

**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 2019**

**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 – 31

## BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2019

- lei -

Denumirea elementului	Nr.rd. OMFP nr.3781 / 2019	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2019	31.12.2019
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)				
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>A. ACTIVE IMOBILIZATE</b>				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094 +208-280-290 - 4904)	01	01	8.736	7.149
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224 +227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	02	02	6.476.928	6.463.409
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*)	03	03	210.532.169	210.532.169
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	217.017.833	217.002.727
<b>B. ACTIVE CIRCULANTE</b>				
<b>I. STOCURI</b> (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 - 4901)	05	05		
<b>II.CREANȚE</b>				
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 - 4902 +5187)	06	06a (301)	380.025	366.011
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)		
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	380.025	366.011
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ 508*+5113+5114-591-595-596-598)	09	07		
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (ct.508* + 5112+512+531+532+541+542)	10	08	1.857.709	549.387
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	2.237.734	915.398
<b>C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)</b>	12	10	219	22.322
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	13	11	219	22.322
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 471*)	14	12		
<b>D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN</b> (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	146.475	248.591
<b>E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)</b>	16	14	2.091.478	689.129
<b>F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)</b>	17	15	219.109.311	217.691.856
<b>G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN</b> (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		
<b>H. PROVIZIOANE (ct. 151)</b>	19	17		
<b>I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)</b>	20	18		
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)	21	19		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 475*)	22	20		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 475*)	23	21		
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)	24	22		

Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 472*)	25	23		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 472*)	26	24		
<b>3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27)</b>	27	25		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 478*)	28	26		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 478*)	29	27		
Fondul comercial negativ (ct.2075)	30	28		
<b>J. CAPITAL ȘI REZERVE</b>				
<b>I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)</b>	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		
<b>II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)</b>	37	35	36.329	36.329
<b>III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)</b>	38	36	5.929.330	5.929.330
<b>IV. REZERVE (ct.106)</b>	39	37	693.693	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		
<b>V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)</b>	43	41	135.037.766	135.086.412
<b>SOLD C (ct. 117)</b>	44	42	0	0
<b>SOLD D (ct. 117)</b>				
<b>VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR</b>				
<b>SOLD C (ct. 121)</b>	45	43	51.317	
<b>SOLD D (ct. 121)</b>	46	44		1.417.455
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45	2.671	
<b>CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)</b>	48	46	219.109.311	217.691.856
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 1)	50	48		
<b>CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)</b>	51	49	219.109.311	217.691.856

Suma de control F10 : 2783832225 / 5414569617

\*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

\*\*) Solduri debitoare ale conturilor respective.

\*\*\*) Solduri creditoare ale conturilor respective.

1)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,

Numele si prenumele

VOICULESCU AURORA

Semnătura \_\_\_\_\_



Formular  
VALIDAT

## INTOCMIT,

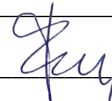
Numele si prenumele

DIACONESCU NARCISA

Calitatea

13--ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, POTRIVIT LEGII

Semnătura \_\_\_\_\_



Nr.de inregistrare in organismul profesional:

\_\_\_\_\_

**CONTUL PRESCURTAT DE PROFIT ȘI PIERDERE**

Cod 20

la data de 31.12.2019

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
		2018	2019
A	B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (ct.701 + 702 + 703 + 704 + 705 + 706 + 708 + 707 - 709 + 741** + 766)	01	1.125.759	855.320
2. Alte venituri (ct.711 + 712 + 721 + 722 + 725 + 741*** + 751 + 755 + 758 + 761 + 762 + 764 + 765 + 766 + 767 + 768 + 7815)	02	136.602	82.687
3. Costul materiilor prime și al consumabilelor (ct. 601 + 602 - 609*)	03		
4. Cheltuieli cu personalul (ct. 641 + 642 + 643 + 644 + 645+646)	04	965.909	972.344
5. Ajustări de valoare (ct. 654 + 681 + 686 - 754 - 7812 - 7813 - 7814 - 7818 - 786)	05	20.127	19.357
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 + 666 + 667+ 668)	06	222.910	1.363.761
7. Impozite (ct.691 + 695 + 698)	07	2.098	
8. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:			
- Profit (rd.01+02-03-04-05-06-07)	08	51.317	0
- Pierdere (rd.03+04+05+06+07-01-02)	09	0	1.417.455

Suma de control F20 : 7235646 / 5414569617

\*) Cont de repartizat după natura elementelor respective.

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

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

**ADMINISTRATOR,****INTOCMIT,**

Numele si prenumele

VOICULESCU AURORA

Semnătura

Numele si prenumele

DIACONESCU NARCISA

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 2019

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	276.607	-	-	-	-	276.607	
Alte rezerve	417.086	-	-	-	-	417.086	
Rezultatul reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita	Sold C	-	-	-	-	-	
	Sold D	2.217.597	(48.646)	(48.646)	-	-	2.168.951
Rezultatul exercitiului financiar	Sold C	51.317	-	-	51.317	51.317	-
	Sold D	-	1.417.455	-	-	-	1.417.455
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)	-
<b>Total capitaluri proprii</b>	<b>219.109.311</b>	<b>(1.368.809)</b>	<b>(48.646)</b>	<b>48.646</b>	<b>48.646</b>	<b>217.691.856</b>	

**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	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)
<b>Total capitaluri proprii</b>	<b>219.057.994</b>	<b>(1.710.777)</b>	<b>(1.762.094)</b>	<b>(1.762.094)</b>	<b>(1.762.094)</b>	<b>219.109.311</b>	

Situatiile financiare de la pagina 3 la pagina 31 au fost autorizate de Consiliul de Administratie din date de 20 Martie 2020 pentru aprobarea AGA la data de 27/28 Aprilie, 2020.

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 Extraordinare 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 finaciare") ale Societatii PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A. pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2019 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”)

Politicele 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 31 au fost autorizate de Consiliul de Administratie din data de 20 Martie 2020 pentru aprobarea AGA stabilita la data de 27/28 Aprilie, 2020.

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

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

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

Societatea are filiale, dar nu este necesar sa pregateasca situatii financiare consolidate conform cerintelor OMFP 1802/2014.

Inregistrările contabile pe baza carora au fost întocmite aceste situatii financiare individuale efectuate in lei ("RON").

Situațiile financiare individuale anexate nu sunt menite sa prezinte pozitia financiara in conformitate cu reglementari si principii contabile acceptate in tari si jurisdicții altele decat Romania. De asemenea, situatiile financiare individuale nu sunt menite sa prezinte rezultatul operatiunilor si un set complet de note la situatiile financiare in conformitate cu reglementari si principii contabile acceptate in tari si jurisdicții altele decat Romania. De aceea, situatiile financiare individuale anexate nu sunt întocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementarile contabile si legale din Romania inclusiv Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 cu modificarile ulterioare.

## 2.2. Principii contabile semnificative

Situațiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2019 au fost întocmite in conformitate cu urmatoarele principii contabile:

### Principiul continuitatii activitatii

Societatea isi va continua in mod normal functionarea fara a intra in stare de lichidare sau reducere semnificativa a activitatii.

### Principiul permanentei metodelor

Societatea aplica consecvent de la un exercitiu financiar la altul politicile contabile si metodele de evaluare.

### Principiul prudentei

La întocmirea situațiilor financiare anuale, recunoasterea si evaluarea s-a realizat pe o bază prudent si, în special:

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

### Principiul contabilitatii de angajamente

Efectele tranzacțiilor si ale altor evenimente au fost recunoscute atunci cand tranzacțiile si evenimentele s-au produs (si nu pe masura ce numerarul sau echivalentul sau a fost încasat sau plătit) si au fost înregistrate in contabilitate si raportate in situatiile financiare ale perioadelor aferente.

Au fost luate in considerare toate veniturile si cheltuielile exercitiului, fara a se tine seama de data incasarii sau efectuării plății.

Veniturile si cheltuielile care au rezultat direct si concomitent din aceeași tranzactie au fost recunoscute simultan in contabilitate, prin asocierea directa între cheltuielile si veniturile aferente, cu evidentierea distinctas a acestor venituri si cheltuieli.

### Principiul intangibilitatii

Bilantul de deschidere al exercitiului corespunde cu bilantul de inchidere al exercitiului precedent.



### Principiul evaluării separate a elementelor de activ și pasiv

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

### Principiul necompensării

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

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

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

### Principiul evaluării la cost de achiziție sau cost de producție

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

### Principiul pragului de semnificație

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

## *2.3. Moneda de raportare*

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

## *2.4. Situații comparative*

Situațiile financiare întocmite la 31 decembrie 2019 prezintă comparabilitate cu situațiile financiare întocmite la 31 decembrie 2018. În cazul în care valorile aferente perioadei precedente nu sunt comparabile cu cele aferente perioadei curente, acest aspect este prezentat și argumentat în notele explicative, fără a modifica cifrele comparative aferente anului precedent.

## *2.5. Utilizarea estimărilor contabile*

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

## *2.6. Continuitatea activității*

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

Societatea va putea sa isi continue activitatea in viitorul previzibil si prin urmare aplicarea principiului continuitatii activitatii in intocmirea situatiilor financiare este justificata.

## 2.7. Conversii valutare

Tranzactiile realizate in valuta sunt inregistrate initial la cursul de schimb valutar comunicat de Banca Nationala a Romaniei de la la data tranzactiei. La data bilantului elementele monetare exprimate in valuta si creantele si datoriile exprimate in lei a decontare de face in functie de cursul unei valute se evalueaza si se prezinta in situatiile financiare anuale la cursul de schimb valutar comunicat de Banca Nationala a Romaniei, valabil la data incheierii exercitiului financiar.

Castigurile si pierderile din diferentele de curs valutar, realizate si nerealizate, intre cursul de schimb al pietei valutare, comunicat de Banca Nationala a Romaniei de la data inregistrarii creantelor sau datoriilor in valuta si a celor exprimate in lei a caror decontare se face in functie de cursul unei valute, sau cursul la care acestea sunt inregistrate in contabilitate si cursul de schimb de la data incheierii exercitiului financiar, sunt inregistrate in contul de profit si pierdere al exercitiului financiar respectiv.

Elementele nemonetare achizitionate cu plata in valuta si inregistrate la cost istoric (imobilizari, stocuri) se prezinta in situatiile financiare anuale utilizand cursul de schimb valutar de la data efectuării tranzactiei. Elementele nemonetare achizitionate cu plata in valuta si inregistrate la valoarea justa (de exemplu, imobiliarile corporale reevaluate) se prezinta in situatiile financiare anuale la aceasta valoare.

Cursurile de schimb RON/USD si RON/EUR comunicate de Banca Nationala a Romaniei la 31 decembrie 2019 si 31 decembrie 2018, au fost dupa cum urmeaza:

Moneda	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
RON/USD	4,2608	4,0736
RON/EUR	4,7793	4,6639

## 2.8. Imobilizari necorporale

Imobilizarile necorporale sunt evaluate la cost mai putin amortizarea cumulata si pierderile cumulate din depreciere.

### Concesiuni, brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare

Concesiunile, brevetele, licentele, marcile comerciale, drepturile si activele similare se inregistreaza in conturile de imobilizari necorporale la costul de achizitie.

Brevetele, licentele si alte imobilizari necorporale sunt amortizate folosind metoda de amortizare liniara pe perioada contractului sau pe durata de utilizare, dupa caz. Marcile comerciale se amortizeaza pe o perioada de 10 ani.

### Alte imobilizari necorporale

Costurile aferente achizitionarii de programe informatice sunt capitalizate si amortizate pe baza metodei liniare pe durata celor 3 ani de durata utila de viata.

## 2.9. Imobilizari corporale

### Costul / Evaluarea

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

Cheltuielile ulterioare efectuate 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.

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

Imobilizarile 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 stabilește 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.

Imobilizarile 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 2019 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 imobilizări corporale nu mai poate fi determinată prin referință la o piață activă, valoarea activului prezentată în bilanț trebuie să fie valoarea sa reevaluată la data ultimei reevaluări, din care se scad ajustările 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 intreaga 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 intreaga 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 dobândire 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 depreciere

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 depreciere. Daca o asemenea pierdere din depreciere este probabila, este estimata valoarea pierderilor din depreciere.

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

### Reluarea ajustarilor pentru pierderi din depreciere

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

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

## 2.12. Creante comerciale

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

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

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

## 2.13. Numerar si echivalente numerar

Disponibilitatile banesti sunt formate din numerar si conturi la banci.

Pentru situația fluxului de numerar, numerarul și echivalentele acestuia cuprind numerar în casa și conturi la bănci.

#### 2.14. *Datorii*

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

#### 2.15. *Provizioane*

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

#### 2.16. *Pensii și beneficii ulterioare angajaților*

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

#### 2.17. *Capital social*

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

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

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

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

#### 2.18. *Rezerve legale*

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

#### 2.19. *Dividende*

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

#### 2.20. *Rezultat reportat*

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

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

### 2.21. *Instrumente financiare*

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

### 2.22. *Venituri*

#### Veniturile din vânzarea bunurilor

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

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

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

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

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

#### Venituri din prestarea serviciilor

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

### 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 cheltuielile 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 reportat. 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 aceluiași 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 aceluiași 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 influențat 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 2019	Cresteri	Reevaluari	Cedari, transferuri si alte reduceri	Sold la 31 decembrie 2019	Sold la 1 ianuarie 2019	Ajustari inregistrate in cursul exercitiului financiar	Reduceri sau reluari	Sold la 31 decembrie 2019	Sold la 1 ianuarie 2019	Sold la 31 decembrie 2019
0	1	2	3	4	5 = 1+2+3-4	6	7	8	9 = 6+7-8	10 = 1-6	11 = 5-9
<b>Imobilizari necorporale</b>	<b>16.014</b>	<b>721</b>		<b>3.411</b>	<b>13.324</b>	<b>7.278</b>	<b>2.308</b>	<b>3.411</b>	<b>6.175</b>	<b>8.736</b>	<b>7.149</b>
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alte imobilizari	16.014	721	-	3.411	13.324	7.278	2.308	3.411	6.175	8.736	7.149
Avansuri si imobilizari necorporale in curs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Imobilizari corporale</b>	<b>6.512.223</b>	<b>3.529</b>	-	<b>19.215</b>	<b>6.496.537</b>	<b>35.295</b>	<b>17.048</b>	<b>19.215</b>	<b>33.128</b>	<b>6.476.928</b>	<b>6.463.409</b>
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	51.914	3.529	-	8.543	46.900	23.882	14.291	8.543	29.630	28.032	17.270
Alte instalatii, utilaje si mobilier	18.409	-	-	10.672	7.737	11.413	2.757	10.672	3.498	6.996	4.239
Avansuri si imobilizari corporale in curs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Imobilizari financiare</b>	<b>214.218.435</b>	-	-	-	<b>214.218.435</b>	<b>3.686.266</b>	-	-	<b>3.686.266</b>	<b>210.532.169</b>	<b>210.532.169</b>
<b>TOTAL IMOBILIZARI</b>	<b>220.746.672</b>	<b>4.250</b>	-	<b>22.626</b>	<b>220.728.296</b>	<b>3.728.839</b>	<b>19.356</b>	<b>22.626</b>	<b>3.725.569</b>	<b>217.017.833</b>	<b>217.002.727</b>

### **3.1. Imobilizari necorporale**

La 31 decembrie 2019, valoarea neta contabila a imobilizarilor necorporale este de 7.149 lei (2018: 8.736 lei). Principalele imobilizari necorporale sunt reprezentate de marci, domenii si licente. Domeniile si licentele achizitionate se amortizeaza in functie de durata lor de utilizare si anume: pe o perioada de 1- 3 ani, licente, iar marcile pe o perioada de 10 ani.

### **3.2. Imobilizari corporale**

Imobilizarile corporale cuprind terenuri si constructii de natura investitiilor imobiliare si instalatii tehnice.

#### Investitii imobiliare (Terenuri si constructii)

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 SC 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.

#### Reevaluarea imobilizarilor corporale

La data de 31 decembrie 2017 a avut loc o reevaluare a investitiei imobiliare (terenului si constructiilor) din comuna Tunari, judetul Ilfov, apartinand Societatii, realizata de catre un expert evaluator (DARIAN DRS S.A. Cluj - Napoca, Str. Nicolae Cristea nr. 25, număr de înregistrare la Registrul Comerțului 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 terenuri si constructiilor 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. Diferentele din reevaluare sunt sumarizate in tabelul de mai jos.

## 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

Denumire	Nr. Inventar	Valoare contabila neta la 31.12.2017	Valoare reevaluată la 31.12.2017	Diferente din reevaluare
Investitii imobiliare - Terenuri	Teren Tunari	2.785.523	6.441.800	3.656.277
Investitii imobiliare - Casa Pompe - Tunari	20121	270	-	(270)
Investitii imobiliare - Cladire magazie carbid	10032	50	-	(50)
Investitii imobiliare Galerie-Tunari (fort)	10015	100	100	-
Investitii imobiliare - Bazin asigurare apa	20120	581	-	(581)
<b>Total</b>		<b>2.786.524</b>	<b>6.441.900</b>	<b>3.655.376</b>

La data de 31 decembrie 2019 conducerea Societatii considera ca valoarea investitiei imobiliare (terenul si constructia) aflate in sold determinata pe baza raportului de reevaluare la sfarsitul anului 2017, aproximeaza valoarea lor justa la 31 decembrie 2019, neexistand diferente de valoare notabila.

Denumire	Nr. Inventar	Valoare contabila neta la 31.12.2019	Valoare reevaluată la 31.12.2019	Diferente din reevaluare
Investitii imobiliare - Terenuri	Teren Tunari	6.441.800	6.441.800	-
Investitii imobiliare Galerie-Tunari (fort)	10015	100	100	-
<b>Total</b>		<b>6.441.900</b>	<b>6.441.900</b>	<b>-</b>

Rezervele din reevaluare in sold la 31 decembrie 2019 in suma de 5.929.330 lei (31 decembrie 2018: 5.929.330 lei) cuprind:

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

Conform regulilor fiscale, rezervele din reevaluare devin taxabile la momentul vanzarii investitiei imobiliare reprezentand teren si constructii in Tunari.

### 3.3. Imobilizari financiare

Entitățile în care Societatea detine investiții pe termen lung:

Nume entitate	Natura relatiei	Procent de deținere la 1 ianuarie 2019	Procent de deținere la 31 decembrie 2019	Valoarea bruta a investiției la 1 ianuarie 2019	Valoarea bruta a investiției la 31 decembrie 2019	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.TRANSGAZ S.A.	Investiție pe termen lung	0.0220%	0.0220%	448.318	448.318	D
OMV PETROM S.A.	Investiție pe termen lung	0.0017%	0.0017%	383.316	383.316	D
FONDUL PROPRIETATEA	Investiție pe termen lung	0.0004%	0.0004%	39.442	39.442	D
<b>Total interese de participare</b>				<b>214.218.435</b>	<b>214.218.435</b>	

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

La 31 decembrie 2019, imobilizarile financiare ale Societatii sunt dupa cum urmeaza:

Denumire		Valoarea bruta			Ajustari de valoare				Valoarea contabila neta		
		Sold la 1.01.2019	Cresteri	Scaderi	Sold la 31.12.2019	Sold la 1.01.2019	Pierdere de valoare	Reversare	Sold la 31.12.2019	Sold la 1.01.2019	Sold la 31.12.2019
Investitie pe termen lung – actiuni detinute la filiale	VERANDA OBOR S.A.	208.175.000	-	-	208.175.000	-	-	-	-	208.175.000	208.175.000
Investitie pe termen lung – actiuni detinute la filiale	INCERPLAST S.A.	3.556.120	-	-	3.556.120	3.556.120	-	-	3.556.120	-	-
Investitie pe termen lung –	PRODPPLAST S.A.	1.616.239	-	-	1.616.239	-	-	-	-	1.616.239	1.616.239
Investitie pe termen lung	S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A.	448.318	-	-	448.318	-	-	-	-	448.318	448.318
Investitie pe termen lung	OMV PETROM S.A.	383.316	-	-	383.316	130.146	-	-	130.146	253.170	253.170
Investitie 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
<b>Total</b>		<b>214.222.988</b>	-	<b>4.553</b>	<b>214.218.435</b>	<b>3.686.266</b>	-	-	<b>3.686.266</b>	<b>210.536.722</b>	<b>210.532.169</b>

La 31 decembrie 2019 Societatea are inregistrate ca si imobilizari financiare investitii pe termen lung avand o valoare neta contabila de 210.532.169 lei (2018: 210.532.169 lei).

La 31 decembrie 2019 si 31 decembrie 2018 actiunile detinute de Societate si tranzactionate pe pietele financiare sunt pastrate la Depozitarul Central.

## Investitii in subsidiara Veranda Obor SA

In cursul anului 2014 Consiliul de Administratie a hotarat infiintarea unei societati de proiect (Veranda Obor S.R.L.) sub forma juridica de societate cu raspundere limitata avand ca unic asociat Societatea in conformitate cu Hotararea Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A., anterior denumita Prodplast Imobiliare SA, nr. 5 din data de 13.08.2014. In cadrul Hotararii Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor nr. 5 din data de 13.08.2014 actionarii Societatii au aprobat participarea Societatii, prin aportarea imobilului din str. Ziduri Mosi nr. 23, sector 2, Mun. Bucuresti, la valoarea stabilita potrivit Legii privind societatile nr. 31/1990, la constituirea unei societati cu raspundere limitata sau pe actiuni, incorporata in Romania sau in strainatate, avand ca scop dezvoltarea si promovarea proiectului imobiliar initiat de Societate pe respectivul amplasament, impreuna cu alte persoane fizice si/sau juridice care vor fi selectate si cooptate de catre Consiliul de Administratie al Societatii.

Astfel, Societatea a procedat la incorporarea societatii cu raspundere limitata Veranda Obor S.R.L., inregistrata in Registrul Comertului sub nr. J40/10838/2014, avand cod unic de inregistrare 33599063, cu sediul social situat in str. Ziduri Mosi nr. 23, Pavilion Administrativ, parter, sector 2, Romania ("Veranda").

Majorarea capitalului social al Veranda in anul 2014 cu o valoare totala de 145.298.000 lei, de la 2.000 lei la 145.300.000 lei, a fost realizata prin aport in numerar in valoare totala de 2.153.000 lei si aport in natura, constand in proprietatea imobiliara, in valoare de 143.145.000 lei.

In vederea transferului proprietatii imobiliare, in data de 09.10.2014 Consiliul de Administratie a aprobat raportul de evaluare nr. 7772/08.10.2014 pregatit de Darian DRS S.A. Cluj Napoca si rezultatele evaluarii proprietatii imobiliare, astfel cum au fost prezentate in raport, dupa cum urmeaza:

Valoarea justa a proprietatii imobiliare la data transferului = 32.448.889 euro, echivalent a 143.145.000 lei

In cursul anului 2015 prin Hotararea Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor Societatii din 18.02.2015 s-a aprobat punerea la dispozitia Veranda Obor a sumelor de bani necesare dezvoltarii Proiectului Imobiliar si prin Hotararea Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor Societatii din 02.11.2015, actionari societatii au decis modificarea formei juridice a Veranda Obor din societate cu raspundere limitata in societate pe actiuni si extinderea plafonului de 46.000.000 lei aprobat prin Hotararea Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor Societatii din 18.02.2015 la suma maxima de 56.500.000 lei.

Consiliul de Administratie a hotarat:

- in data de 18.09.2015 majorarea capitalului social al societatii Veranda Obor, de la valoarea de 145.300.000 lei la noua valoare de 162.981.850 lei prin subscriere in suma de 17.681.850 RON de catre Societate;
- in data de 12.10.2015 majorarea capitalului social al societatii Veranda Obor, de la valoarea de 162.981.850 lei la noua valoare de 169.356.850 lei prin compensarea cu intreaga valoare a Creantei in suma de 6.375.000 lei, detinute de Societate asupra Veranda Obor;
- in data de 11.11.2015 majorarea capitalului social al societatii Veranda Obor, de la valoarea de 169.356.850 lei la noua valoare de 169.356.860 lei prin subscriere in suma 10 lei de catre un nou actionar, corespunzatoare momentului in care Veranda Obor si-a modificat forma juridica din societate cu raspundere limitata in societate pe actiuni;
- in data de 17.12.2015 majorarea capitalului social al societatii Veranda Obor, de la valoarea de 169.356.860 lei la noua valoare de 208.175.010 lei prin subscriere in suma de 38.818.150 lei de catre Societate.

Ultimul exercitiu financiar pentru care au fost aprobate situatiile financiare ale filialei Veranda Obor este cel incheiat la 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.

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 închiriazabilă de 27,937 mp și conține spații comerciale închiriate terților. Spațiul comercial include magazine, spații de depozitare, terase. În luna ianuarie 2018 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 2019 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 2019, 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 2019. 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 2019. Analiza de piață s-a bazat, printre altele, pe analizarea veniturilor din închiriere, analiza ratelor de capitalizare și evoluția pieței imobiliare.

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 2019.

La 31 decembrie 2019 ajustările cumulate pentru deprecierea altor imobilizărilor financiare sunt în sumă de 3.686.266 lei (31 decembrie 2018: 3.686.266 lei).

#### Nota 4: Creanțe

La 31 decembrie 2019 creanțele Societății sunt după cum urmează:

	Creanțe	1 ianuarie 2019	31 decembrie 2019	Termen de lichiditate pentru soldul de la 31 decembrie 2019	
				Sub 1 an	Peste 1 an
1	Creanțe comerciale –terți	-	-	-	-
2	Sume de încasat de la entitățile afiliate	375.135	255.830	255.830	-
<b>3</b>	<b>Total creanțe comerciale</b>	<b>375.135</b>	<b>255,830</b>	<b>255,830</b>	-
4	Ajustări de depreciere pentru creanțe comerciale	-	-	-	-
<b>5=3-4</b>	<b>Creanțe comerciale, net</b>	<b>375.135</b>	<b>375.135</b>	<b>375.135</b>	-
6	Alte creanțe și debite	4.890	110.181	110.181	-
<b>7</b>	<b>Total alte creanțe</b>	<b>4.890</b>	<b>110.181</b>	<b>110.181</b>	-
8	Ajustări de valoare pentru alte creanțe	-	-	-	-
<b>9=7-8</b>	<b>Alte creanțe, net</b>	<b>4.890</b>	<b>110.181</b>	<b>110.181</b>	-
<b>10=5+9</b>	<b>Total creanțe comerciale și alte creanțe</b>	<b>380.025</b>	<b>366.011</b>	<b>366.011</b>	-

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 detaliata in tabelul urmator:

Creante	1 ianuarie 2019	31 decembrie 2019	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	953	106.244	106.244	-
<b>Total alte creante</b>	<b>4.890</b>	<b>110.181</b>	<b>106.244</b>	<b>3.937</b>
Ajustari de valoare pentru alte creante	-	-	-	-
<b>Alte creante, net</b>	<b>4.890</b>	<b>110.181</b>	<b>106.244</b>	<b>3.937</b>

#### Nota 5: Casa si conturi la banci

	Sold la 1 ianuarie 2019	Sold la 31 decembrie 2019
Conturi la banci in lei	1.856.781	548.745
Conturi la banci in valuta	553	567
Numerar in casa	375	75
<b>Total</b>	<b>1.857.709</b>	<b>549.387</b>

#### Nota 6: Datorii

La 31 decembrie 2019 datoriile Societatii sunt dupa cum urmeaza:

	Datorii	Sold la 1 ianuarie 2019	Sold la 31 decembrie 2019	Termen de exigibilitate pentru soldul de la 31 decembrie 2019		
				Sub 1 an	1 - 5 ani	Peste 5 ani
1	Datorii comerciale - terti	900	121.510	121.510	-	-
2	<b>Total datorii comerciale</b>	<b>900</b>	<b>121.510</b>	<b>121.510</b>	-	-
3	Alte datorii inclusiv datorii fiscale si datorii privind asigurari sociale	145.575	127.081	127.081	-	-
4	<b>Total</b>	<b>146.475</b>	<b>248.591</b>	<b>248.591</b>	-	-

Linia de alte datorii este detaliata in tabelul urmator:

Datorii	Sold la 1 ianuarie 2019	Sold la 31 decembrie 2019	Termen de exigibilitate		
			Sub 1 an	1 - 5 ani	Peste 5 ani
Salarii si datorii asimilate	83.156	83.970	83.970		
TVA neexigibil	59.895	40.846	40.846		
Impozit pe profit	-	-	-	-	-
Impozit nerezidenti	69	83	83		
Alte datorii cu bugetul de stat	2.455	2.182	2.182		
<b>Total alte datorii</b>	<b>145.575</b>	<b>127.081</b>	<b>127.081</b>	-	-

**Nota 7: Capital si rezerve**

Capitalul social subscris si varsat in valoare de 77.363.547 lei la 31 decembrie 2019 (31 decembrie 2018: 77.363.547 lei) este fomat din 77.363.547 actiuni, fiecare cu o valoare nominala de 1 leu.

	<b>Sold la 1 ianuarie 2019</b>	<b>Sold la 31 decembrie 2019</b>
	<b>Numar</b>	<b>Numar</b>
Capital subscris actiuni ordinare	77.363.547	77.363.547
	<b>Lei</b>	<b>Lei</b>
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 2019.

**Structura principalilor actionari**

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

Structura actionariatului la data de 31 decembrie 2019 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:

	<b>Sold la 01 ianuarie 2019</b>	<b>%</b>	<b>Sold la 31 decembrie 2019</b>	<b>%</b>
SIF Moldova	24.307.608	31,4200	24.307.608	31,4200
Nord S.A.	24.010.929	31,0365	24.010.929	31,0365
Romanian Equity Partners Cooperatief	19.354.692	25,0178	19.354.692	25,0178
Prodplast S.A.	8.096.618	10,4657	8.096.618	10,4657
Alti detinatori – persoane fizice	1.523.606	1,9694	1.519.741	1,9644
Alti detinatori – persoane juridice	70.094	0,0906	73.959	0,0956
<b>Total</b>	<b>77.363.547</b>	<b>100</b>	<b>77.363.547</b>	<b>100</b>

**Actiuni rascumparabile**

Societatea nu are actiuni rascumparabile la 31 decembrie 2019 (2018: nu exista actiuni rascumparabile).

**Prime de capital**

Primele de capital in valoare de 36.329 lei la 31 decembrie 2019 (2018: 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**

<b>Repartizarea profitului</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
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	48.646	-

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 care a fost aprobata de AGA din data de 24 aprilie 2019 in ceea ce priveste repartizarea profitului net nerepartizat in suma de 48.646 lei aferent anului 2018 a fost dupa cum urmeaza:

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

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.

**Nota 8: Cifra de afaceri**

Cifra de afaceri de 855.320 lei in anul 2019 (2018: 1.125.759 lei) a fost realizata ca urmare a contractului de asistenta privind extinderea centrului comercial Veranda Shop&Stay Obor incheiat in data de 16.01.2017, intre Professional Imo Partners S.A. si Veranda Obor S.A. (filiala a Societatii), reprezentand 100% din cifra de afaceri.

**Nota 9: Alte venituri**

Alte venituri in suma de 82.687 lei pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2019 (2018: 136.602 lei) cuprind:

- venituri din imobilizari financiare (dividende) in suma de 82.669 lei (2018: 136.555 lei);
- venituri din diferente de curs valutar in suma de 18 lei (2018: 10 lei);
- alte venituri: 0 lei (2018: 37 lei).

**Nota 10: Cheltuieli cu personalul si informatii privind salariatii, membrii organelor de administratie, conducere si supraveghere****10.1 Administratorii**

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	Vârsta	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
4.	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

In cursul anului 2019 nu s-au acordat avansuri si credite membrilor organelor de administratie, conducere si supraveghere.

Consiliul de Administratie in data de 30.12.2019 a prelungit mandatul Directorului General d-na Aurora Voiculescu pana la 31.12.2020.

**10.2 Salariatii**

Numarul mediu de salariati este de 5 (2018: 6). Salariile si indemnizatiile platite sau de platit, aferente exercitiului financiar incheiat la 31 decembrie 2019 sunt in suma de 936.277 lei (2018: 944.670 lei), iar cheltuielile cu asigurarile sociale sunt in suma de 36.067 lei (2018: 21.239 lei).

**Nota 11: Alte cheltuieli**

Alte cheltuieli in suma de 1.363.761 lei pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2019 (2018: 222.910 lei) cuprind:

- cheltuieli de exploatare in suma de 1.363.751 lei (2018: 222.901 lei)
- cheltuieli cu diferente de curs valutar in suma de 10 lei (2018: 9 lei);

**Nota 12: Informatii privind relatiile cu partile legate**

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

Veranda Obor SA:

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

Cota de participare la capitalul social al Veranda Obor SA este de 99,99%. Capitalul social al Veranda Obor SA este de 208.175.000 lei integral varsat la 31 decembrie 2019.

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

**12.1 Sume datorate si de primit de la partile legate**

Societatea are creante de la partile legate Veranda Obor SA in suma de 255.830 lei reprezentand venituri din asistenta privind extinderea Veranda Mall.

**12.2 Informatii cu privire la tranzactiile cu partile legate****2019**

Nume societate	Natura relatiei	Tip tranzactii	Valoare cu TVA
VERANDA OBOR S.A.	Filiala	Venituri asistenta privind extinderea Veranda Mall	1.017.830 lei
VERANDA OBOR S.A.	Filiala	Cheltuieli cu chiria sediu social	15.480 lei

**2018**

Nume societate	Natura relatiei	Tip tranzactii	Valoare cu TVA
VERANDA OBOR S.A.	Filiala	Venituri asistenta privind extinderea Veranda Mall	998.841 lei
VERANDA OBOR S.A.	Filiala	Venituri servicii privind administrarea de imobil Veranda Mall	340.812 lei
VERANDA OBOR S.A.	Filiala	Cheltuieli cu chiria sediu social	16.437 lei

**Nota 13: Evenimente ulterioare**

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 care pot duce la ajustari semnificative ale valorii contabile a activelor si pasivelor in exercitiul financiar urmat. In special, conducerea se asteapta ca ipotezele si estimarile folosite in stabilirea valorilor contabile ale activelor imobilizate sa fie afectate. In aceasta etapa, conducerea nu poate estima cu certitudine impactul, intrucat evenimentele evolueaza de la o zi la alta.

Impactul pe termen lung poate afecta de asemenea fluxurile de numerar si profitabilitatea. Cu toate acestea, la data prezentelor situatii financiare, Societatea isi indeplineste obligatiile la scadenta si, prin urmare, aplica in continuare principiul continuitatii activitatii ca baza pentru intocmirea situatiilor financiare

## Nota 14: Contingente

### 14.1. Garantii acordate

În anul 2018 Societatea a semnat, în calitate de acționar majoritar al Veranda Obor SA și în calitate de garant, următoarele contracte de credit bancar și de garanție:

- Contract de Credit cu CEC Bank SA, în suma maximă de 25.000.000 Euro, în scopul refinanțării integrale a sumelor datorate către Raiffeisen Bank International AG și Raiffeisen Bank S.A. în baza documentelor detaliate mai jos;
- Contract de Credit cu CEC Bank SA, în suma maximă de 9.000.000 Euro, în scopul finanțării/refinanțării parțiale a costurilor de dezvoltare a proiectului de extindere a centrului comercial Veranda Mall;
- Contract de Credit cu CEC Bank SA, în suma maximă de 6.900.000 lei, în scopul finanțării parțiale a taxei pe valoare adăugată aferentă costurilor de dezvoltare a proiectului de extindere a centrului comercial Veranda Mall;
- Contracte de ipotecă mobilă (în număr de trei) asupra tuturor acțiunilor prezente și viitoare, deținute sau care vor fi deținute de către Societate în capitalul social al Veranda Obor SA, precum și asupra tuturor dividendelor prezente și viitoare sau altor distribuiri ale Imprumutatului, garanție constituită individual pentru fiecare din cele trei Contracte de Credit de mai sus;

La momentul semnării acestor Contracte de Credit și a refinanțării integrale a sumelor datorate către Raiffeisen Bank International AG și Raiffeisen Bank S.A., orice obligații sau garanții asumate sau constituite de către Societate în favoarea acestor instituții finanțatoare au fost stinse sau eliberate, după caz.

În cursul anului 2019, Societatea a semnat, în calitate de acționar majoritar al Veranda Obor SA și în calitate de garant, următoarele acte adiționale la contracte de credit mai sus menționate:

- Acte adiționale de prelungire la perioadei de utilizare a creditelor contractate de la CEC Bank SA, în sume inițiale de 9.000.000 Euro și respectiv 6.900.000 lei, ca urmare a prelungirii termenului de execuție a proiectului de extindere a centrului comercial Veranda Mall.
- Majorarea creditului contractat de la CEC Bank, în suma inițială de 9.000.000 Euro, până la suma de 9.200.000 Euro, având ca scop finanțarea costurilor adiționale ocazionale de proiectul de extindere a centrului comercial Veranda Mall;

### 14.2. Taxare

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

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

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

În anul 2019, 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 preț de piață aferent respectivei tranzacții. În baza acestui concept, prețurile de transfer trebuie să fie ajustate astfel încât să reflecte prețurile de piață care ar fi fost stabilite între entități între care nu există o relație de afiliere și care acționează independent, pe baza „condițiilor normale de piață”.

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

### 14.4. Pretenții de natură juridică

Nu există pretenții de natură juridică semnificative.

### 14.5. Riscuri financiare

#### 14.5.1. Riscul ratei dobânzii

Societatea nu are împrumuturi purtătoare de dobândă variabilă.

#### 14.5.2. Riscul variațiilor de curs valutar

Societatea 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 ne semnificativă a Societății la riscul unor creanțe neincasabile.

Situațiile financiare de la pagina 3 la pagina 31 au fost autorizate de Consiliul de Administrație din data de 20 Martie 2020 pentru aprobarea AGA la data de 27/28 Aprilie, 2020.

**Director General,**

Voiculescu Aurora



**Intocmit,**

Diaconescu Narcisa  
Expert Contabil Verificator



**Președintele Consiliului de Administrație,**  
Popescu Mihaela Ramona

