str. Nicolae Cristea nr. 25, număr de înregistrare la Registrul Comerțului J 12 / 595 / 1991, C.U.I. RO 201020), în conformitate cu OMF 1802/2014 cu modificările ulterioare și standardele naționale de evaluare emise de ANEVAR. Reevaluarea a vizat ajustarea valorilor nete contabile ale elementelor incluse în aceste categorii la valoarea lor justă luând în considerare starea lor fizică și valoarea de piață.

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 terenului s-a obținut în urma analizei prețurilor de piață ale unor terenuri comparabile, din aceeași arie de piață, prin ofertele acestora de vânzare, ajustate în funcție de caracteristicile proprietății evaluate. În cadrul evaluării s-a considerat faptul că terenul se poate dezmembra în 2 loturi: unul considerat liber de construcții de cca. 15.000 mp (conform CU și aviz) și celălalt lot pe care este amplasat fortul – monument istoric. Terenul din fața fortului poate fi dezvoltat doar cu aviz din partea Ministerului Culturii, acest aviz indicând și limitările pentru dezvoltare. Evaluarea se realizează în ipoteza în care Ministerul Culturii transmite prin acest aviz posibilitatea dezvoltării terenului din jurul fortului. Evaluarea consideră, de asemenea, că proprietatea este tranzacționată ca un întreg (lotul de teren ipotetic dezmembrat și construibil din fața fortului împreună cu lotul de teren pe care este amplasat fortul).

În urma reevaluării a fost înregistrată o creștere a valorii contabile nete a investiției imobiliare terenuri și construcții cu 3.655.376 lei; rezervele din reevaluare aferente terenurilor au crescut cu o sumă de 3.656.277 lei și au fost înregistrate

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

ajustări de valoare aferente imobilizărilor corporale (clădiri), înregistrate în contul de profit și pierdere în suma de 848 lei. Diferențele din reevaluare sunt sumarizate în tabelul de mai jos.

Denumire	Nr. Inventar	Valoare contabilă netă la 31.12.2017	Valoare reevaluată la 31.12.2017	Diferențe din reevaluare
Investiții imobiliare - Terenuri	Teren Tunari	2.785.523	6.441.800	3.656.277
Investiții imobiliare - Casa Pompe - Tunari	20121	270	-	(270)
Investiții imobiliare - Clădire magazie carbid	10032	50	-	(50)
Investiții imobiliare Galerie- Tunari (fort)	10015	100	100	-
Investiții imobiliare - Bazin asigurare apă	20120	581	-	(581)
Total		2.786.524	6.441.900	3.655.376

La data de 31 decembrie 2018 conducerea Societății considera ca valoarea investiției imobiliare (terenul și construcția) aflate în sold determinată pe baza raportului de reevaluare la sfârșitul anului 2017, aproximează valoarea lor justă la 31 decembrie 2018, neexistând diferențe de valoare notabile.

Denumire	Nr. Inventar	Valoare contabilă netă la 31.12.2018	Valoare reevaluată la 31.12.2018	Diferențe din reevaluare
Investiții imobiliare - Terenuri	Teren Tunari	6.441.800	6.441.800	-
Investiții imobiliare Galerie- Tunari (fort)	10015	100	100	-
Total		6.441.900	6.441.900	-

Rezervele din reevaluare în sold la 31 decembrie 2018 în suma de 5.929.330 lei (31 decembrie 2017: 5.929.330 lei) cuprind:

- rezervele de reevaluare preluate în anul 2008 aferente terenului din comuna Tunari, județul Ilfov în suma de 1.970.288 lei;
- rezervele de reevaluare aferente terenului din comuna Tunari, județul Ilfov din anul 2013 în suma de 302.665 lei;
- rezervele de reevaluare aferente terenului din comuna Tunari, județul Ilfov din anul 2017 în suma de 3.656.277 lei;
- rezervele de reevaluare aferente construcțiilor din comuna Tunari, județul Ilfov din anul 2012 în suma de 100 lei.

Conform regulilor fiscale, rezervele din reevaluare devin taxabile la momentul vânzării investiției imobiliare reprezentând teren și construcții în Tunari.

3.3. Imobilizări financiare

Entitățile în care Societatea deține investiții pe termen lung:

Nume entitate	Natura relației	Procent de deținere la 1 ianuarie 2018	Procent de deținere la 31 decembrie 2018	Valoarea brută a investiției la 1 ianuarie 2018	Valoarea brută a investiției la 31 decembrie 2018	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
PRODPPLAST S.A.	Investiție pe termen lung	7.7753%	7.7753%	1.616.239	1.616.239	D
S.N.T.G.N.TRANS-GAZ 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 dobanzilor bancare.

La 31 decembrie 2018, imobilizarile financiare ale Societatii sunt dupa cum urmeaza:

Denumire		Valoarea bruta				Ajustari de valoare				Valoarea contabila neta	
		Sold la 1.01.2018	Cresteri	Scaderi	Sold la 31.12.2018	Sold la 1.01.2018	Pierdere de valoare	Reversare	Sold la 31.12.2018	Sold la 1.01.2018	Sold la 31.12.2018
Investitii pe termen lung – actiuni detinute la filiale	VERANDA OBOR S.A.	208.175.000	-	-	208.175.000	-	-	-	-	208.175.000	208.175.000
Investitii pe termen lung – actiuni detinute la filiale	INCERPLAST S.A.	3.556.120	-	-	3.556.120	3.556.120	-	-	3.556.120	-	-
Investitii pe termen lung –	PRODPPLAST S.A.	1.616.239	-	-	1.616.239	-	-	-	-	1.616.239	1.616.239
Investitii pe termen lung	S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A.	448.318	-	-	448.318	-	-	-	-	448.318	448.318
Investitii pe termen lung	OMV PETROM S.A.	383.316	-	-	383.316	130.146	-	-	130.146	253.170	253.170
Investitii pe termen lung	FONDUL PROPRIETATEA	39.442	-	-	39.442	-	-	-	-	39.442	39.442
Alte imobilizari	Garantie chirie	4.553	-	4.553	0	-	-	-	-	4.553	0
Total		214.222.988	-	4.553	214.218.435	3.686.266	-	-	3.686.266	210.536.722	210.532.169

La 31 decembrie 2018 Societatea are înregistrate ca și imobilizări financiare investiții pe termen lung având o valoare netă contabilă de 210.532.169 lei (2017: 210.532.169 lei) precum și o garanție achitată către proprietarul imobilului închiriat în suma de 0 lei (2017: 4.553 lei).

La 31 decembrie 2018 și 31 decembrie 2017 acțiunile deținute de Societate și tranzacționate pe piețele financiare sunt pastrate la Depozitarul Central sau în portofoliul brokerilor.

Investitii in 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 sumă 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 sumă de 6.375.000 lei, detinute 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 sumă 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 sumă de 38.818.150 lei de către Societate.

Ultimul exercițiu financiar pentru care au fost aprobate situațiile financiare ale filialei Veranda Obor este cel încheiat la 31 decembrie 2017; conform acelor situații financiare, capitalul subscris vărsat al filialei este de 208.175.010 lei, capitalurile sale totale sunt în valoare de 231.778.122 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. În anul 2017 managerul centrului comercial a fost CBRE Real Estate Consultancy SRL, începând cu luna februarie 2018 managerul centrului comercial este Veranda Asset Management SRL.

La data de 31 decembrie 2018 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 2018, 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. În urma acestei analize conducerea nu a identificat existența unor indicii de depreciere a acestei investiții la 31 decembrie în 2018. Filiala deține o investiție imobiliară care este înregistrată la valoarea reevaluată în situațiile financiare ale filialei și pentru care s-a pregătit un raport de evaluare de către un evaluator extern la 31 decembrie 2016 și o analiză de piață pregătită de același evaluator la 31 Decembrie 2017 și 31 Decembrie 2018, care menționează că nu au existat indicii care să ducă la modificări semnificative ale valorii investiției imobiliare. Analiza de piață s-a bazat, printre altele, pe analizarea veniturilor din închiriere, analiza ratelor de capitalizare și evoluția pieței imobiliare în 2016-2017-2018.

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 deține investițiile) nu a identificat existența unor indicii de depreciere a acestor investiții la 31 decembrie în 2018.

La 31 decembrie 2018 ajustările cumulate pentru deprecierea altor imobilizărilor financiare sunt în sumă de 3.686.266 lei (31 decembrie 2017: 3.686.266 lei).

Nota 4: Creante

La 31 decembrie 2018 creantele Societății sunt după cum urmează:

	Creante	1 ianuarie 2018	31 decembrie 2018	Termen de lichiditate pentru soldul de la 31 decembrie 2018	
				Sub 1 an	Peste 1 an
1	Creante comerciale –terți	5.000	-	-	-
2	Sume de încasat de la entitățile afiliate	669.054	375.135	375.135	-
3	Total creante comerciale	674.054	375.135	375.135	-
4	Ajustări de depreciere pentru creante comerciale	-	-	-	-
5=3-4	Creante comerciale, net	674.054	375.135	375.135	-
6	Alte creante și debite	6.045	4.890	4.890	-
7	Total alte creante	6.045	4.890	4.890	-
8	Ajustări de valoare pentru alte creante	-	-	-	-
9=7-8	Alte creante, net	6.045	4.890	4.890	-
10=5+9	Total creante comerciale și alte creante	680.099	380.025	380.025	-

Pentru sumele de încasat de la partile legate, a se vedea Nota 12 „Informații cu privire la relațiile cu partile legate”.

Linia de alte creante net este detaliată în tabelul următor:

Creante	1 ianuarie 2018	31 decembrie 2018	Termen de lichiditate	
			Sub 1 an	Peste 1 an
Alte creante cu bugetul statului	3.937	3.937	0	3.937
Alte creante	0	0	0	-
TVA de recuperat	2.108	953	953	-
Total alte creante	6.045	4.890	953	3.937
Ajustări de valoare pentru alte creante	-	-	-	-
Alte creante, net	6.045	4.890	953	3.937

Nota 5: Casa și conturi la bănci

	Sold la 1 ianuarie 2018	Sold la 31 decembrie 2018
Conturi la bănci în lei	1.607.257	1.856.781
Conturi la bănci în valută	925	553
Numerar în casă	430	375
Total	1.608.612	1.857.709

Nota 6: Datorii

La 31 decembrie 2018 datoriile Societății sunt după cum urmează:

	Datorii	Sold la 1 ianuarie 2018	Sold la 31 decembrie 2018	Termen de exigibilitate pentru soldul de la 31 decembrie 2018		
				Sub 1 an	1 - 5 ani	Peste 5 ani
1	Datorii comerciale - terți	6.080	900	900	-	-
2	Total datorii comerciale	6.080	900	900	-	-
3	Alte datorii inclusiv datorii fiscale și datorii privind asigurări sociale	228.843	145.575	145.575	-	-
4	Total	234.923	146.475	146.475	-	-

Linia de alte datorii este detaliată în tabelul următor:

Datorii	Sold la 1 ianuarie 2018	Sold la 31 decembrie 2018	Termen de exigibilitate		
			Sub 1 an	1 - 5 ani	Peste 5 ani
Salarii și datorii asimilate	121.828	83.156	83.156		
TVA neexigibil	106.788	59.895	59.895		
Impozit pe profit	-	-	-	-	-
Impozit nereșidenți	167	69	69		
Alte datorii cu bugetul de stat	60	2.455	2.455		
Total alte datorii	228.843	145.575	145.575	-	-

Nota 7: Capital si rezerve

Capitalul social subscris si varsat in valoare de 77.363.547 lei la 31 decembrie 2018 (31 decembrie 2017: 77.363.547 lei) este fomat din 77.363.547 actiuni, fiecare cu o valoare nominala de 1 leu.

	Sold la 1 ianuarie 2018	Sold la 31 decembrie 2018
	Numar	Numar
Capital subscris actiuni ordinare	77.363.547	77.363.547
	Lei	Lei
Valoare nominala actiuni ordinare	1	1
Valoare capital social	77.363.547	77.363.547

Capitalul social al Societatii este integral varsat la 31 decembrie 2018.

Structura principalilor actionari

Actionariatul PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A. este numeros si diversificat in structura sa.

Structura actionariatului la data de 31 decembrie 2018 este urmatoarea:

- SIF MOLDOVA, o societate de investitii financiare de tip inchis constituita in conformitate cu prevederile Legii nr. 133/1996 pentru transformarea Fondurilor Proprietatii Private in Societati de Investitii Financiare, incadrata in categoria "Alte Organisme de Plasament Colectiv (AOPC), atestata de Comisia Nationala a Valorilor Mobiliare/Autoritatea de Supraveghere Financiara cu Atestat nr. 258/14.12.2005, cu sediul in Municipiul Bacau, str. Pictor Theodor Aman, nr. 94C, jud. Bacau, Romania, J04/2400/1992, CIF 2816642, detine 24.307.608 actiuni, reprezentand 31,4200% din capitalul social;
- NORD S.A., persoana juridica romana, cu sediul in Bucuresti, str. Calea Grivitei nr.8-10, parter, biroul 1, sector 1, Romania, J40/693/1991, CUI 1558154, detine 24.010.929 actiuni, reprezentand 31,0365% din capitalul social;
- ROMANIAN EQUITY PARTNERS COOPERATIEF, persoana juridica olandeza, cu sediul in Amsterdam, str. Jan Van Goyenkade nr. 8, Olanda, cod de identificare 34364876, detine 19.354.692 actiuni, reprezentand 25,0178% din capitalul social;
- PRODPLAST S.A., persoana juridica romana, cu sediul in jud. Ilfov, Oras Buftea, Sos. Bucuresti-Tirgoviste, nr.1, Romania, J23/835/2018, CUI 108, detine 8.096.618 actiuni, reprezentand 10,4657% din capitalul social;

Actionarii Societatii sunt:

	Sold la 01 ianuarie 2018	%	Sold la 31 decembrie 2018	%
SIF Moldova	24.307.608	31,419976	24.307.608	31,4200
Nord S.A.	24.010.929	31,036489	24.010.929	31,0365
Romanian Equity Partners Cooperatief	19.354.692	25,017845	19.354.692	25,0178
Prodplast S.A.	8.096.618	10,465676	8.096.618	10,4657
Alti detinatori – persoane fizice	1.523.626	1,969437	1.523.606	1,9694
Alti detinatori – persoane juridice	70.074	0,090577	70.094	0,0906
Total	77.363.547	100	77.363.547	100

Actiuni rascumparabile

Societatea nu are actiuni rascumparabile la 31 decembrie 2018 (2017: nu exista actiuni rascumparabile).

Prime de capital

Primele de capital in valoare de 36.329 lei la 31 decembrie 2018 (2017: 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	2017	2018
Rezultat reportat de repartizat la inceputul exercitiului financiar	-	-
Profit net de repartizat	-	51.317
- rezerva legala	-	2.671
- acoperirea pierderii contabile aferente anului 2013	-	48.646
Profit nerepartizat, rezultat reportat nerepartizat la sfarsitul exercitiului financiar	-	-

La 31 decembrie 2017 Societatea a inregistrat pierdere neta in suma de 1.762.094 lei.

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

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

Nota 8: Cifra de afaceri

Cifra de afaceri de 1.125.759 lei in anul 2018 (2017: 1.563.411 lei) a fost realizata ca urmare a contractelor incheiate intre Professional Imo Partners S.A. si Veranda Obor S.A. (filiala a Societatii) dupa cum urmeaza:

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

Nota 9: Alte venituri

Alte venituri in suma de 136.602 lei pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2018 (2017: 169.457 lei) cuprind:

- venituri din imobilizari financiare (dividende) in suma de 136.555 lei (2017: 169.121 lei);
- venituri din diferente de curs valutar in suma de 10 lei (2017: 38 lei);
- alte venituri: 37 lei (2017: 298 lei).

Nota 10: Cheltuieli cu personalul și informații privind salariații, membrii organelor de administrație, conducere și supraveghere**10.1 Administratorii**

Administrarea societății în anul 2018 a fost asigurată de un consiliu de administrație, a cărui componentă a fost după cum urmează:

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

Nr. Crt	Nume și prenume	Vârstă	Calificare	Experiență profesională	Funcția și vechimea în funcție
1.	Mihaela Ramona Popescu	43	Economist	Director economic PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A. (2009 – până la data numirii în CA, 20.01.2014)	Președinte CA 19.08.2014 - prezent
2.	Mikhaela Albastrel	58	Inginer	Analist investiții TESATORIIILE REUNITE SA 2016 – PREZENT	Membru CA 27.04.2017 - prezent
3.	Lucian Caruceri	33	Consilier juridic	Consilier juridic PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A. (2015 – până la data numirii în CA, 16.02. 2018; 27.04.2018 - prezent)	Membru CA 16.02.2018 – 26.04.2018
4.	Andrei Mihai Pogonaru	35	Matematica financiară	Membru CA PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A 19.08.2014 -21.09.2015; 04.01.2016 - 15.02.2018; 27.04.2018 - prezent	Membru CA 04.01.2016 - 15.02.2018 27.04.2018- prezent

În cursul anului 2018 nu s-au acordat avansuri și credite membrilor organelor de administrație, conducere și supraveghere.

În Februarie 2018, dl. Andrei Mihai Pogonaru a demisionat din motive personale din funcția de Director General al Societății. Tot la această dată, a demisionat și din funcția de membru al Consiliului de Administrație și Administrator al Societății. Un nou mandat a fost început de la această dată de către dna. Aurora Voiculescu, ca Director General pentru o perioadă de până la 31 decembrie 2018. Începând cu această dată dl. Lucian Caruceri a fost desemnat în funcția de Administrator al Societății și membru interimar al Consiliului de Administrație până la data de 30 aprilie 2018.

Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor din data de 26.04.2018 a ales ca membru în Consiliul de Administrație pe dl. Andrei Mihai Pogonaru.

Consiliul de Administrație în data de 21.12.2018 a prelungit mandatul Directorului General d-na Aurora Voiculescu până la 31.12.2019.

10.2 Salariatii

Numarul mediu de salariați este de 6 (2017: 7). Salariile și indemnizațiile platite sau de platit, aferente exercitiului financiar încheiat la 31 decembrie 2018 sunt în sumă de 944.670 lei (2017: 1.941.836 lei), iar cheltuielile cu asigurările sociale sunt în sumă de 21.239 lei (2017: 434.991 lei).

Nota 11: Alte cheltuieli

Alte cheltuieli în sumă de 222.910 lei pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018 (2017: 1.099.753 lei) cuprind:

- cheltuieli de exploatare în sumă de 222.901 lei (2017: 1.098.722 lei)
- cheltuieli cu diferențe de curs valutar în sumă de 9 lei (2017: 15 lei);
- alte cheltuieli financiare în sumă de 0 lei (2017: 1.016 lei);

Nota 12: Informații privind relațiile cu partile legate

Societatea detine interese de participare în cadrul societăților Veranda Obor SA și Incerplast SA.

Veranda Obor SA:

- Sediul social: București Sectorul 2, Strada Ziduri Moși nr.23;
- Obiect principal de activitate: Dezvoltare (promovare) imobiliară (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 208.175.000 lei integral vărsat la 31 decembrie 2018.

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

12.1 Sume datorate și de primit de la partile legate

Societatea are creanțe de la partile legate Veranda Obor SA în sumă de 375.135 lei reprezentând venituri din asistență privind extinderea Veranda Mall - 249.843 lei și venituri servicii privind administrarea de imobil Veranda Mall - 125.291 lei.

12.2 Informații cu privire la tranzacțiile cu partile legate**2018**

Nume societate	Natura relației	Tip tranzacții	Valoare
VERANDA OBOR S.A.	Filială	Venituri asistență privind extinderea Veranda Mall	998.841 lei
VERANDA OBOR S.A.	Filială	Venituri servicii privind administrarea de imobil Veranda Mall	340.812 lei
VERANDA OBOR S.A.	Filială	Cheltuieli cu chiria sediu social	16.437 lei

2017

Nume societate	Natura relației	Tip tranzacții	Valoare
VERANDA OBOR S.A.	Filială	Venituri asistență privind extinderea Veranda Mall	983.971 lei
VERANDA OBOR S.A.	Filială	Venituri servicii privind administrarea de imobil Veranda Mall	876.488 lei
VERANDA OBOR S.A.	Filială	Cheltuieli cu chiria sediu social	30.345 lei

Nota 13: Evenimente ulterioare

Nu exista alte situatii semnificative care sa fie prezentate, cu exceptia celor mentionate in Nota 10.1 privind schimbarile in administratori si director general.

Nota 14: Contingente

14.1. Garantii acordate

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

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

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

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

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

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

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

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

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 plătit 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.

În anul 2018, Societatea nu a avut inspecție fiscală

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 că 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 că baza impozabilă a contribuabilului român nu este distorsionată.

14.4. Pretentii de natură juridică

Nu există pretentii 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 nu are tranzacții semnificative într-o altă monedă decât moneda funcțională (RON).

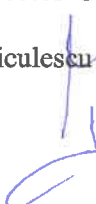
14.5.3. Riscul de credit

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 32 au fost autorizate de Consiliul de Administrație din data de 20 Martie 2019 pentru aprobarea AGA la data de 24/25 Aprilie, 2019.

Director General,

Voiculescu Aurora



Intocmit,

Diaconescu Narcisa
Expert Contabil Verificator



Presedintele Consiliului de Administratie,
~~Popescu Mihaela Ramona~~



PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A.

str. Ziduri Mosi nr. 23, cladirea centrului comercial Veranda Mall, biroul 3, sector 2, Bucuresti, Tel: +4021 252.10.77
Registrul Comertului J40/17508/2008, Cod Unic de Inregistrare: 24599480, Capital social subscris si varsat: 77.363.547 lei

DECLARATIE

Subsemnata **Voiculescu Aurora**, in calitate de Director General al **PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A.**, cu sediul social in Romania, Mun. Bucuresti, Strada Ziduri Mosi nr. 23, cladirea centrului comercial Veranda Mall, biroul 3, sector 2, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului Bucuresti sub nr. J40/17508/2008, Cod Unic de Inregistrare RO 24599480 („**Societatea**”), **declar pe propria raspundere urmatoarele:**

- a. politicile contabile utilizate la intocmirea situatiilor financiare anuale ale Societatii pentru exercitiul financiar 2018 sunt in conformitate cu reglementarile contabile aplicabile;**
- b. situatiile financiare anuale ale Societatii pentru exercitiul financiar 2018 ofera o imagine fidela a pozitiei financiare, performantei financiare si a celorlalte informatii referitoare la activitatea desfasurata de Societate;**
- c. Societatea isi desfasoara activitatea in conditii de continuitate.**

Director General
Voiculescu Aurora



Expert contabil verificador
Diaconescu Narcisa



Presedinte Consiliul de Administratie
Popescu Mihaela Ramona



RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către Acționarii,
PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A.

Opinie

1. Am auditat situațiile financiare individuale ale Societății PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A. („Societatea”), cu sediul social în București Sectorul 2, Strada Ziduri Moși, Nr. 23, Clădirea Centrului Comercial Veranda Mall, Biroul Nr. 3, identificată prin codul unic de înregistrare fiscală 24599480, care cuprind bilanțul prescurtat la data de 31 decembrie 2018 și contul prescurtat de profit și pierdere, situația modificărilor capitalurilor proprii aferente exercițiului încheiat la această dată, precum și un sumar al politicilor contabile semnificative și notele explicative.
2. Situațiile financiare individuale la 31 decembrie 2018 se identifică astfel:

• Activ net / Total capitaluri proprii:	219.109.311 Lei
• Profitul net al exercițiului financiar:	51.317 Lei
3. În opinia noastră, situațiile financiare individuale anexate prezintă fidel, sub toate aspectele semnificative poziția financiară neconsolidată a Societății la data de 31 decembrie 2018, și performanța sa financiară neconsolidată aferentă exercițiului încheiat la data respectivă, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare.

Baza pentru opinie

4. Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit („ISA”) și Legea nr. 162/2017 („Legea”). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea „Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare individuale” din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (codul IESBA), conform cerințelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, inclusiv Legea, și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

Aspectele cheie de audit

5. Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, în baza raționamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanță pentru auditul situațiilor financiare individuale din perioada curentă. Aceste aspecte au fost abordate în contextul auditului situațiilor financiare individuale în ansamblu și în formarea opiniei noastre asupra acestora și nu oferim o opinie separată cu privire la aceste aspecte.

Potrivit notei 3.3 din situațiile financiare individuale, cel mai semnificativ activ al Societății îl reprezintă investiția („Acțiunile”) într-o filială deținută majoritar (99,99%), Veranda Obor S.A., care este un dezvoltator imobiliar ce deține un centru comercial. Valoarea Acțiunilor este de 208.175.000 RON la 31 decembrie 2018 (31 decembrie 2017: 208.175.000 RON).

Societatea evaluează Acțiunile la cost. Pentru a determina dacă este necesară recunoașterea unor ajustări pentru pierderi de valoare a Acțiunilor, conducerea Societății a analizat recuperabilitatea investiției luând în considerare, printre altele, valoarea netă a Filialei. În vederea substantierii valorii nete a Filialei, Societatea a ținut cont de valoarea justă a centrului comercial, ce reprezintă activul principal al Filialei, determinată pe baza unui raport de reevaluare, în conformitate cu reglementările legale emise în acest scop, evaluare efectuată de profesioniști calificați în evaluare, membri ai unui organism profesional în domeniu, recunoscut național și internațional.

Datorită importanței estimărilor și raționamentelor pe care le implică analiza de recuperabilitate menționată mai sus și valoarea semnificativă a Acțiunilor, considerăm că recuperabilitatea investiției financiare în Filială constituie un aspect cheie de audit.

Procedurile noastre cu privire la analiza de recuperabilitate au inclus următoarele aspecte luate în considerare de către conducere:

- o Verificarea recuperabilității valorii investiției financiare în Filială, aplicând procentul de deținere în activul net al Filialei la 31 decembrie 2018.
- o verificarea ultimului raport de reevaluare a centrului comercial deținut de Filială, respectiv raportul de reevaluare de la 31 decembrie 2016, pentru a confirma valoarea centrului comercial.
- o analiza cu privire la eventualele indicii asupra modificării valorii juste a centrului comercial în anul curent, având în vedere informațiile macroeconomice disponibile și cele cu privire la piața imobiliară relevantă confirmate de către evaluatorul independent care a efectuat ultimul raport de reevaluare menționat mai sus.

Alte informații – Raportul Anual al Consiliului de Administrație („Raportul administratorilor”)

6. Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea altor informații. Acele alte informații cuprind Raportul administratorilor, dar nu cuprind situațiile financiare individuale și raportul auditorului cu privire la acestea.

Opinia noastră cu privire la situațiile financiare individuale nu acoperă și aceste alte informații și cu excepția cazului în care se menționează explicit în raportul nostru, nu exprimăm nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

În legătură cu auditul situațiilor financiare individuale pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt semnificativ inconsecvente cu situațiile financiare individuale, sau cu cunoștințele pe care noi le-am obținut în timpul auditului, sau dacă ele par a fi denaturate semnificativ.

În ceea ce privește Raportul administratorilor, am citit și raportăm dacă acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare, punctele 489-492.

În baza exclusiv a activităților care trebuie desfășurate în cursul auditului situațiilor financiare individuale, în opinia noastră:

- a) Informațiile prezentate în Raportul administratorilor pentru exercițiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare individuale sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare individuale;
- b) Raportul Administratorilor a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare, punctele 489-492.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare individuale pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2018, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situațiile financiare individuale

7. Conducerea este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea fidelă a situațiilor financiare individuale în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare individuale lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.
8. În întocmirea situațiilor financiare individuale, conducerea este responsabilă pentru aprecierea capacității Societății de a-și continua activitatea, prezentând, dacă este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activității și utilizând contabilitatea pe baza continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Societatea sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.
9. Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Societății.

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare individuale

10. Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare individuale, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, că acestea, individual sau cumulativ, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare individuale.
11. Ca parte a unui audit în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
 - Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare individuale, cauzată fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.
 - Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Societății.
 - Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere.
 - Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoeli semnificative privind capacitatea Societății de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare individuale sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Societatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.
 - Evaluăm prezentarea, structura și conținutul general al situațiilor financiare individuale, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare individuale reflectă tranzacțiile și evenimentele de bază într-o manieră care realizează prezentarea fidelă.

12. Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.
13. De asemenea, furnizăm persoanelor responsabile cu guvernanta o declarație că am respectat cerințele etice relevante privind independența și că le-am comunicat toate relațiile și alte aspecte despre care s-ar putea presupune, în mod rezonabil, că ne afectează independența și, acolo unde este cazul, măsurile de protecție aferente.
14. Dintre aspectele comunicate cu persoanele responsabile cu guvernanta, stabilim care sunt aspectele cele mai importante pentru auditul situațiilor financiare individuale din perioada curentă și care reprezintă, prin urmare, aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte în raportul auditorului, cu excepția cazului în care legile sau reglementările interzic prezentarea publică a aspectului sau a cazului în care, în circumstanțe extrem de rare, determinăm că un aspect nu ar trebui comunicat în raportul nostru deoarece se preconizează în mod rezonabil ca beneficiile interesului public să fie depășite de consecințele negative ale acestei comunicări.

Partenerul de misiune al auditului pentru care s-a întocmit acest raport al auditorului independent este Alina Mirea.

Alina Mirea, Partener de audit



*Înregistrată la Autoritatea pentru Supravegherea Publică
a Activităților de Audit Statutar cu numărul 1504*

În numele:

DELOITTE AUDIT S.R.L.

*Înregistrată la Autoritatea pentru Supravegherea Publică
a Activităților de Audit Statutar cu numărul 25*

Sos. Nicolae Titulescu nr. 4- 8, America House, Intrarea de Est,
Etajul 2 - zona Deloitte și Etajul 3, sector 1,
București, România
20 martie 2019