

Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru exercitiul financiar 2019

Raportul anual conform:	Regulamentului ASF nr. 5/2018 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata
Pentru exercitiul financiar:	01.01.2019 – 31.12.2019
Data raportului:	20.03.2020
Denumirea emitentului:	PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A.
Sediul social:	str. Ziduri Mosi nr.23, cladirea centrului comercial Veranda Mall, biroul 3, sector 2, Bucuresti
Numarul de telefon/fax:	021 252 10 77
Codul unic de inregistrare la oficiul registrului comertului:	24599480
Numar de ordine in registrul comertului:	J40/17508/2008
Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise:	Piata AeRO – Sistem Alternativ de Tranzactionare (ATS) al Bursei de Valori Bucuresti, simbol de piata PPLI
Capitalul social subscris si varsat:	77.363.547 RON
Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de emitent:	comune, nominative, dematerializate, valoare nominala 1,00 leu

1. Analiza activitatii emitentului

1.1. a) Descrierea activitatii de baza a emitentului

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

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

Totodata, Societatea a continuat activitatea de dezvoltare (promovare) imobiliara corespunzatoare obiectului principal de activitate prin depunerea la Primaria Tunari a documentatiei necesara obtinerii Certificatului de Urbanism pentru imobilul situat in comuna Tunari, Sos. de Centura nr.3, judetul Ilfov, pentru reliizarea unui **"CENTRU CULTURAL – AMENAJARE SPATII DE SPECTACOLE IN INTERIORUL BATERIEI 4 – 5 TUNARI, CONSTRUIRE SALI DE SPECTACOLE IN INCINTA,AMENAJARI EXTERIOARE"**

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 Extraordinaire 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

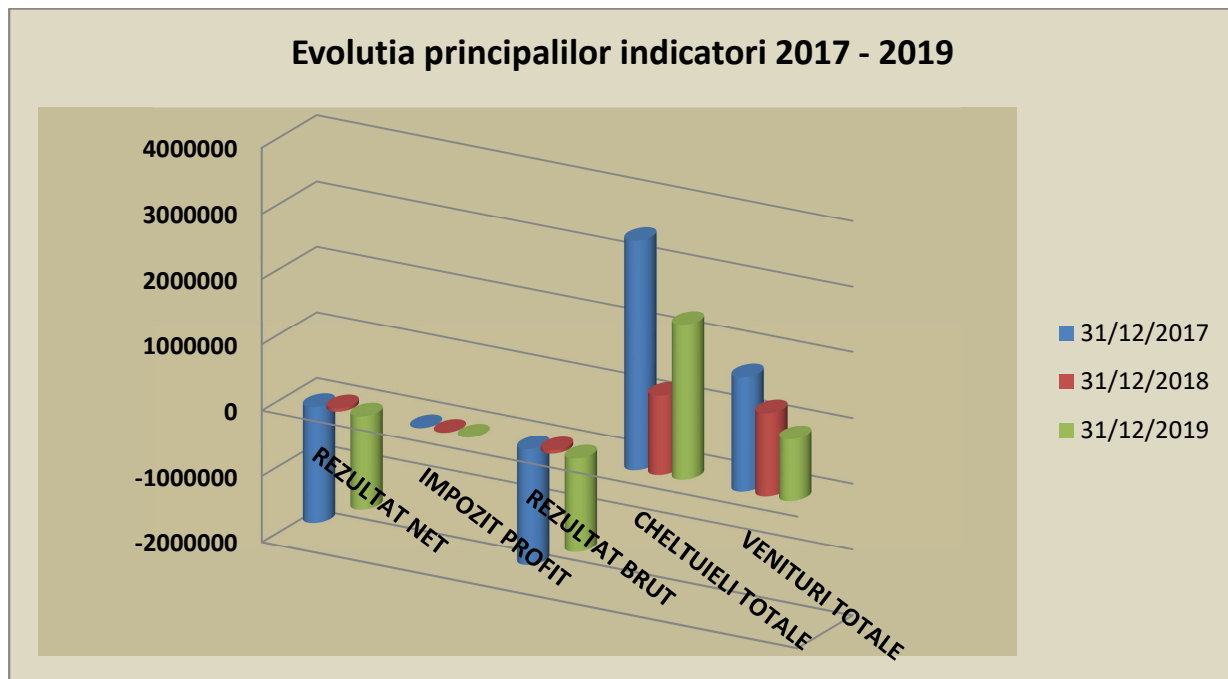
Pe parcursul anului 2019 nu au avut loc fuziuni sau reorganizari ale Societatii.

d) Descrierea achizitiilor si/sau instrainarilor de active

In cursul anului 2019, societatea a achizitionat licente si domenii in suma de 721 lei, si laptop in suma de 3.529 lei.

e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluarii activitatii emitentului

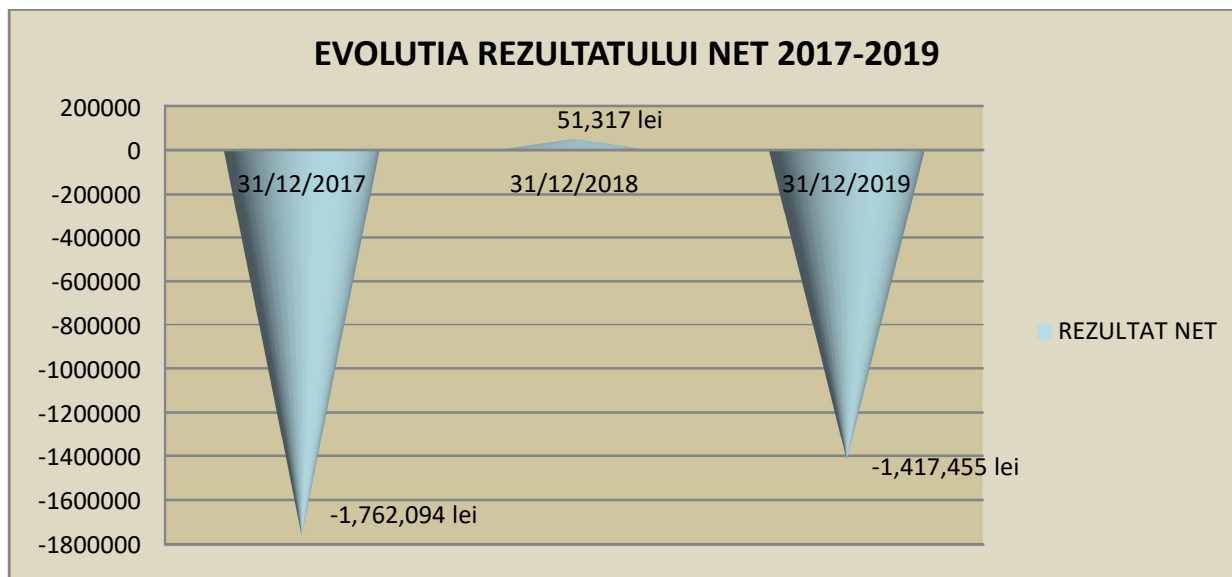
Denumirea indicatorilor	Nr. rd.	Exercitiul financiar		
		31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
A	B	1	2	3
VENITURI TOTALE	1	1.732.868	1.262.361	938.007
CHELTUIELI TOTALE	2	3.494.962	1.208.946	2.355.462
REZULTATUL BRUT	3=1-2	(1.762.094)	53.415	(1.417.455)
IMPOZIT PROFIT	4	-	2.098	
REZULTATUL NET	5=3-4	(1.762.094)	51.317	(1.417.455)



1.1.1. Elemente de evaluare generala

a) Profit/pierdere

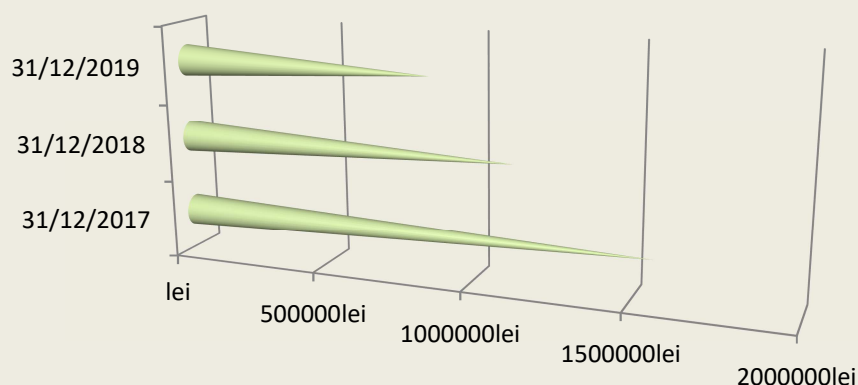
In anul 2019 Societatea a inregistrat o pierdere neta de 1.417.455 lei iar in anul 2018 Societatea a inregistrat un profit net de 51.317 lei.



b) Cifra de afaceri

Cifra de afaceri de 855.320 in anul 2019 a fost realizata ca urmare a contractului incheiat intre Professional Imo Partners S.A. si Veranda Obor S.A. in data de 16.01.2017, contract de asistenta privind extinderea centrului comercial Veranda Mall, reprezentand 100% din cifra de afaceri.

Evolutia cifrei de afaceri 2017 - 2019



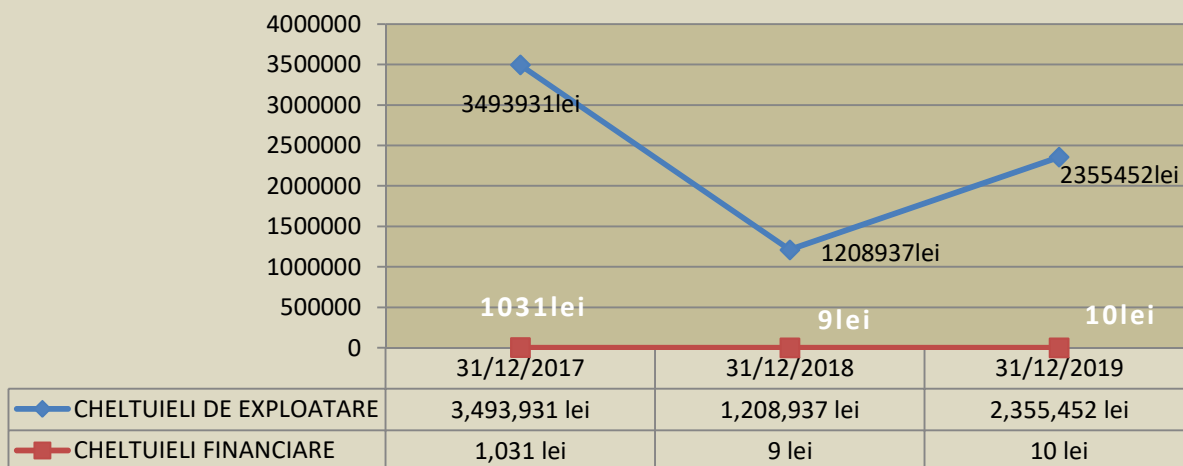
c) Export

Nu este cazul.

d) Costuri

Cheltuielile totale inregistrate in anul 2019 au fost de 2.355.462 lei, din care cheltuielile din exploatare 2.355.452 lei si cheltuieli financiare 10 lei.

Evolutia cheltuielilor totale 2017 - 2019



e) Procentul din piata detinut

Nu este cazul.

f) Lichiditate

La sfarsitul anului 2019 Societatea dispunea de o suma de 549.387 lei (2018: 1.857.709 lei) disponibilitati banesti din casa si conturi bancare.

Societatea nu s-a confruntat cu probleme de lichiditate in anul 2019, nivelul indicatorului de lichiditate imediata la sfarsitul anului fiind de 15,28 (2018: 15,28).

$$\text{Indicatorul lichiditatii curente} = \frac{\text{Active curente}}{\text{Datorii curente}} = \frac{915.398}{248.591} = 3,68$$

$$\text{Indicatorul lichiditatii imediate} = \frac{\text{Active curente} - \text{Stocuri}}{\text{Datorii curente}} = \frac{915.398 - 0}{248.591} = 3,68$$

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al emitentului

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

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

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

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

DENUMIRE	Exercitiul financiar					
	31.12.2017		31.12.2018		31.12.2019	
	VALOARE LEI	PONDERE	VALOAREA LEI	PONDERE	VALOARE LEI	PONDERE
asistenta privind extinderea Veranda Mall	826.866	52,89%	839.362	74,56%	855.320	100%
administrare a imobilului Veranda Mall	736.545	47,11%	286.397	25,44%	0	0%
CIFRA DE AFACERI TOTALA	1.563.411	100%	1.125.759	100%	855.320	100%

Societatea a incetat 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 incetare 30.06.2020.

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

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

Societatea intentiona sa dezvolte un proiect **"CENTRU CULTURAL – AMENAJARE SPATII DE SPECTACOLE IN INTERIORUL BATERIEI 4 – 5 TUNARI, CONSTRUIRE SALI DE SPECTACOLE IN INCINTA,AMENAJARI EXTERIOARE"**, in comuna Tunari, Sos. de Centura nr.3, judetul Ilfov, unde detine un teren. Totusi, rapida raspandire a virusului Covid-19 si impactul sau social si economic in Romania si la nivel global poate genera ipoteze si estimari care necesita reanalizari. In special, conducerea se asteapta ca ipotezele si estimarile folosite sa fie afectate. In aceasta etapa, conducerea nu poate estima cu certitudine impactul, intrucat evenimentele evolueaza de la o zi la alta.

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

1.1.3. Evaluarea activitatii de aprovizionare tehnico-materiala

Nu este cazul.

1.1.4. Evaluarea activitatii de vanzare

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

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

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajatii/personalul emitentului

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

In anul 2019, societatea a avut un numar mediu de 5 angajati, toti cu studii superioare.

In cadrul societatii nu exista sindicat.

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

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

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

Nu este cazul.

1.1.7. Evaluarea activitatii de cercetare-dezvoltare

Nu este cazul.

1.1.8. Evaluarea activitatii emitentului privind management riscului

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

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

In ceea ce priveste riscul industriei imobiliare, in anul 2019 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 2019, 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 in anul 2020.

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

Nu este cazul

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

Cifra de afaceri de 855.320 in anul 2019 a fost realizata ca urmare a contractului incheiat intre Professional Imo Partners S.A. si Veranda Obor S.A. in data de 16.01.2017, contract de asistenta privind extinderea centrului comercial Veranda Mall, reprezentand 100% din cifra de afaceri.

Acest contract are ca termen de incetare 30.06.2020.

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 analizarea gradului de uzura al proprietatilor emitentului

Fortul este intr-o stare avansata de degradare

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

Nu este cazul.

3. Piata valorilor mobiliare emise de emitent

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

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

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

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

3.2 Descrierea politicii emitentului cu privire la dividende

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

La 31 decembrie 2019 Societatea a inregistrat pierdere neta in suma de 1.417.455 lei. Propunerea Consiliului de Administratie spre aprobarea AGA stabilita pentru data de 27/28 aprilie 2020 in ceea ce priveste pierderea neta de 1.417.455 lei sa fie acoperita din profiturile anilor viitori

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

4. Conducerea emitentului

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

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

Administrarea societatii in anul 2019 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	01.01.2019 – 31.12.2019	14.08.2014
2	Mikhaela Albastrel	Membru CA	01.01.2019 – 31.12.2019	27.04.2017
3	Andrei Mihai Pogonaru	Membru CA	01.01.2019 – 31.12.2019	26.04.2018

Nr. Crt	Nume și prenume	Vârstă	Calificare	Experiență profesională	Funcția și vechimea în funcție
1.	Mihaela Ramona Popescu	45	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	59	Inginer	Analist investitii TESATORIILE REUNITE SA 2016 – PREZENT	Membru CA 27.04.2017 - prezent
3.	Andrei Mihai Pogonaru	36	Matematica financiara	Membru CA PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A 19.08.2014 -21.09.2015; 04.01.2016 - 15.02.2018; 27.04.2018 - prezent	Membru CA 27.04.2018- prezent

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

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

c) participarea administratorului la capitalul emitentului

La 31.12.2019, 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 2019 dna. Aurora Voiculescu - Director General, numita in functie pana la 31.12.2020.

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 31.12.2019.

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 2019.

Remuneratia conducerii/ membrilor Consiliului de Administratie

Societatea nu are obligatii contractuale legate de pensii fata de fostii directori si administratori ai Societatii. Nu au fost asumate garantii de catre Societate in numele directorilor si administratorilor Societatii. Indemnizatiile membrilor Consiliului de Administratie reprezinta 44,37% din total salarii (43,83% % in cursul exercitiului financiar incheiat la 31 decembrie 2018).

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. Situatie financiar-contabila

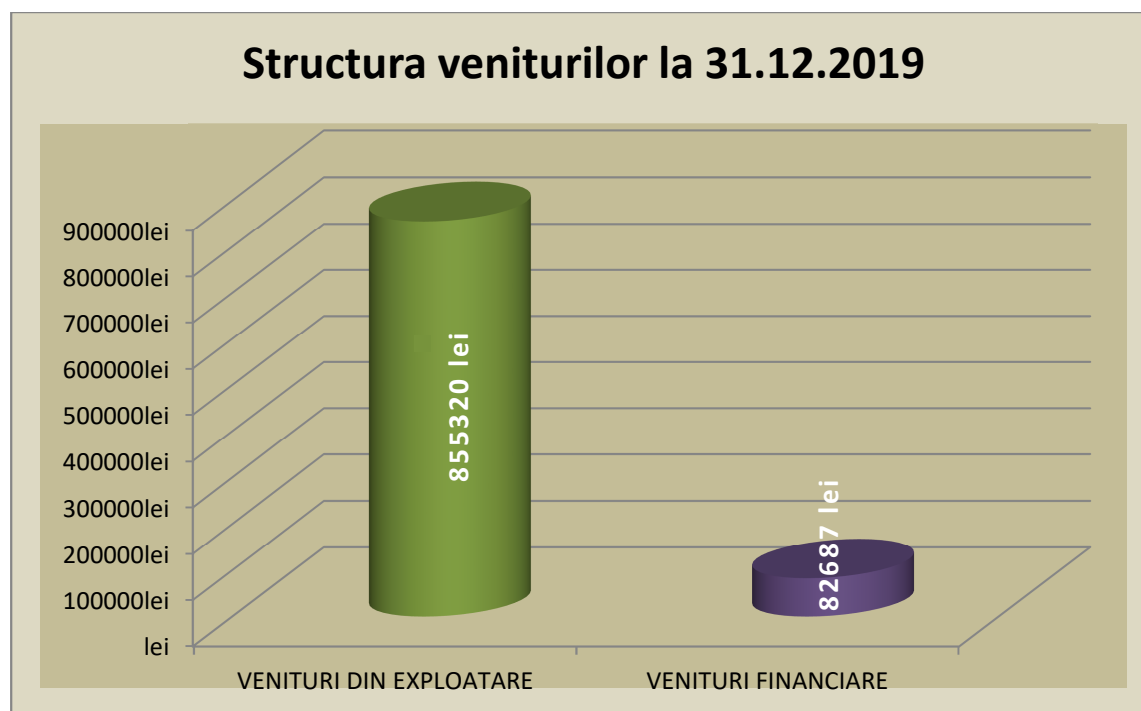
Conform articolului art. 11 din Legea 82/1999, contabilitatea este organizata in departament distinct condus de Directorul economic. Pentru moment postul de Director economic este suspendat iar departamentul financiar contabil este condus de Expert Contabil Verificator dna Narcisa Diaconescu.

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 31.12.2019, puse de acord cu soldurile din balantele analitice, incheiata dupa inregistrarea tuturor documentelor in care au fost consemnate operatiunile financiar contabile aferente activitatii anului 2019.

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 2019, Professional Imo PartnersS.A. a realizat venituri totale de 938.007 lei, din care venituri din exploatare in valoare de 855.320 lei si venituri financiare in valoare de 82.687 lei. Exerciitiul financiar s-a incheiat cu o pierdere neta in suma de 1.417.455 lei.



In tabelul de mai jos sunt prezentate informatii financiar-contabile ale anului 2019 comparativ cu 2018 si 2017.

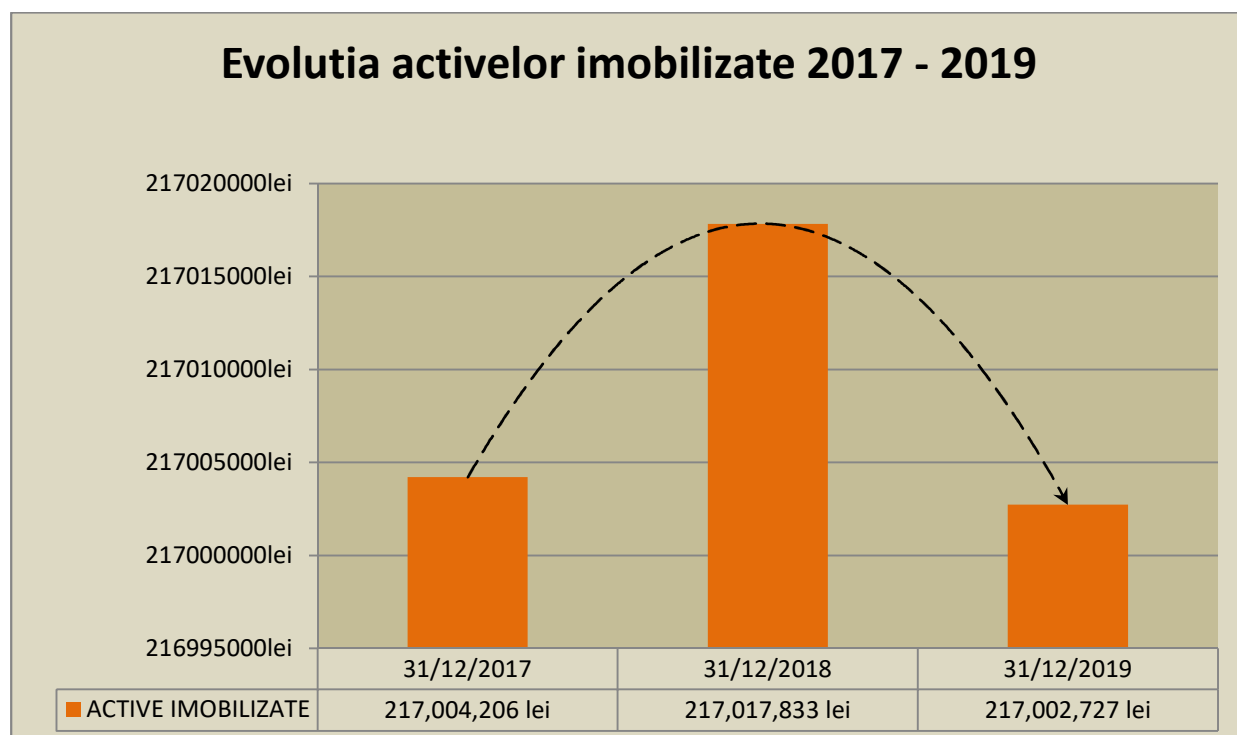
a) Elemente de bilant:

Denumirea elementului		Nr. rd.	Sold la:		
			31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
A		B	1	2	3
A.	ACTIVE IMOBILIZATE				
	I. IMOBILIZARI NECORPORALE	01	6.785	8.736	7.149
	II. IMOBILIZARI CORPORALE	02	6.460.699	6.476.928	6.463.409
	III. IMOBILIZARI FINANCIARE	03	210.536.722	210.532.169	210.532.169
	ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd 01+02+03)	04	217.004.206	217.017.833	217.002.727
B.	ACTIVE CIRCULANTE				
	I. STOCURI	05			
	II. CREANTE	06	680.099	380.025	366.011
	III. INVESTITII PE TERMEN SCURT	07	0	0	0
	IV. CASA SI CONTURI LA BANCII	08	1.608.612	1.857.709	549.387
	ACTIVE CIRCULANTE (rd. 05+ 06 + 07 + 08)	09	2.288.711	2.237.734	915.398

Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru exercitiul financiar 2019

Denumirea elementului		Nr. rd.	Sold la:		
			31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
A		B	1	2	3
C.	CHELTUIELI IN AVANS (rd.11+12)	10	0	219	22.322
	Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	11		219	22.322
	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	234.923	146.475	248.591
E.	ACTIVE CIRCULANTE NETE / DATORII CURENTE NETE (rd. 09+11-13-20-23-26)	14	2.053.788	2.091.477	689.129
F.	TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 04+12+14)	15	219.057.994	219.109.311	217.691.856
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-dezvoltare	33			
	5. Alte elemente de capitaluri proprii	34			
	II. PRIME DE CAPITAL	35	36.329	36.329	36.329
	III. REZERVE DIN REEVALUARE	36	5.929.330	5.929.330	5.929.330
	IV. REZERVE	37	691.022	693.693	693.693
	Actiuni proprii	38			
	Castiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii	39			
	Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii	40			
	V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(A)				
	Sold C	41	136.799.860	135.037.766	135.086.412
	Sold D	42			
	VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR				
	Sold C	43		51.317	
	Sold D	44	1.762.094		1.417.455
	Repartizarea profitului	45		2.671	
	CAPITALURI PROPRII – TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	46	219.057.994	219.109.311	217.691.856

Denumirea elementului		Nr. rd.	Sold la:		
			31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
A		B	1	2	3
	Patrimoniul public	47			
	Patrimoniu privat	48			
	CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)	49	219.057.994	219.109.311	217.691.856



Activele imobilizate ale Societatii la data de 31.12.2019 erau in valoare de 217.002.727, in descrestere fata de 2018 in valoare de 217.017.833 lei ca urmare ajustarilor de valoare privind imobilizarile necorporale si corporale.

La 31 decembrie 2019 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 2018, conform acelor situatii financiare, capitalul subscris varsat al filialei este de 208.175.010 lei, capitalurile sale totale sunt in valoare de 232.679.362 lei.

La data de 31 decembrie 2019 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 2019, conducerea Societatii a realizat o analiza pentru a determina daca exista - indicii de depreciere legate de aceasta investitie, prin compararea valorii contabile a investitiei cu activele nete ale filialei. In urma acestei analize conducerea nu a identificat existenta unor indicii de

depreciere a acestei investitii la 31 decembrie în 2019. Filiala detine o investitie imobiliara care este inregistrata la valoarea reevaluada in situatiile financiare ale filialei si pentru care s-a pregatit un raport de evaluare de catre un evaluator extern la 31 decembrie 2019. Analiza de piata s-a bazat, printre altele, pe analiza veniturilor din inchiriere, analiza ratelor de capitalizare si evolutia pietei imobiliare.

Societatea a analizat valoarea contabila neta inregistrata la data bilantului si pentru alte imobilizari financiare, pentru a evalua posibilitatea existentei unei depreciere a acestora, ce ar putea atrage inregistrarea unei ajustari pentru depreciere. Pe baza acestei analize (bazata pe cotationile de piata ale actiunilor detinute sau situatia financiara a societatilor in care detine investitiile) nu a identificat existenta unor indicii de depreciere a acestor investitii la 31 decembrie în 2019. La 31 decembrie 2019 ajustarile cumulate pentru deprecierea altor imobilizarilor financiare sunt in suma de 3.686.266 lei (31 decembrie 2018: 3.686.266 lei).

La 31 decembrie 2019 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 2019 este de 6.441.800 lei (2018: 6.441.800 lei) iar valoarea constructiilor la 31 decembrie 2019 este de 100 lei (2018: 100 lei).

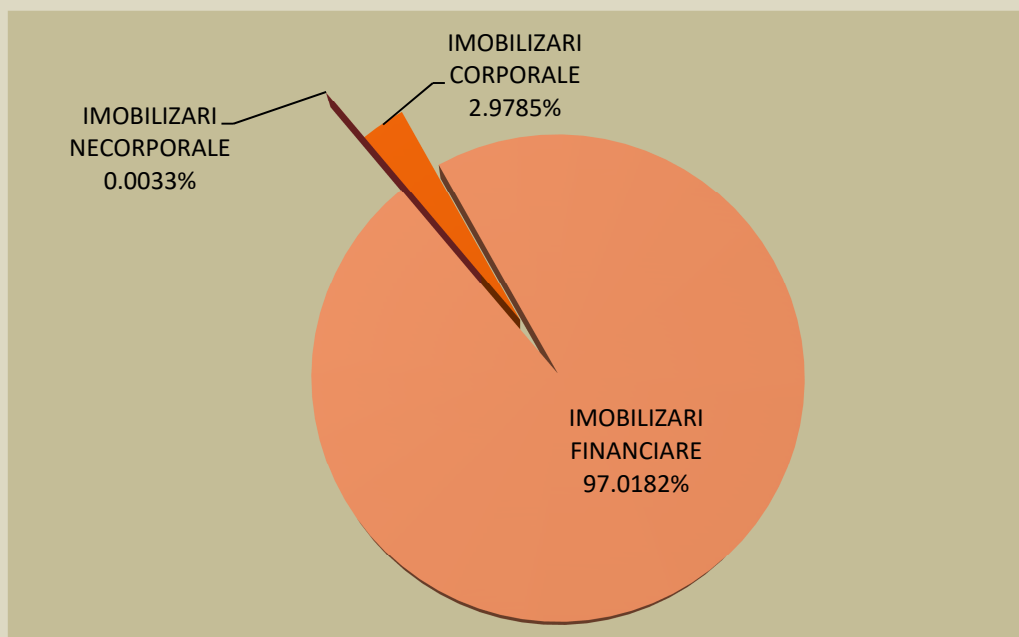
Conform politicilor contabile ale Societatii, investitiile imobiliare (terenul si constructiile) sunt prezentate la valoarea lor justa la 31 decembrie 2019 si 31 decembrie 2018.

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).

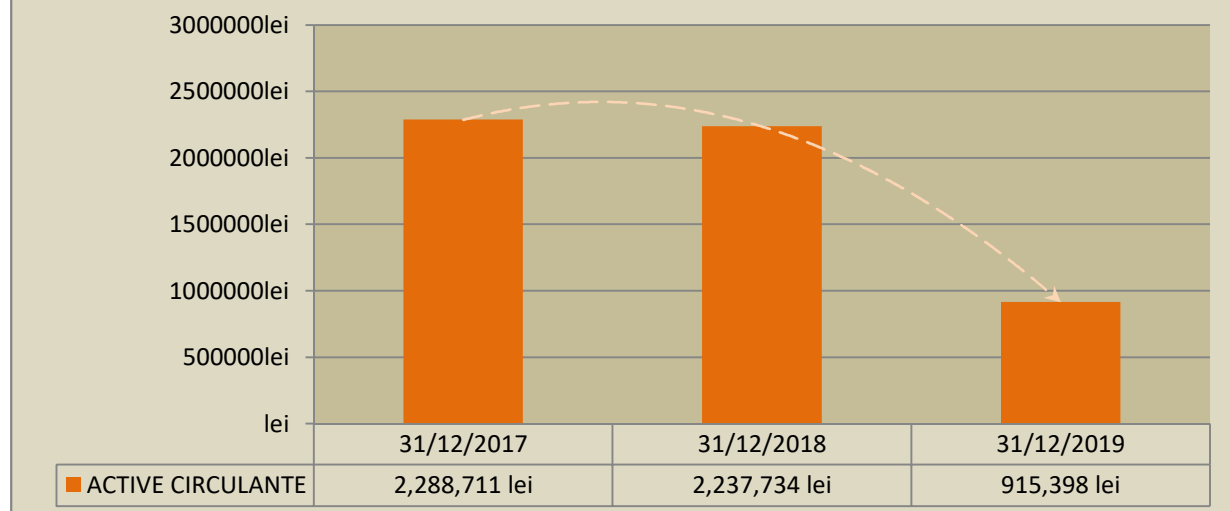
In urma reevaluarii a fost inregistrata o crestere a valorii contabile nete a investitiei imobiliare reprezentand teren si constructii cu 3.655.376 lei; rezervele din reevaluare aferente terenurilor au crescut cu o suma de 3.656.277 lei.

Structura activelor imobilizate la 31.12.2019

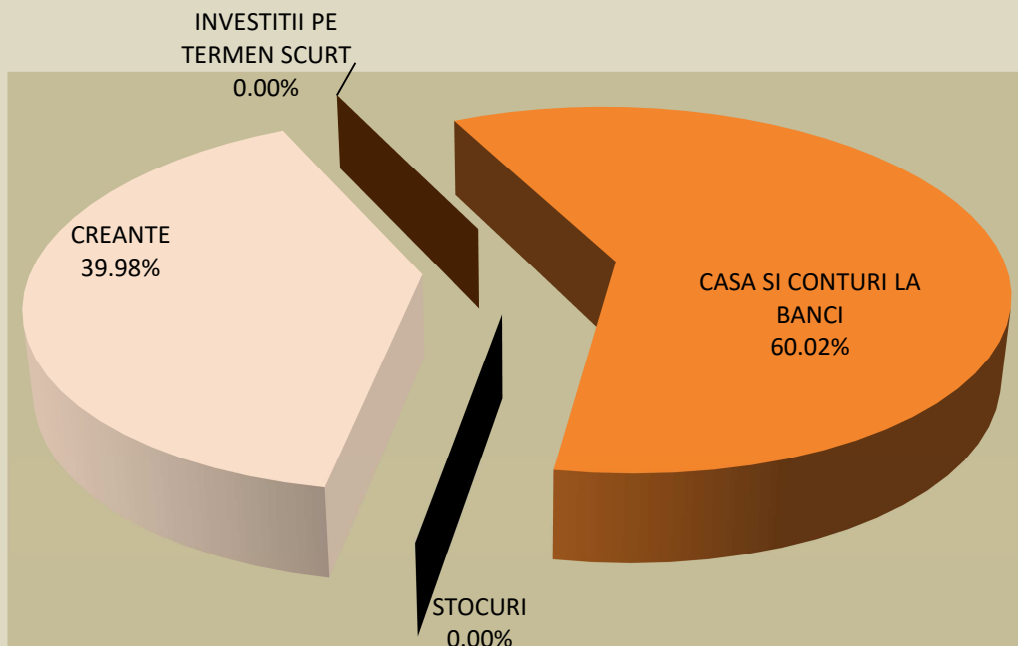


Activele circulante in valoare totala de 915.398 lei sunt constituite in proportie de 39,98% din creante in valoare de 366.011 lei (incasate ulterior datei de 31 decembrie 2019) si in proportie de 60,02% din disponibilul in lei si valuta, in valoare de 549.387 lei.

Evolutia activelor circulante 2017 - 2019

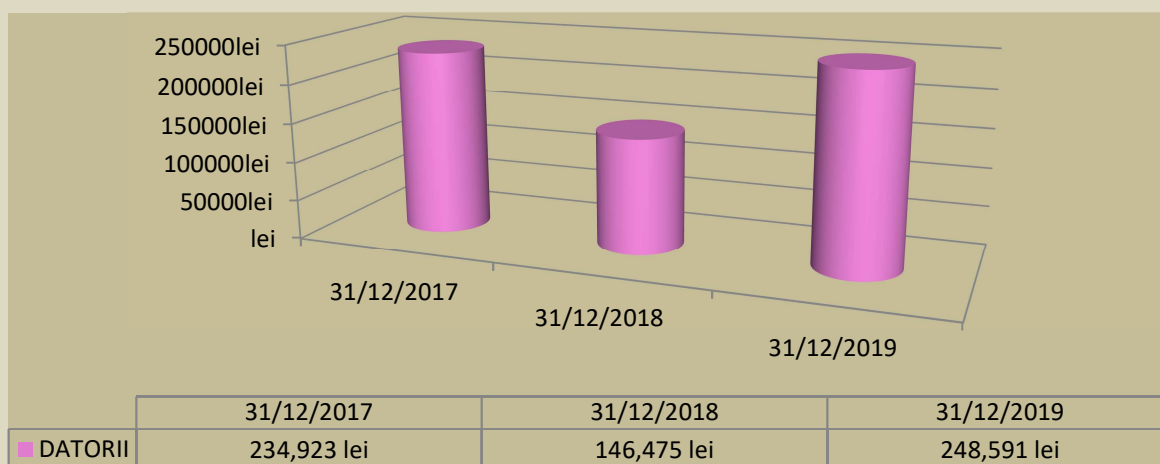


Structura activelor circulante la 31.12.2019

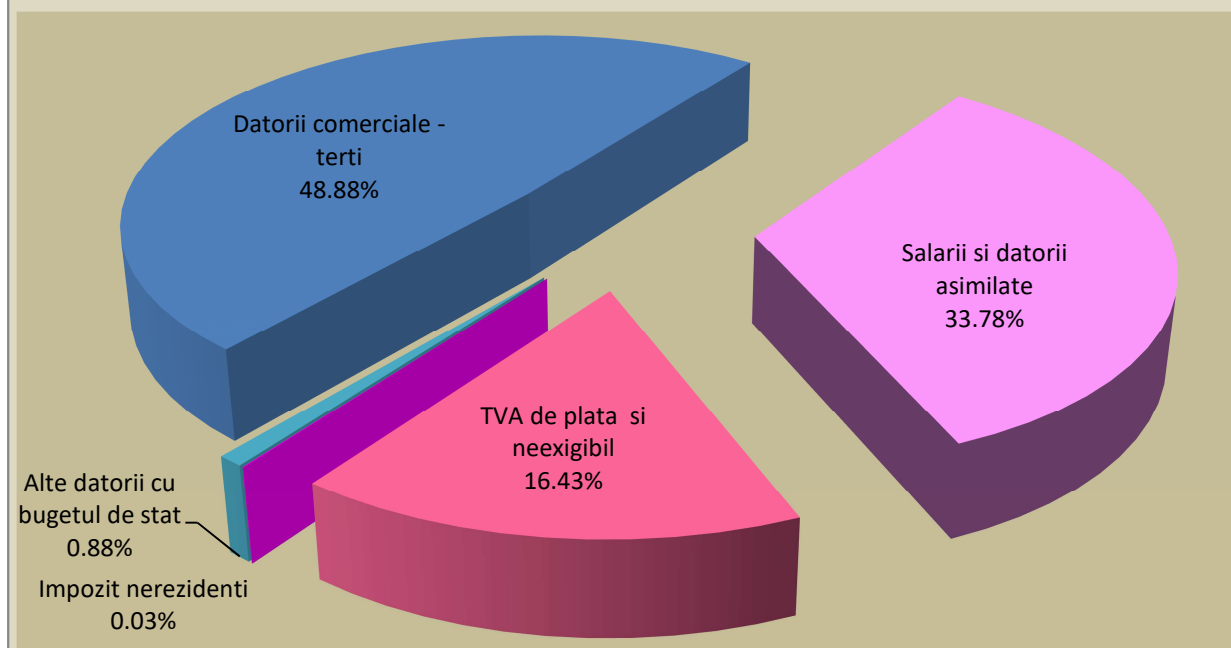


Datoriile Societatii in suma de 248.591 lei sunt reprezentate in proportie de 33,78% de salarii si datorii asimilate in suma de 83.970 lei, din TVA de plata si neexigibil in proportie de 16,43% in suma de 40.846 lei, din impozit pe nerezidenti si alte datorii la bugetul de stat in proportie de 0.91% in suma de 2.265 lei si furnizori in proportie de 48.88% in suma de 121.510 lei. Aceste datorii au fost achitate pana la data intocmirii situatiilor financiare.

Evolutia datoriilor 2017 - 2019

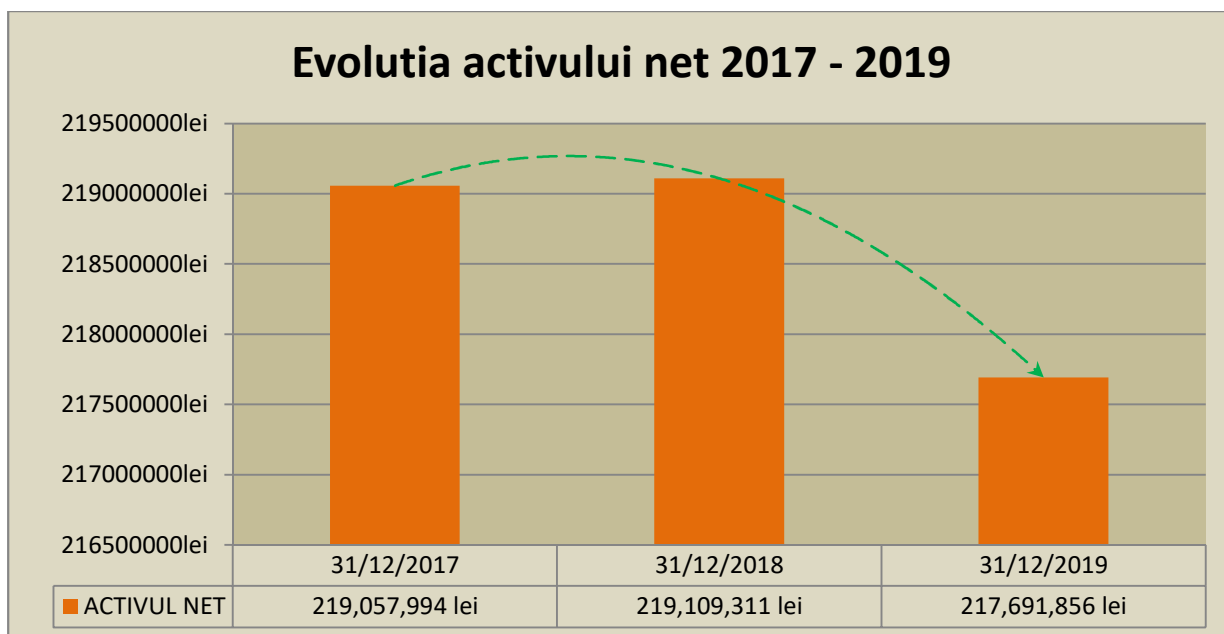


Structura datoriilor la 31.12.2019



Cu o valoare de 217.691.856 lei la data de 31.12.2019, activul net inregistreaza, fata de 31.12.2018 (219.109.311 lei), o descrestere de 0,65%.

Evolutia activului net 2017 - 2019



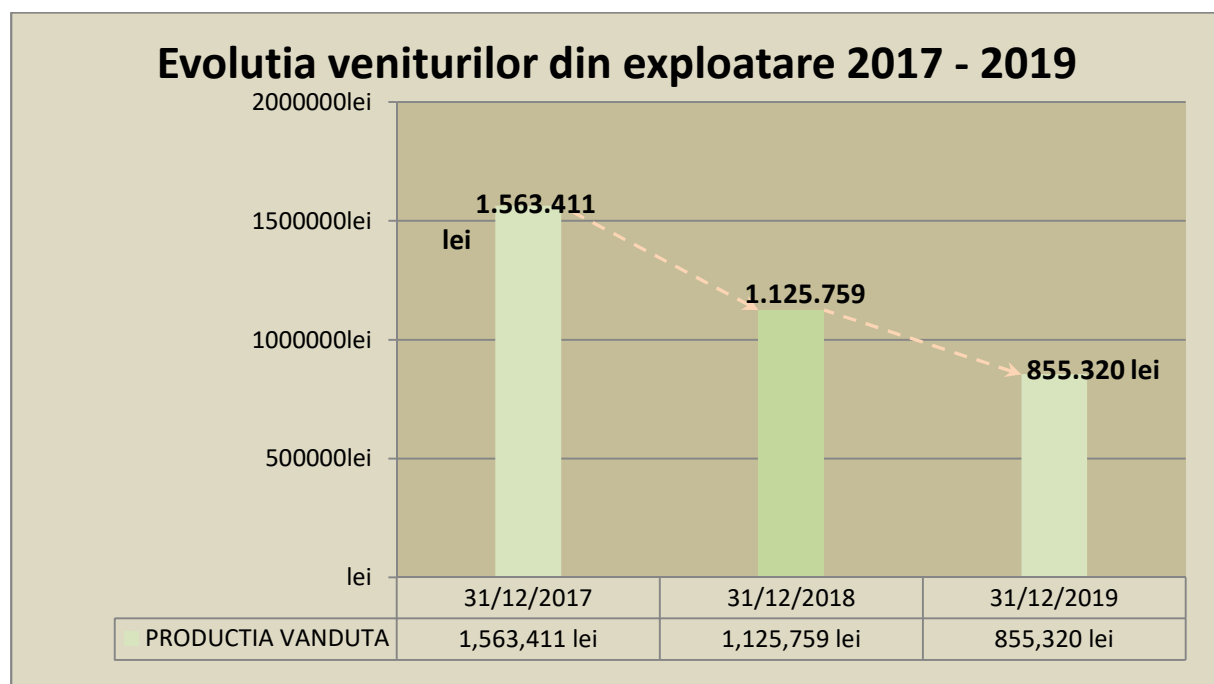
b) Contul de profit si pierdere:

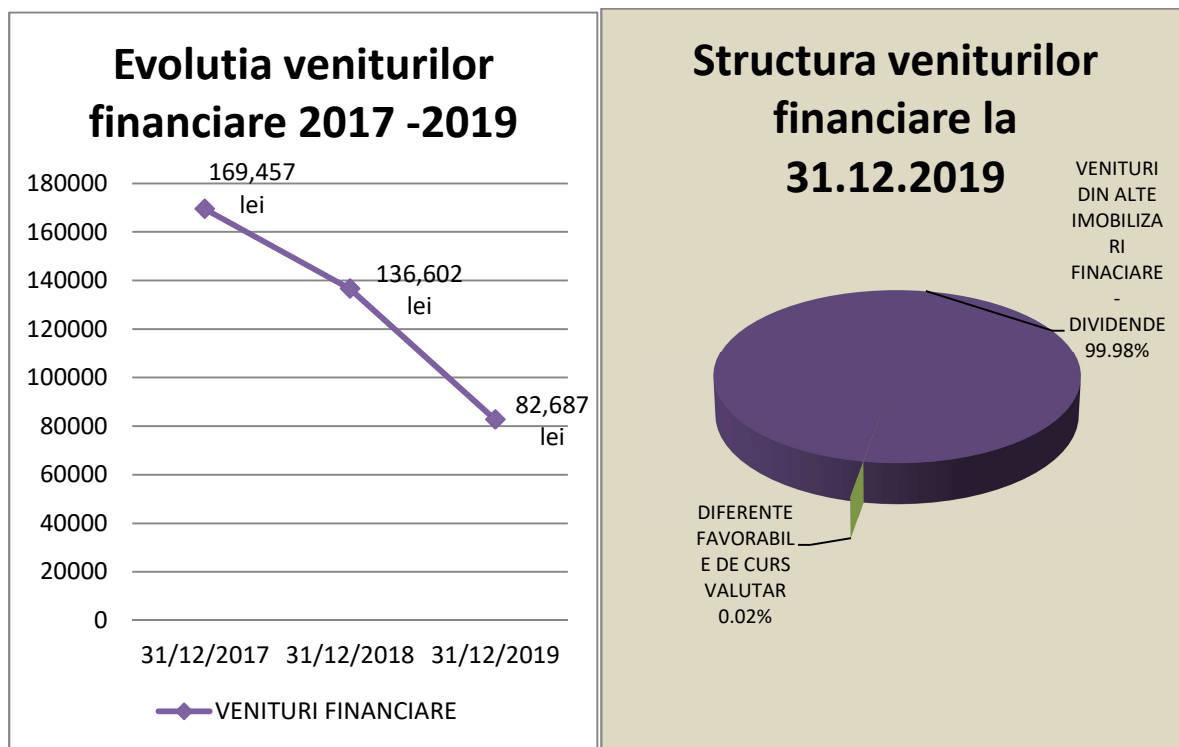
Denumirea indicatorilor (RON)		Nr. rd.	Exercitiul financiar		
			31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
A		B	1	2	3
1.	Cifra de afaceri neta	01	1.563.411	1.125.759	855.320
2.	Alte venituri	02	169.457	136.602	82.687
3.	Costul materiilor prime si al consumabilelor	03			
4.	Cheltuieli cu personalul	04	2.376.827	965.909	972.344
5.	Ajustari de valoare	05	18.382	20.127	19.357
6.	Alte cheltuieli	06	1.099.753	222.910	1.363.761
7.	Impozite	07		2.098	
8.	PROFITUL SAU PIERDEREA NET(A) A EXERCITIULUI FINANCIAR:				
	- Profit	08		51.317	
	- Pierdere	09	1.762.094		1.417.455

In anul 2019, Professional Imo Partners S.A. a realizat venituri totale de 938.007 lei, din care venituri din exploatare in valoare de 855.320 lei, si venituri financiare in valoare de 82.687 lei. Exercitiul financiar s-a incheiat cu o pierdere neta in suma de 1.417.455 lei.

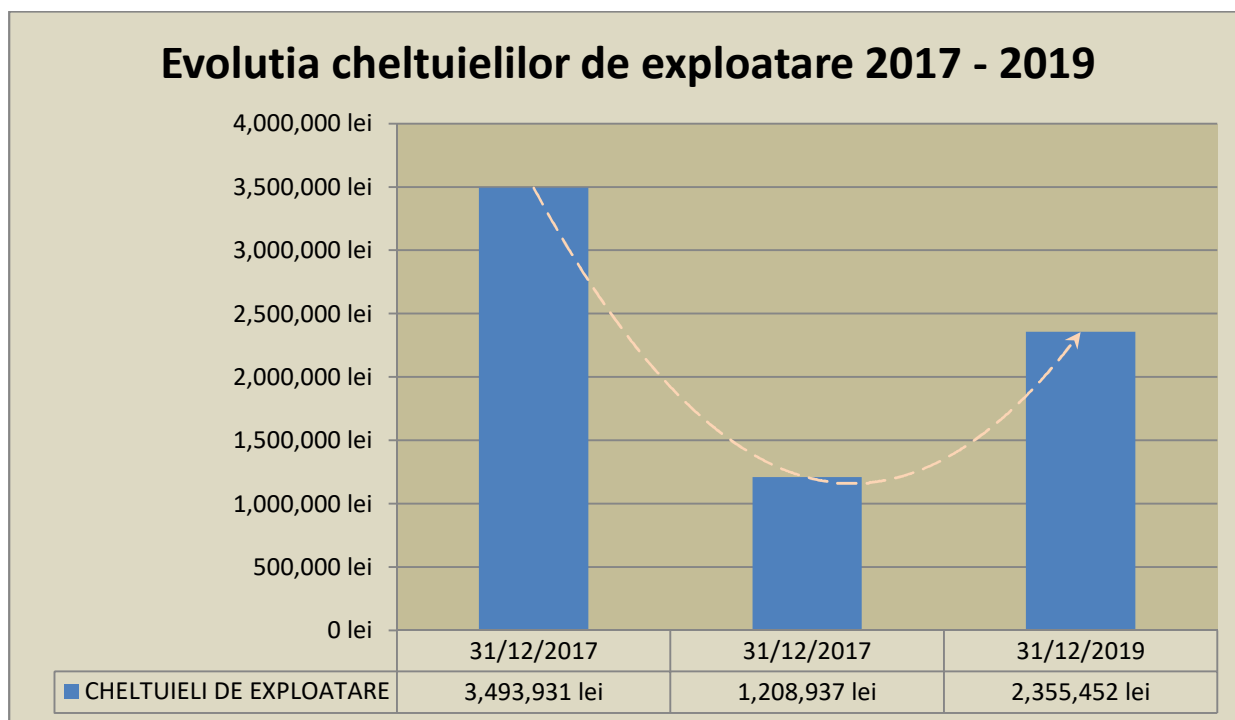
Veniturile din exploatare in anul 2019 au fost de 855.320 lei, au fost realizata ca urmare a contractului incheiat intre Professional Imo Partners S.A. si Veranda Obor S.A. (filiala a Societatii), contract de asistenta privind extinderea Veranda Shop&Stay Obor incheiat in data de 16.01.2017 reprezentand 100 % din veniturile din exploatare in anul 2019.

Veniturile din exploatare aferente anului 2019 fiind inferioare cu 24,02% veniturilor din exploatare aferente anului 2018, iar veniturile financiare in anul 2019 au fost in suma de 82.687 lei, fiind inferioare cu fata de cele realizate in anul 2018 cu 39,46%, deoarece Societatea nu a incasat dividende aferente detinerilor de actiuni din imobilizari financiare la nivelul anului 2018.

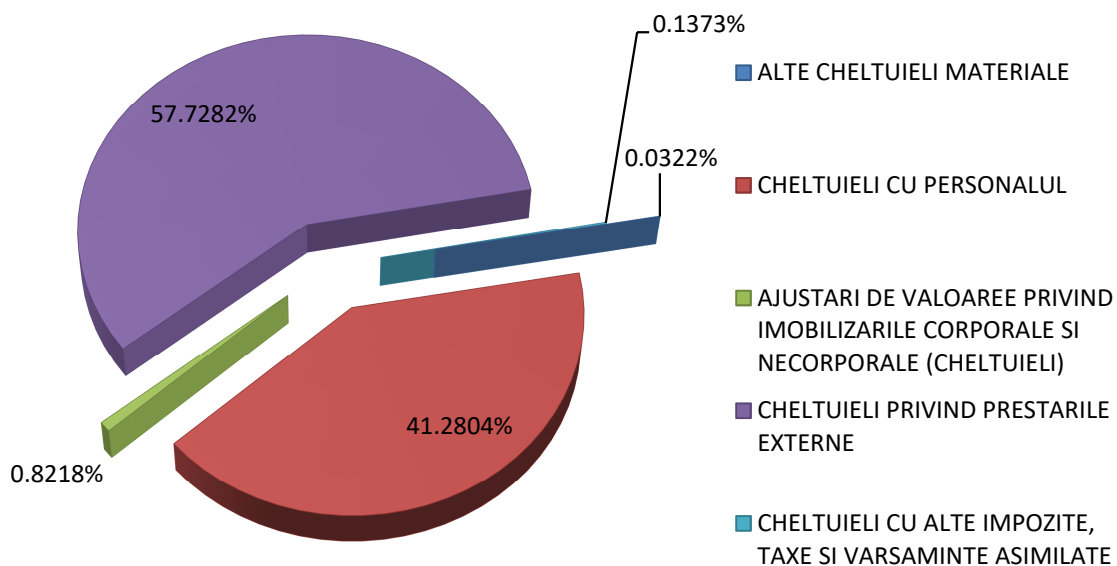




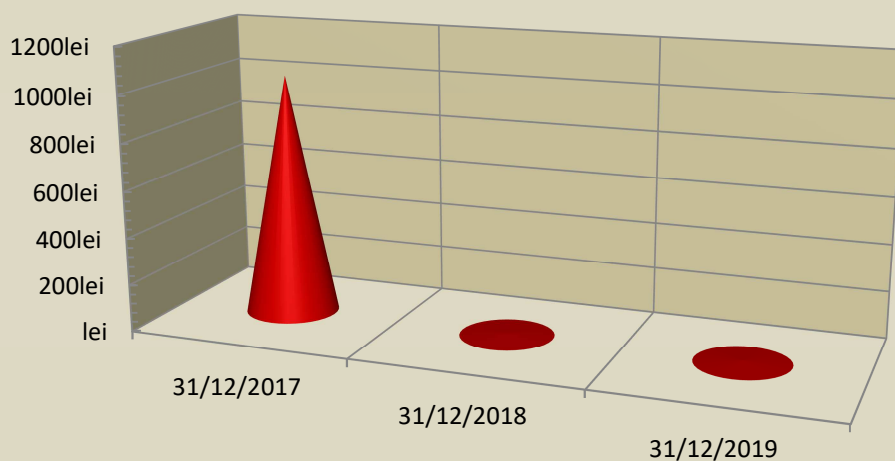
Cheltuielile de exploatare si cheltuielile financiare au crescut in anul 2019 fata de cele aferente anului 2018. Scaderea veniturilor totale in anul 2019 cu 25,69% fata de anul 2018 concomitent cu cresterea cheltuielilor totale cu 94,84% in anul 2019 fata de anul 2018, au condus la incheierea exercitiului financiar al anului 2019 cu o pierdere neta in suma de 1.417.455 lei.



Structura cheltuielilor de exploatare 31.12.2019



Evolutia cheltuielilor financiare 2017 - 2019



	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
■ CHELTUIELI FINANCIARE	1,031 lei	9 lei	10 lei

Garantii acordate

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

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

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

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

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

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	2017	2018	2019
Disponibilitati la inceputul perioadei	2.109.896	1.608.612	1.857.709
Fluxuri de numerar din exploatare	(648.408)	102.990	-1.386.071
Fluxuri de numerar din activitatea de investitii	147.124	146.107	77.749
Fluxuri de numerar din activitatea de finantare	-	-	-
Disponibilitati la sfarsitul perioadei	1.608.612	1.857.709	549.387

6. Principii de guvernanta corporativa

In conformitate cu Principiile de Guvernanta Corporativa pentru AeRO, in vigoare incepand cu 04.01.2016, prezentul raport cuprinde atasata declaratia de guvernanta corporativa aferenta exercitiului financiar inceput la 1 ianuarie 2019 si incheiat la 31 decembrie 2019.

Anexe:

Anexa 1 : DECLARATIE PRIVIND GUVERNANTA CORPORATIVA

Anexa 2: RAPORTARI BVB, ASF

Bucuresti, 20 martie 2020

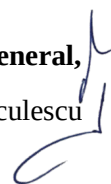
Presedintele Consiliului de Administratie,

Mihaela Ramona Popescu



Director General,

Aurora Voiculescu



Expert Contabil Verificator,

Narcisa Diaconescu

