

Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru exercitiul financiar 2017

Raport anual conform: Regulamentului CNVM (ASF) nr. 1/2006 privind emitentii si operatiunile cu valori mobiliare

Pentru exercitiul financiar: 01.01.2017 – 31.12.2017

Data raportului: 28.03.2018

Denumirea societatii comerciale: PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A.

Sediul social: str. Ziduri Moși nr.23, clădirea centrului comercial Veranda Mall, biroul 3, sector 2, București

Numarul de telefon: 021 252 10 77

Codul unic de inregistrare: 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 societatea comerciala: comune, nominative, dematerializate, valoare nominala 1,00 leu

1. Analiza activitatii societatii

1.1. a) Descrierea activitatii de baza a societatii

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%.



Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru exercitiul financiar 2017

Societatea intentioneaza sa continue activitatea de dezvoltare (promovare) imobiliara corespunzatoare obiectului principal de activitate, prin identificarea de noi proiecte imobiliare cu potential de a contribui la cresterea activului net al societatii si de a genera valoare pentru actionari.

b) Precizarea datei de infiintare a societatii

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.

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

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

Pe parcursul anului 2017 nu au avut loc fuziuni sau reorganizari ale Societatii.

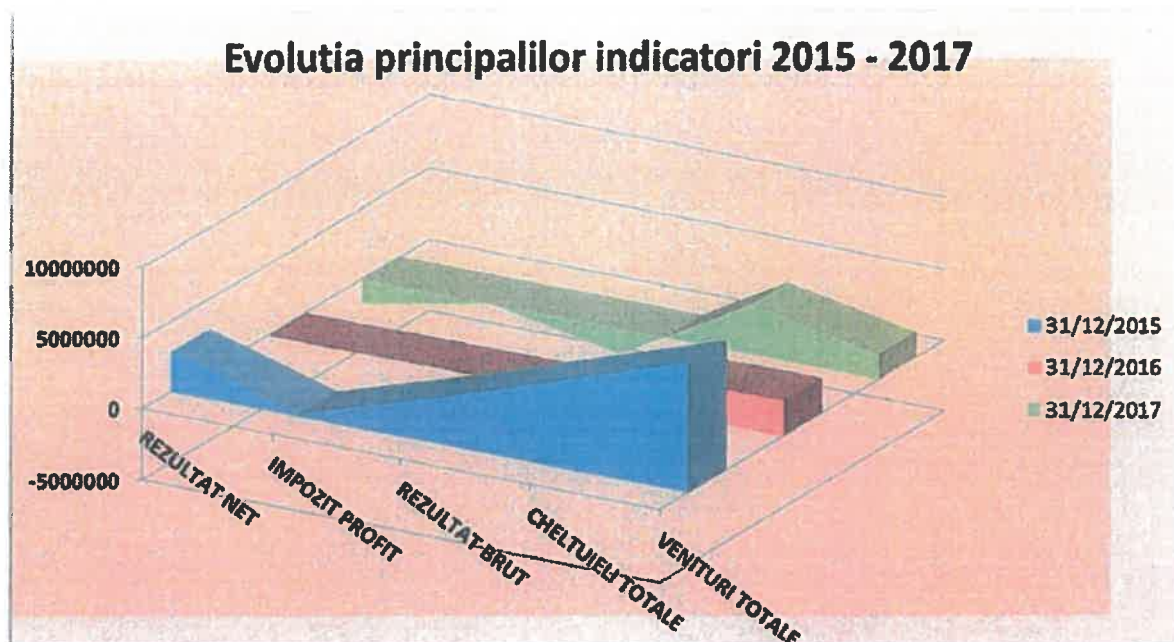
d) Descrierea achizitiilor si/sau instrainarilor de active

In cursul anului 2017, societatea a achizitionat licente in suma de 580 lei si aparatura de birou plus alte instalatii de masura, control si reglare in suma totala de 18.830 lei.

e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluarii activitatii societatii

Denumirea indicatorilor	Nr. rd.	Exercitiul financiar		
		31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
A	B	1	2	3
VENITURI TOTALE	1	9.100.949	2.471.397	1.732.868
CHELTUIELI TOTALE	2	6.076.808	2.405.145	3.494.962
REZULTATUL BRUT	3=1-2	3.024.141	66.252	(1.762.094)
IMPOZIT PROFIT	4	200.540	44.406	-
REZULTATUL NET	5=3-4	2.823.601	21.846	(1.762.094)

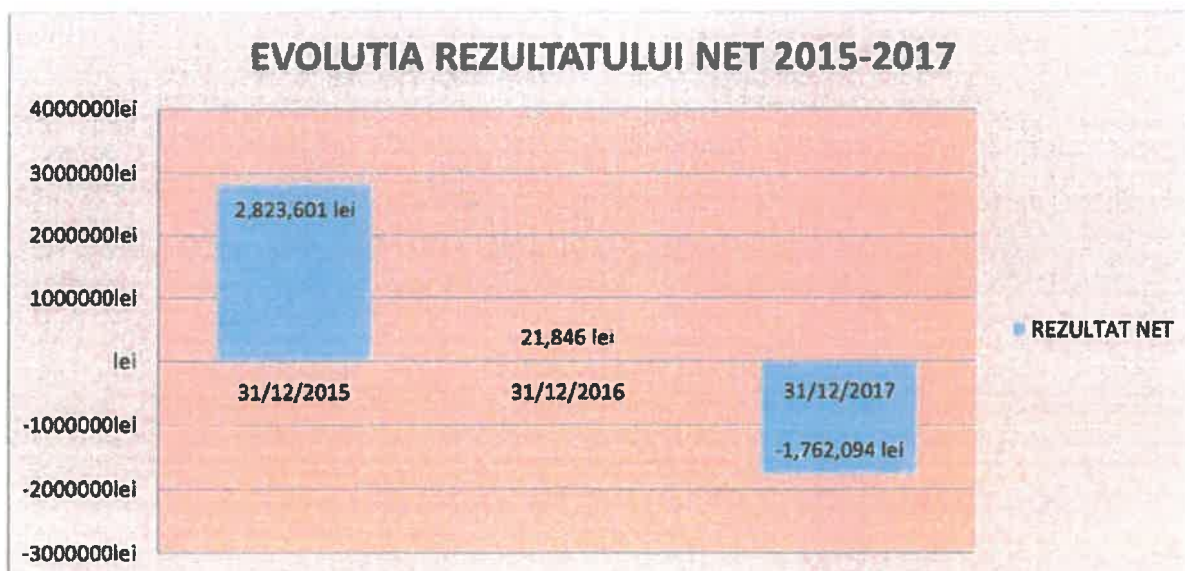




1.1.1. Elemente de evaluare generala

a) Profit/pierdere

In anul 2017 Societatea a inregistrat o pierdere neta de 1.762.094 lei iar in anul 2016 Societatea a inregistrat un profit net de 21.846 lei.

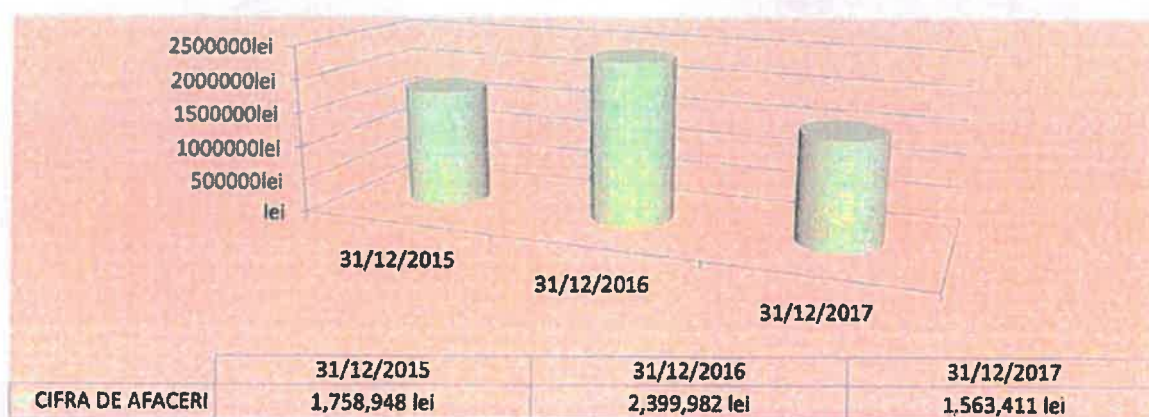


b) Cifra de afaceri

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

- contractul de asistenta privind extinderea centrului comercial Veranda Mall, incheiat in data de 16.01.2017, in suma de 826.866 lei, reprezentand 52,89% din cifra de afaceri.
- contractul de prestari servicii pentru serviciile de administrare de imobil incheiat in data de 31.01.2017, in suma de 736.545 lei, reprezentand 47,11% din cifra de afaceri

Evolutia cifrei de afaceri 2015 - 2017



STRUCTURA CIFREI DE AFACERI 31.12.2017



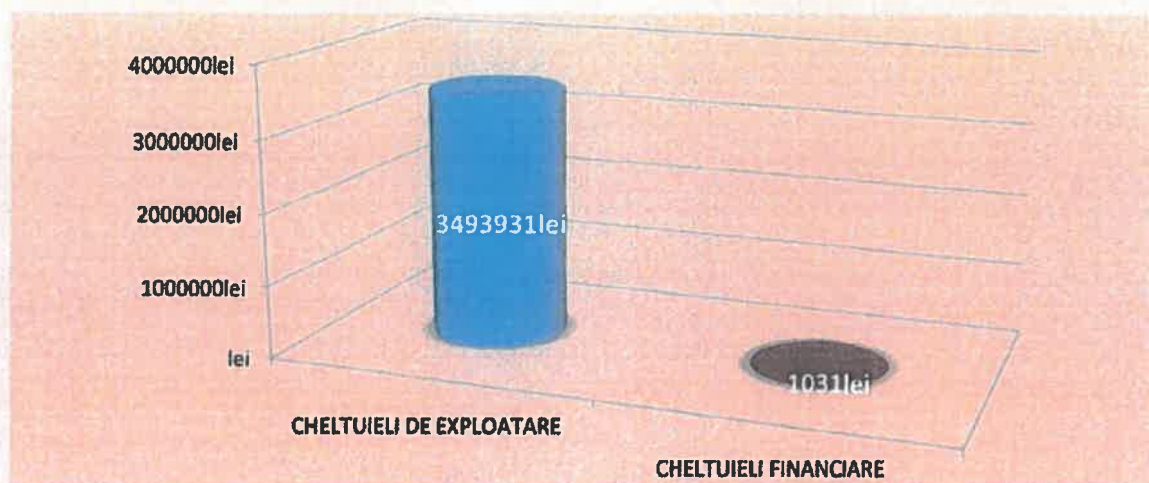
c) Export
Nu este cazul.



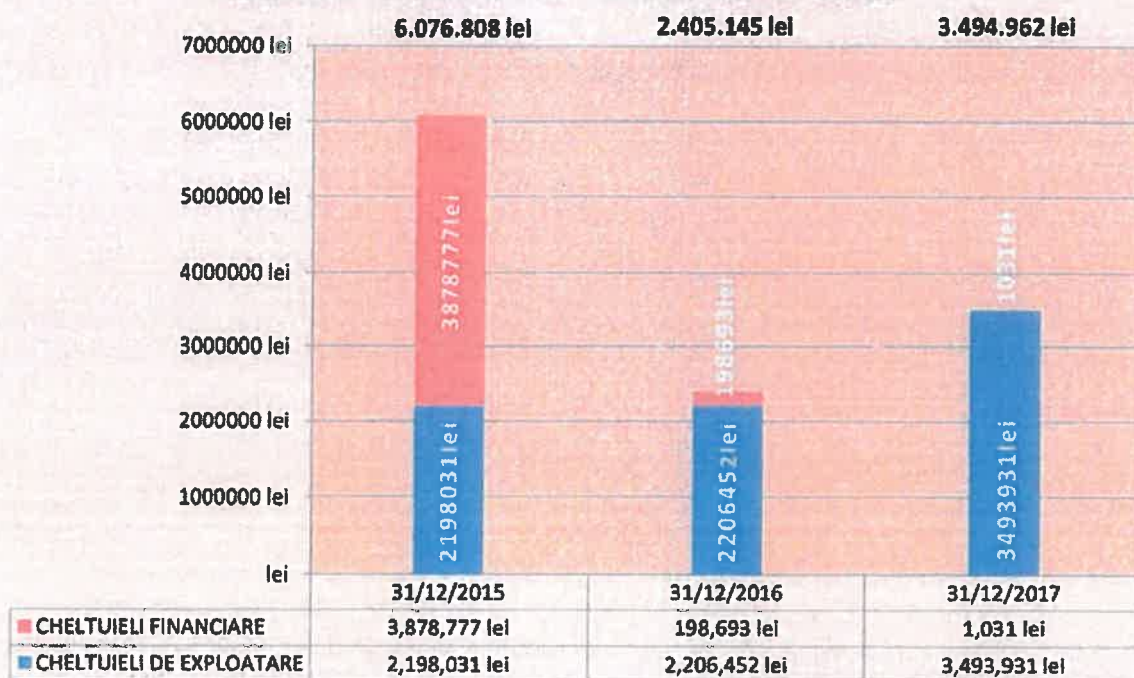
d) Costuri

Cheltuielile totale inregistrate in anul 2017 au fost de 3.494.962 lei, din care cheltuielile din exploatare 3.493.931 lei si cheltuieli financiare 1.031 lei.

Structura cheltuielilor la 31.12.2017



Evolutia cheltuielilor totale 2015 - 2017



e) Procentul din piata detinut

Nu este cazul.

f) Lichiditate

La sfarsitul anului 2017 Societatea dispunea de o suma de 1 608 612 lei disponibilitati banesti din casa si conturi bancare.

Societatea nu s-a confruntat cu probleme de lichiditate in anul 2017, nivelul indicatorului de lichiditate imediata la sfarsitul anului fiind de 9,74 (2016:9,55).

$$\text{Indicatorul lichiditatii curente} = \frac{\text{Active curente}}{\text{Datorii curente}} = \frac{2.288.711}{234.923} = 9,74$$

$$\text{Indicatorul lichiditatii imediate} = \frac{\text{Active curente} - \text{Stocuri}}{\text{Datorii curente}} = \frac{2.288.711 - 0}{234.923} = 9,74$$

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societatii

Nu este cazul.

1.1.3. Evaluarea activitatii de aprovizionare tehnico-materiala

Nu este cazul.

1.1.4. Evaluarea activitatii de vanzare

Nu este cazul.

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajatii/personalul societatii

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

In anul 2017, societatea a avut un numar mediu de 7 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 inconiurator

Nu este cazul.

1.1.7. Evaluarea activitatii de cercetare-dezvoltare

Nu este cazul.



1.1.8. Evaluarea activitatii societatii comerciale privind management riscului

Managementul riscului este parte integranta a tuturor proceselor decizionale si de afacere 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 2017 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 2017, finantandu-si activitatea integral din surse proprii.

1.1.9. Elemente de perspectiva privind activitatea societatii

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

Se anticipeaza ca societatea nu va avea probleme de lichiditate nici in anul 2018.

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

Nu este cazul

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

Cifra de afaceri in anul 2017 a fost realizata ca urmare a contractelor incheiate intre Professional Imo Partners S.A. si Veranda Obor S.A. asa cum sunt descrise la pct 1.1.1. h).



Evenimentul aparut in februarie 2018 referitor la contractul de prestari servicii dintre Societate si Veranda Obor SA pentru serviciile de administrare de imobil incheiat in data de 31.01.2017 prin semnarea unui act aditional poate influenta semnificativ veniturile. Prin actul aditional incheiat in data de 23.02.2018, s-a diminuat cu 66,67% numarul serviciilor ce vor fi prestate in temeiul contractului, fapt ce a condus la reducerea valorii onorariului primit cu 50%, realizandu-se astfel o eficientizare a activitatii prestate de Societate in temeiul contractului respectiv. Influenta asupra veniturilor, previzionata de Societate in Bugetul de venituri si cheltuieli al anului 2018, este in proportie de 44,80% fata de veniturile realizate in anul 2017 pe acest contract. Tind cont ca acest contract a reprezentat 47,11% din cifra de afaceri in anul 2017, diminuarea acestor venituri va reprezenta o diminuare a cifrei de afaceri cu 25,80% in anul 2018 conform Bugetul de venituri si cheltuieli al anului 2018.

2. Activele corporale ale societatii

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

Societatea detine teren si constructii aferente imobilului din Tunari, jud. Ilfov. Imobilul din Tunari este alcatuit din teren intravilan in suprafata de 29.557 mp si mijloace fixe de natura constructiilor si instalatiilor speciale. O parte din cladirile existente reprezinta un fort considerat monument istoric.

2.2. Descrierea si analiza gradului de uzura al proprietatilor societatii

Mijloacele fixe de natura constructiilor si instalatiilor speciale sunt intr-o stare avansata de degradare. Societatea a obtinut Certificatul de Urbanism nr.128/30.03.2017 emis de Primaria Comunei Tunari, avize si acorduri in vederea obtinerii autorizatiei de desfiintare constructii din imobilul situat in comuna Tunari, Sos. de Centura nr.3, judetul Ilfov. De asemenea, in cursul anului 2017, Societatea a obtinut aprobare de la Ministerului Culturii pentru demolarea constructiilor ce nu reprezinta monument istoric.

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

Nu este cazul.

3. Piata valorilor mobiliare emise de societatea

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

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

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

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 societatii cu privire la dividende

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



La 31 decembrie 2016 Societatea a inregistrat profit net in suma de 21.846 lei. A fost constituita rezerva legala in limita de 5% aplicata profitului brut in suma de 3.313 lei. Profitul net nerepartizat in suma de 18.533 lei aferent anului 2016 a fost repartizat pentru acoperirea unei parti din pierderea contabila a anului 2013, conform Hotararii Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor din data de 27 aprilie 2017.

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

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

4. Conducerea societatii

4.1. Prezentarea administratorilor societatii

a) Administrarea societatii in anul 2017 a fost asigurata de un consiliu de administratie a carui componenta a fost dupa cum urmeaza:

Nr. crt.	Administrator	Funcția	Perioada	Data Hot. AGA
1	Mihaela Ramona Popescu	Presedinte CA	01.01.2017 – 31.12.2017	14.08.2014
2	Octavian Claudiu Radu	Membru CA	01.01.2017 – 26.04.2017	21.09.2015
3	Mikhaela Albastrel	Membru CA	27.04.2017 – 31.12.2017	27.04.2017
4	Andrei Mihai Pogonaru	Membru CA	01.01.2017 – 31.12.2017	04.01.2016

Nr. Crt.	Nume si prenume	Varsta	Calificare	Experienta profesionala	Funcția si vechimea in funcție
1.	Mihaela Ramona Popescu	42	Economist	Director economic Professional Imo Partners SA (2009 – pana la data numirii in CA, 20.01.2014)	Presedinte CA 19.08.2014 - prezent
2.	Octavian Claudiu Radu	57	Economist	Director General Pan Management Group SRL 2007 – Prezent	Membru CA 22.09.2015-26.04.2017
3.	Mikhaela Albastrel	57	Inginer	Analist investitii Tesatoriile Reunite SA 2016 – Prezent	Membru CA 27.04.2017 - prezent
4.	Andrei Mihai Pogonaru	34	Matematica financiara	Membru CA Professional Imo Partners S.A 19.08.2014 -21.09.2015	Membru CA 04.01.2016 - 15.02.2018



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

c) La 31.12.2017, administratorii nu detin actiuni ale societatii.

d) Lista partilor legate Professional Imo Partners S.A:

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

4.2 Prezentarea membrilor conducerii executive a societatii

a) Conducerea executiva a Professional Imo Partners S.A. a fost asigurata in anul 2017 de Dl. Andrei Mihai Pogonaru, care a detinut atat functia de director general cat si membru in Consiliul de Administratie. Incepand cu 16.02.2018 conducerea executiva a Professional Imo Partners S.A. este asigurata de dna. Aurora Voiculescu - Director General, numita in functie pana la 31.12.2018.

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

c) Membrii conducerii executive nu detin participatii la capitalul Professional Imo Partners S.A. la 31.12.2017.

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 membrilor Consiliului de Administratie pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2017.

Remuneratia conducerii/ membrilor Consiliului de Administratie

Societatea nu are obligatii contractuale legate de pensii fata de fostii directori si administratori ai Societatii. Nu au fost asumate garantii de catre Societate in numele directorilor si administratorilor Societatii. Salariile membrilor Consiliului de Administratie reprezinta 17,77% din total salarii (26,36% in cursul exercitiului financiar incheiat la 31 decembrie 2016).

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

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



5. Situatia financiar-contabila

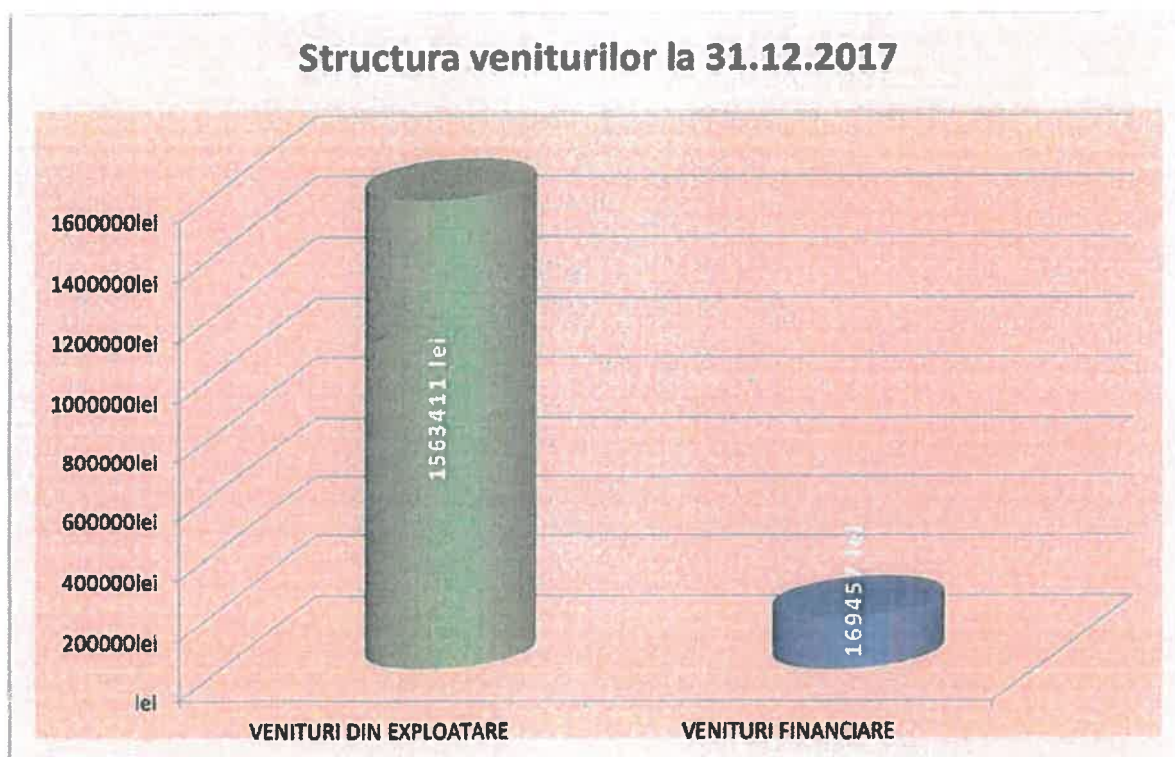
Conform articolului art. 11 din Legea 82/1999, contabilitatea este organizata in departament distinct condus de Directorul economic. Pentru moment postul de Director economic este suspendat iar departamentul financiar contabil este condus de Expert Contabil Verificator dna Narcisa Diaconescu.

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

Bilantul a fost intocmit pe baza balantei de verificare a conturilor sintetice din 31.12.2017, puse de acord cu soldurile din balantele analitice, incheiata dupa inregistrarea tuturor documentelor in care au fost consemnate operatiunile financiar contabile aferente activitatii anului 2017.

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 2017, Professional Imo Partners S.A. a realizat venituri totale de 1.732.868 lei, din care venituri din exploatare in valoare de 1.563.411 lei, si venituri financiare in valoare de 169.457 lei. Exerciitiul financiar s-a incheiat cu o pierdere de 1.762.094 lei.



Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru exercitiul financiar 2017

In tabelul de mai jos sunt prezentate informatii financiar-contabile ale anului 2017 comparativ cu 2016 si 2015.

a) Elemente de bilant:

Denumirea elementului		Nr. rd.	Sold la:		
			31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
A	B	I	2	3	
A. ACTIVE IMOBILIZATE					
I. IMOBILIZARI NECORPORALE	01	7.430	9.847	6.785	
II. IMOBILIZARI CORPORALE	02	2.810.580	2.801.234	6.460.699	
III. IMOBILIZARI FINANCIARE	03	210.732.405	210.533.958	210.536.722	
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01+02+03)	04	213.550.415	213.345.039	217.004.206	
B. ACTIVE CIRCULANTE					
I. STOCURI	05				
II. CREANTE	06	239.963	2.155.709	680.099	
III. INVESTITII PE TERMEN SCURT	07	0	0	0	
IV. CASA SI CONTURI LA BANC	08	3.449.581	2.109.896	1.608.612	
ACTIVE CIRCULANTE (rd. 05+ 06 + 07 + 08)	09	3.689.544	4.265.605	2.288.711	
C. CHELTUIELI IN AVANS (rd.11+12)	10	0	0	0	
Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	11				
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	97.941	446.780	234.923	
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE / DATORII CURENTE NETE (rd. 09+11-13-20-23-26)	14	3.591.603	3.818.825	2.053.788	
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 04+12+14)	15	217.142.018	217.163.864	219.057.994	
G. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN	16				
H. PROVIZIOANE	17				
I. VENITURI IN AVANS (rd. 19+22+25+28)	18				
1. Subventii pentru investitii (rd.20+21)	19				
Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	20				
Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an	21				
2. Venituri inregistrate in avans (rd. 23+24)	22				
Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	23				
Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an	24				
3. Venituri in avans aferente activelor primite prin transfer de la clienti (rd.26+27)	25				
Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	26				
Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an	27				
Fond comercial negativ	28				
J. CAPITAL SI REZERVE					
I. CAPITAL (rd.30+31+32+33+34)	29	77.363.547	77.363.547	77.363.547	
1. Capital subscris varsat	30	77.363.547	77.363.547	77.363.547	
2. Capital subscris nevarsat	31				
3. Patrimoniul regiei	32				
4. Patrimoniul institutelor nationale de cercetare-	33				



Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru exercitiul financiar 2017

Denumirea elementului	Nr. rd.	Sold la:		
		31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
A	B	1	2	3
dezvoltare				
5. Alte elemente de capitaluri proprii	34			
II. PRIME DE CAPITAL	35	36.329	36.329	36.329
III. REZERVE DIN REEVALUARE	36	139.528.469	2.273.106	5.929.330
IV. REZERVE	37	687.709	691.022	691.022
Actiuni proprii	38			
Castiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii	39			
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii	40			
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(A)	Sold C			
	41		136.781.327	136.799.860
	Sold D	3.146.430		
	42			
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR	Sold C			
	43	2.823.601	21.846	
	Sold D			1.762.094
	44			
Repartizarea profitului	45	151.207	3.313	
CAPITALURI PROPRII – TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	46	217.142.018	217.163.864	219.057.994
Patrimoniul public	47			
Patrimoniu privat	48			
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)	49	217.142.018	217.163.864	219.057.994

Activele imobilizate ale Societatii la data de 31.12.2017 erau in valoare de 217.004.206 lei, in crestere fata de 2016 in valoare de 213.345.039 lei ca urmare a reevaluarii investitiilor imobiliare reprezentate de constructiile si terenul din comuna Tunari, Jud. Ilfov.

La 31 decembrie 2017 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 2016, conform acelor situatii financiare, capitalul subscris varsat al filialei este de 208.175.010 lei, capitalurile sale totale sunt in valoare de 204.071.512 lei, rezervele din reevaluare sunt in valoare de 2.251.375 lei si pierderea exercitiului financiar este de 5.792.895 lei. In cursul anului 2018, conducerea filialei a identificat ca valoarea justa inregistrata a proprietatii imobiliare in situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2016 ar fi trebuit sa fie mai mare cu aproximativ 28.8 milioane lei, conducerea filialei intentioneaza sa ajusteze corespunzator valoarea justa a proprietatii imobiliare in situatiile financiare statutare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2017, in conformitate cu reglementarile contabile aplicabile,

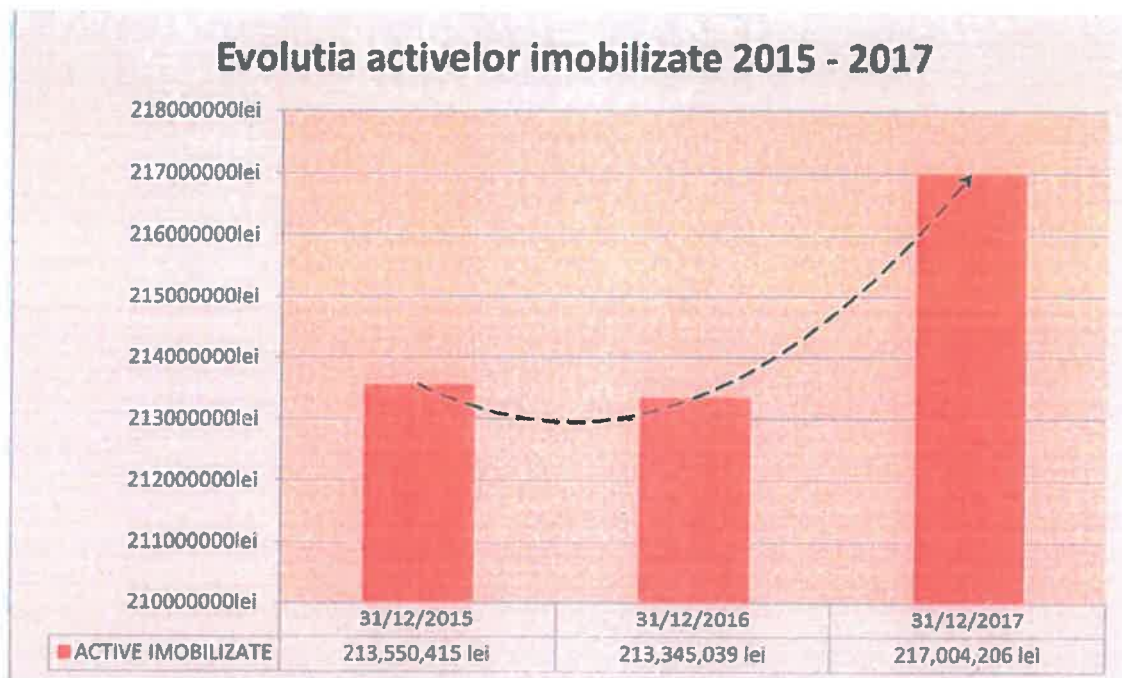
La data de 31 decembrie 2017 investitia in actiunile filialei erau in valoare de 208.175.000 lei.

Investitia in actiunile filialei este inregistrata la cost in situatiile financiare individuale ale Societatii. La data de 31 decembrie 2017, 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 si considerand si alte informatii relevante. In urma acestei analize conducerea nu a identificat existenta unor indicii de depreciere a acestei investitii la 31 decembrie in 2017. 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 2016 si o analiza de piata pregatita de acelasi evaluator la 31 Decembrie 2017, care mentioneaza ca nu au existat indicii care sa duca la modificari semnificative ale valorii investitiei imobiliare. Analiza de piata s-a bazat, printre altele, pe analizarea veniturilor din inchiriere, analiza ratelor de capitalizare si evolutia pietei imobiliare in 2016-2017.

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 cotatele de piata ale actiunilor detinute sau situatia finaciara a societatilor in care detine investitiile) nu a identificat existenta unor indicii de depreciere a acestor investitii la 31 decembrie in 2017. La 31 decembrie 2017 ajustarile cumulate pentru deprecierea altor imobilizarilor financiare sunt in suma de 3.686.266 lei (31 decembrie 2016: 3.686.266 lei).



La 31 decembrie 2017 Societatea detine investii imobiliare reprezentand un teren situat in comuna Tunari, judetul Ilfov (29.557 mp) si cladirile aferente acestuia, fiind dobandite odata cu infiintarea Societatii ca urmare a divizarii societatii SC Prodplast S.A. O parte din cladirile existente reprezinta un fort considerat monument istoric.

La data de 31 decembrie 2017 a avut loc o reevaluare investitiei imobiliare reprezentand terenul si constructiile din comuna Tunari, judetul Ilfov, apartinand Societatii, realizata de catre un expert evaluator (SC DARIAN DRS S.A. Cluj - Napoca, Str. Nicolae Cristea nr. 25, numar de inregistrare 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

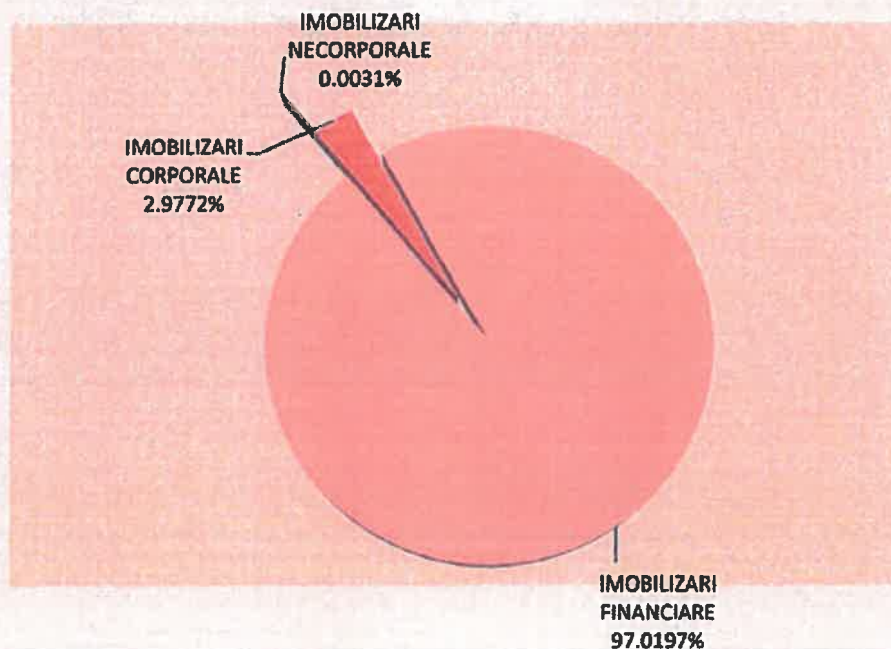


ajustarea valorilor nete contabile ale elementelor incluse in aceste categorii la valoarea lor justa luand in considerare starea lor fizica si valoarea de piata.

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. In cursul anului 2017, Societatea a primit aprobare de la Ministerul Culturii pentru demolarea cladirilor nereprezentand monument istoric. Evaluarea considera, de asemenea, ca proprietatea este tranzactionata ca un intreg (lotul de teren ipotetic dezmembrat si constructibil din fata fortului impreuna cu lotul de teren pe care este amplasat fortul).

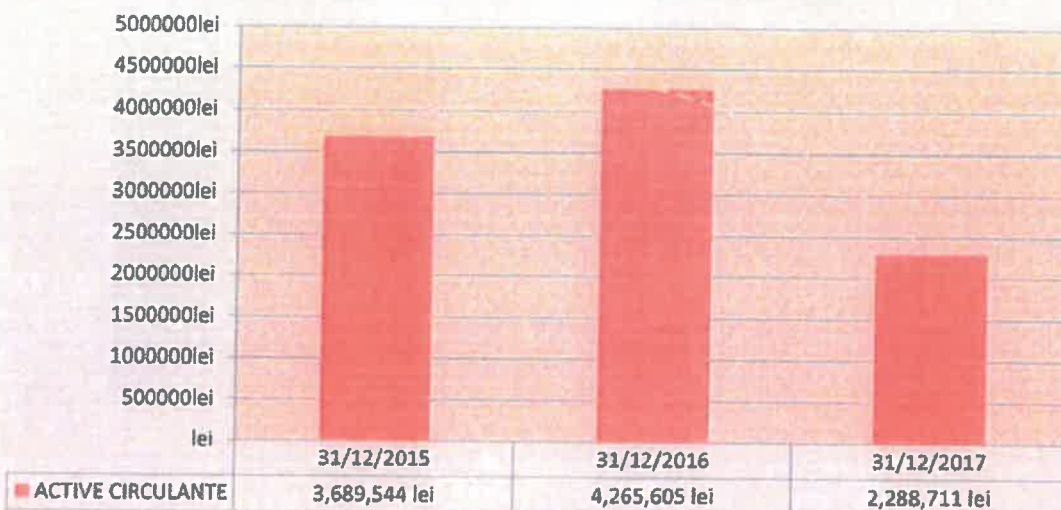
In urma reevaluarii a fost inregistrata o crestere a valorii contabile nete a investitiei imobiliare reprezentand teren si constructii cu 3.655.376 lei; rezervele din reevaluare aferente terenurilor au crescut cu o suma de 3.656.277 lei si au fost inregistrate ajustari de valoare aferente imobilizarilor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

Structura activelor imobilizate la 31.12.2017

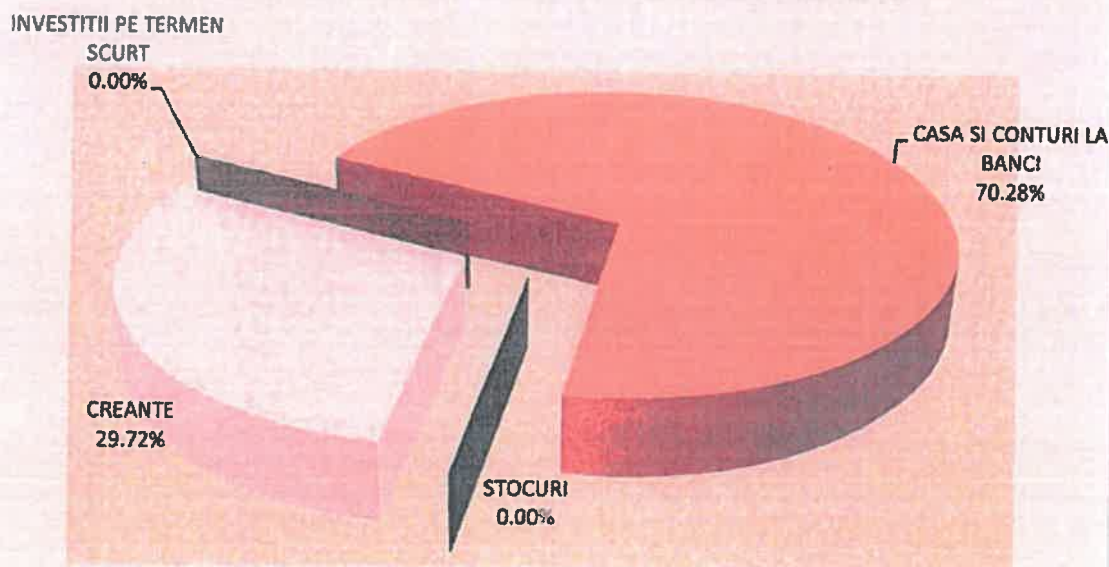


Activele circulante in valoare totala de 2.288.711 lei sunt constituite in proportie de 29,72% din creante in valoare de 680.099 lei (incasate ulterior datei de 31 decembrie 2017) si in proportie de 70,28% din disponibilul in lei si valuta. in valoare de 1.608.612 lei.

Evolutia activelor circulante 2015 - 2017



Structura activelor circulante la 31.12.2017

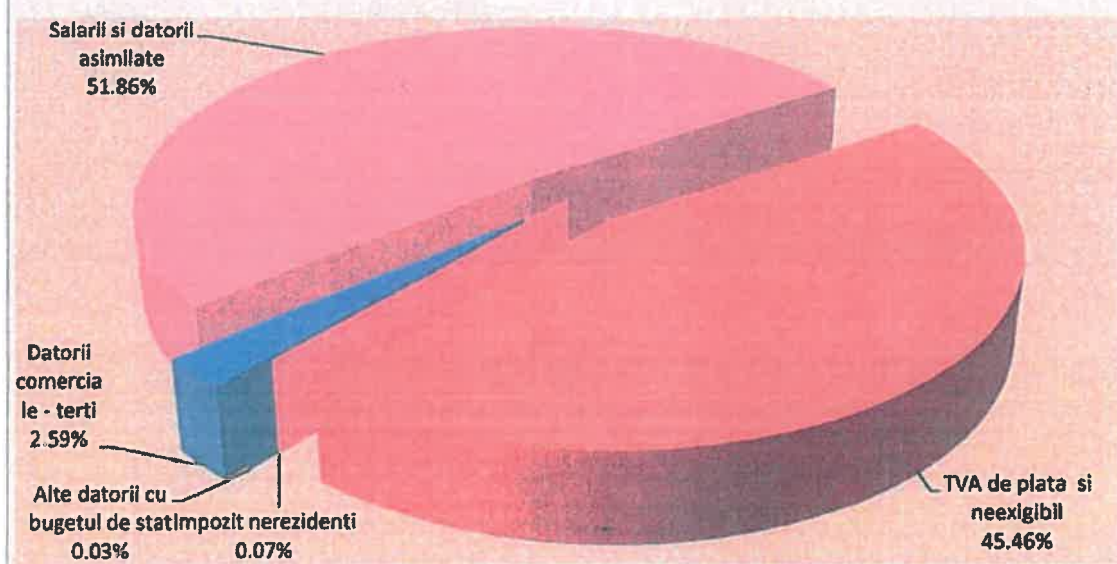


Datoriile Societatii in suma de 234.923 lei sunt reprezentate in proportie de 51,86% de salarii si datorii asimilate in suma de 121.828 lei, din TVA de plata si neexigibil in proportie de 45,46% in suma de 106.788 lei, din impozit pe nerezidenti si alte datorii la bugetul de stat in proportie de 0,09% in suma de 227 lei si furnizori in proportie de 2,59% in suma de 6.080 lei. Aceste datorii au fost achitate pana la data intocmirii situatiilor financiare.

Evolutia datoriilor 2015 - 2017

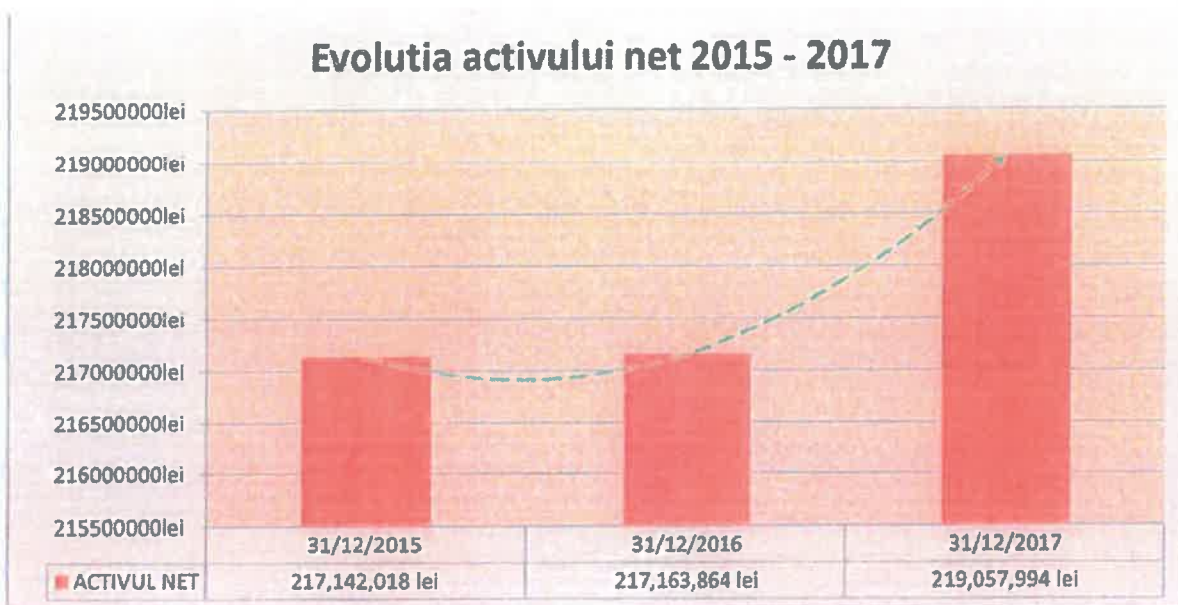


Structura datoriilor la 31.12.2017



Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru exercitiul financiar 2017

Cu o valoare de 219.057.994 lei la data de 31.12.2017, activul net inregistreaza, fata de 31.12.2016, o crestere de 0.87%.



b) Contul de profit si pierdere:

Denumirea indicatorilor (RON)		Nr. rd.	Exercitiul financiar		
			31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
A		B	1	2	3
1.	Cifra de afaceri neta	01	1.758.948	2.399.982	1.563.411
2.	Alte venituri	02	7.342.001	71.415	169.457
3.	Costul materiilor prime si al consumabilelor	03	1.332		
4.	Cheltuieli cu personalul	04	1.059.122	-1.178.983	2.376.827
5.	Ajustari de valoare	05	115.401	215.516	18.382
6.	Alte cheltuieli	06	4.900.953	1.010.646	1.099.753
7.	Impozite	07	200.540	44.406	
8.	PROFITUL SAU PIERDEREA NET(A) A EXERCITIULUI FINANCIAR:				
	- Profit	08	2.823.601	21.846	
	- Pierdere	09			1.762.094

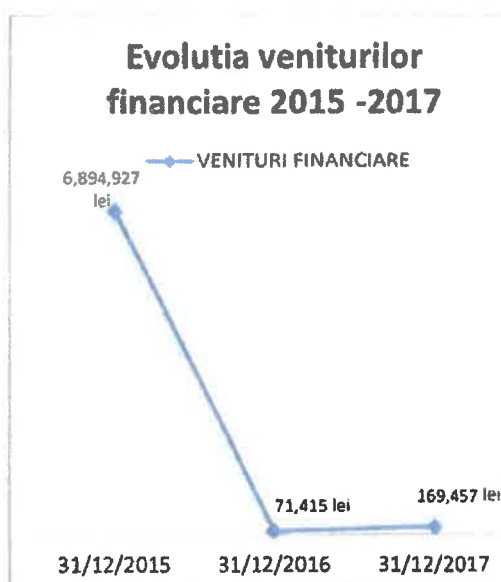
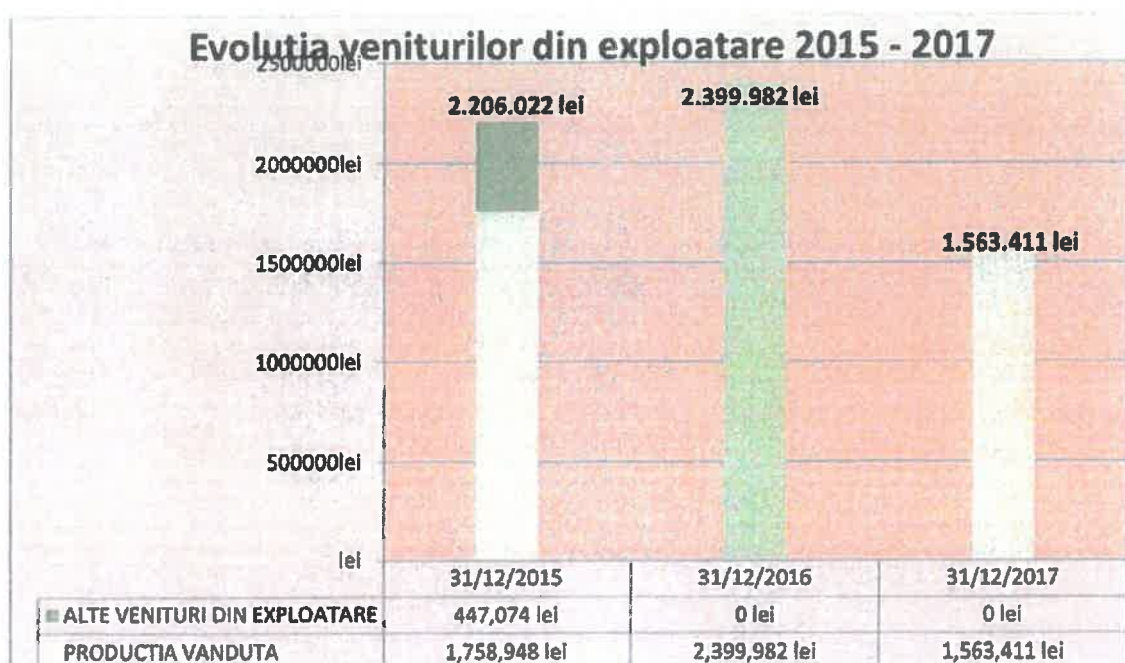
In anul 2017, Professional Imo Partners S.A. a realizat venituri totale de 1.732.868 lei, din care venituri din exploatare in valoare de 1.563.411 lei, si venituri financiare in valoare de 169.457 lei. Exercitiul financiar s-a incheiat cu o pierdere de 1.762.094 lei.

Veniturile din exploatare in anul 2017 au fost de 1.563.411 lei, au fost realizata ca urmare a contractelor incheiate intre Professional Imo Partners S.A. si Veranda Obor S.A. (filiala a Societatii) dupa cum urmeaza:



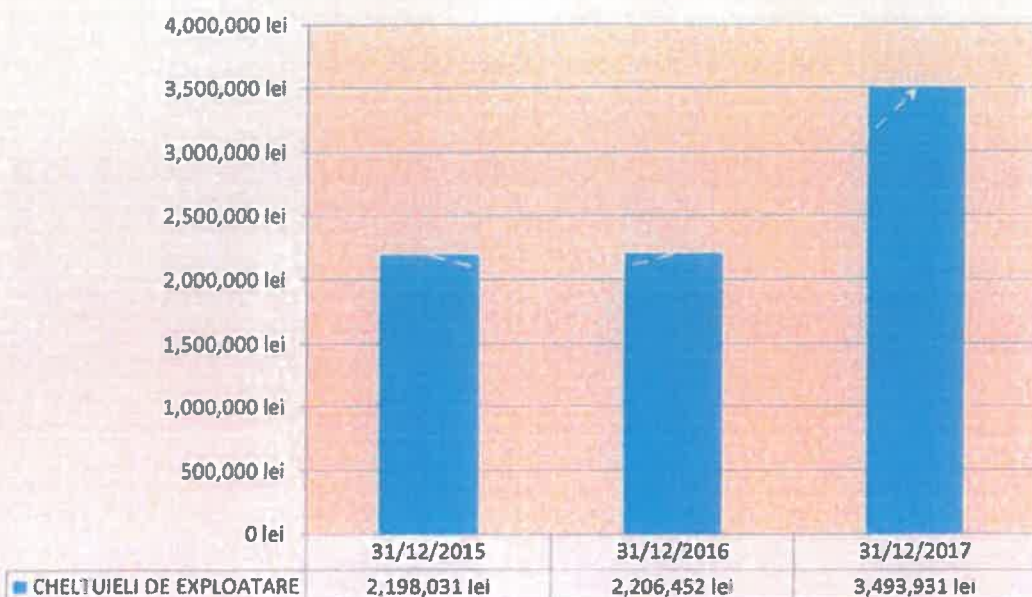
- contractului de asistenta privind extinderea Veranda Shop&Stay Obor incheiat in data de 16.01.2017, in suma de 826.866 lei, reprezentand 52,89% din veniturile din exploatare in anul 2017.
- contractul de prestari servicii pentru serviciile de administrare de imobil incheiat in data de 31.01.2017, in suma de 736.545 lei, reprezentand 47,11% din veniturile din exploatare in anul 2017

fiind inferioare cu 34,85% veniturilor din exploatare din anul 2016, iar veniturile financiare in anul 2017 au fost 169.457 lei, in crestere fata de cele realizate in anul 2016 cu 137,28%, deoarece Societatea a incasat dividende aferente detinerilor de actiuni din imobilizari financiare.

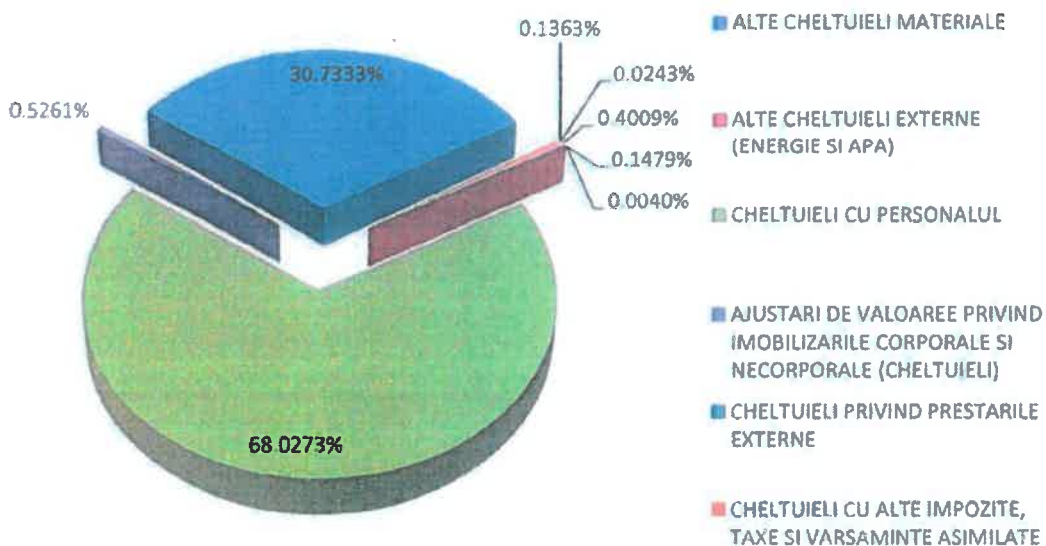


Cheltuielile de exploatare au crescut si cheltuielile financiare au scazut in anul 2017 fata de cele aferente anului 2016. Scaderea veniturilor totale in anul 2017 cu 42.62% fata de anul 2016 concomitent cu cresterea cheltuielilor totale cu 45.31% in anul 2017 fata de anul 2016, au condus la incheierea exercitiului financiar al anului 2017 cu o pierdere neta de 1.762.094 lei.

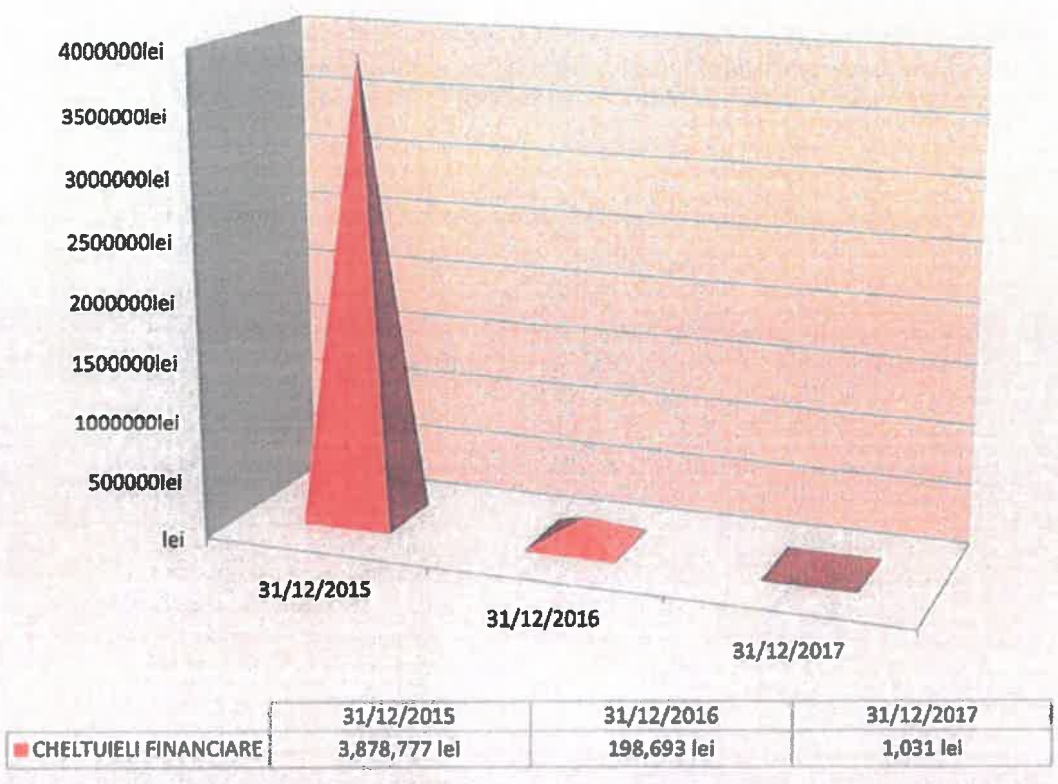
Evolutia cheltuielilor de exploatare 2015 - 2017



Structura cheltuielilor de exploatare 31.12.2017



Evolutia cheltuielilor financiare 2015 - 2017



Garantii acordate

In anul 2017 Societatea a semnat, in calitate de actionar majoritar al Veranda Obor SA si in calitate de garant, acte aditionale la Contractul de Credit si un act aditional la Contractul de Credit pentru TVA prin care s-a extins data limita pentru finalizarea proiectului Veranda Mall, data luata in considerare de Partile Finantatoare pentru analiza de indeplinire de catre Veranda Obor SA a obligatiilor asumate conform Contractului de Credit si a Contractului de Credit pentru TVA, de la data de 31.01.2017 la data de 30.06.2017 respectiv la data de 31.08.2017.

Ulterior, Societatea si Veranda Obor SA au primit confirmarea Creditorilor cu privire la finalizarea proiectului in termenul agreed.

La momentul actual, Societatea si Veranda Obor SA negociaza structura optima de finantare a extinderii centrului comercial existent, operatiune care va presupune mentinerea ipotecii imobiliare asupra imobilelor din Tunari pana la finalizarea extinderii, asa cum va fi aceasta definita.

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

- un contract de credit la termen, printre altii cu Raiffeisen Bank International AG si Raiffeisen Bank S.A. prin care partile finantatoare au convenit sa puna la dispozitia Veranda Obor SA o facilitate de credit in suma totala care sa nu depaseasca 25.500.000 EURO (i.e., Transa A), cu



posibilitatea de a fi majorata pana la suma de 28.500.000 EURO (i.e., Transa B), sub rezerva indeplinirii anumitor termeni si conditii prevazute in contractul de credit, urmand ca Transa A sa fie utilizata cu scopul:

- i. finantarii partiale a costurilor totale pentru dezvoltarea de catre Veranda SA a unui centru comercial pe amplasamentul situat in Str. Ziduri Mosi nr. 23, Sector 2, Bucuresti, Romania, cu o suprafata inchiriabila de cel putin 26.200 mp;
 - ii. finantarii partiale a costurilor de finantare in legatura cu contractul de credit;
 - iii. refinantarii partiale a contributiei initiale a Veranda Obor SA in legatura cu dezvoltarea Proiectului, iar Transa B cu scopul refinantarii partiale a contributiei initiale a Veranda Obor SA in legatura cu dezvoltarea Proiectului.
- un contract de facilitare de credit de tip revolving cu Raiffeisen Bank S.A. in calitate de imprumutator prin care Raiffeisen Bank S.A. a convenit sa puna la dispozitia Veranda Obor SA o facilitare de tip revolving in suma de pana la echivalentul in lei a 2.500.000 EUR cu scopul finantarii/refinantarii cheltuielilor de taxa pe valoare adaugata efectuate in legatura cu Proiectul, precum si a dobanzii acumulate in baza contractului de credit pentru TVA.

In legatura cu contractul de credit, Societatea a incheiat si un contract de subordonare, cu scopul de a subordona plata anumitor datorii ale Veranda Obor SA catre Societate rambursarii in totalitate a sumelor datorate in baza Documentelor de Finantare.

Totodata, Societatea, in calitate de actionar al Veranda Obor SA, a semnat un angajament separat fata de partile finantatoare, prin care Societatea s-a angajat sa puna la dispozitia Veranda Obor SA anumite fonduri in suma maxima de 4.803.750 Euro in vederea acoperirii oricaror depasiri de costuri (cost overrun) suportate de Veranda Obor SA pentru dezvoltarea Proiectului, precum si in vederea asigurarii fondurilor necesare pentru finalizarea Proiectului pana la data de 31 ianuarie 2017.

In vederea garantarii obligatiilor asumate de catre Veranda Obor SA si de catre Societate fata de Partile Finantatoare prin cele doua contracte de credit si prin angajamentul mentionat mai sus, Societatea a semnat urmatoarele contracte:

- contract de ipoteca mobiliar asupra tuturor actiunilor prezente si viitoare, detinute sau care vor fi detinute de catre Societate in capitalul social al Veranda Obor SA, precum si asupra tuturor dividendelor prezente si viitoare sau altor distribuii ale Imprumutatului, impreuna cu toate drepturile, veniturile si creantele prezente si viitoare nascute din sau in legatura cu bunurile de mai sus.
- contract de ipoteca imobiliara asupra bunurilor imobile situate in Tunari, Judetul Ilfov, Soscaua de Centura nr. 3, inscrise in Cartea Funciara nr. 50444, cu nr. cadastral 50444, impreuna cu toate drepturile, sumele si creantele prezente si viitoare care iau nastere din sau in legatura cu aceste bunuri.
- contract de ipoteca mobiliar asupra tuturor drepturilor, veniturilor si creantelor Societatii provenite din oricare imprumuturi ale actionarului acordate Imprumutatului.
- contract de ipoteca mobiliar de rang prim asupra, printre altele, contului de TVA (astfel cum a fost definit acest termen in documentatia semnata).
- contract de ipoteca mobiliar de rang doi asupra, printre altele, contului de TVA (astfel cum a fost definit acest termen in documentatia semnata).
- contract de ipoteca mobiliar asupra tuturor rambursarilor de TVA prezente si viitoare



In anul 2016 Societatea a semnat, in calitate de actionar majoritar al Veranda Obor SA si in calitate de garant, urmatoarele acte aditionale la contractele de credit bancar existente:

- act aditional la Contractul de Credit, prin care Transa A a facilitatii de credit a fost majorata pana la suma de 27.300.000 EURO (i.e., Transa A), cu posibilitatea de a fi majorata pana la suma de 28.500.000 EURO (i.e., Transa B), sub rezerva indeplinirii anumitor termeni si conditii prevazute de acesta, urmand ca Transa A sa fie utilizata cu scopul (i) finantarii partiale a costurilor totale pentru dezvoltarea de catre Societate a unui centru comercial pe amplasamentul situat in Str. Ziduri Mosi nr. 23, Sector 2, Bucuresti, Romania, cu o suprafata inchiriabila de cel putin 26.200 mp ("Proiectul"), (ii) finantarii partiale a costurilor de finantare in legatura cu Contractul de Credit; si (ii) refinantarii partiale a contributiei initiale a Veranda Obor SA in legatura cu dezvoltarea Proiectului, iar Transa B cu scopul refinantarii partiale a contributiei initiale a Veranda Obor SA in legatura cu dezvoltarea Proiectului, sub rezerva indeplinirii anumitor termeni si conditii prevazute in Contractul de Credit;
- act aditional la Contractul de Credit pentru TVA, prin care suma maxima a facilitatii de credit a fost majorata pana la echivalentul in lei a 3.500.000 EUR, cu scopul finantarii/ refinantarii cheltuielilor de taxa pe valoare adaugata efectuate in legatura cu Proiectul, precum si a dobanzii acumulate in baza Contractului de Credit pentru TVA

si a confirmat mentinerea in vigoare a obligatiilor asumate in baza garantiei de finalizare a Proiectului si a incheiat acte aditionale la contractele de garantie semnate de catre Societate, in vederea reflectarii corecte a modificarii sumelor finantate.

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.



Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru exercitiul financiar 2017

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

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

Controlul intern contabil și financiar vizează asigurarea:

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

c) Fluxuri de numerar:

Lei	2015	2016	2017
Disponibilitati la inceputul perioadei	86.827	3.449.581	2.109.896
Fluxuri de numerar din exploatare	170.686	(1.398.284)	(648.408)
Fluxuri de numerar din activitatea de investitii	(53.344.261)	58.599	147.124
Fluxuri de numerar din activitatea de finantare	56.536.329	-	-
Disponibilitati la sfarsitul perioadei	3.449.581	2.109.896	1.608.612

6. Principii de guvernanta corporativa

În conformitate cu Principiile de Guvernanta Corporativa pentru AeRO, în vigoare începând cu 04.01.2016, prezentul raport cuprinde atașata declarația de guvernanta corporativa aferenta exercitiului financiar început la 1 ianuarie 2017 și încheiat la 31 decembrie 2017.

Anexe:

Anexa 1: DECLARAȚIE PRIVIND GUVERNANTA CORPORATIVA

Anexa 2: RAPORTARI BVB, ASF

Bucuresti, 28 martie 2018

Presedintele Consiliului de Administratie,

Mihaela Ramona Popescu



Director General,

Aurora Voiculescu



Expert Contabil Verificator,

Narcisa Diaconescu



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

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



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

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

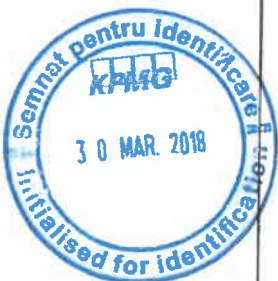


Anexa 1 : DECLARATIE PRIVIND GVERNANTA CORPORATIVA Professional Imo Partners S.A

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



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

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

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

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



Presedintele Consiliului de Administratie,

Mihaela Ramona Popescu

A. RAPORTARI CURENTE

08.05.2017 - Raport curent: Hotararea AGEA din data de 05.05.2017, aprobarea listarii Societatii in cadrul sistemului alternativ de tranzactionare Aero administrat de Bursa de Valori Bucuresti;

28.04.2017 - Raport curent: Hotararea AGOA din data de 27.04.2017

03.04.2017 - Raport curent: Convocarea AGEA 05/06.05.2017

28.03.2017 - Raport curent: Hotararea AGEA din data de 28.03.2017

24.03.2017 - Raport curent: Convocare AGOA 27/28.04.2017

24.02.2017 - Raport curent: Convocare AGOA 28/29.03.2017

23.01.2017 - Raport curent: Inregistrarea la ONRC Bucuresti a noului director general

B. RAPORTARI PERIODICE

Calendar financiar 2017

Disponibilitate raport CA Semestrul I 2017

Raport CA Semestrul I 2017

Disponibilitate raport CA Trimestrul III 2017

Raport CA Trimestrul III 2017

Presedintele Consiliului de Administratie,

Mihaela Ramona Popescu



PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A.

SITUATII FINANCIARE INDIVIDUALE

**Intocmite in conformitate cu
Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 cu modificarile ulterioare,
la data si pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2017**

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 31.12.2017

- lei -

Denumirea elementului	Nr. rd.	Sold la:	
		01.01.2017	31.12.2017
A	B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE			
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094+208-280-290)	01	9.847	6.785
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224+227+231+235+4093-281-291-2931-2935)	02	2.801.234	6.460.699
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+266+267* - 296*)	03	210.533.958	210.536.722
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	213.345.039	217.004.206
B. ACTIVE CIRCULANTE			
I. STOCURI (ct.301+302+303+321+322+/-308+323+326+327+328+331+332+341+345+346+347+/-348+351+354+356+357+358+361+/-368+371+/-378+381+/-388+4091-391-392-393-394-395-396-397-398 - din ct.4428)	05		
II. CREANȚE (Sumele care urmează să fie încasate după o perioadă mai mare de un an trebuie prezentate separat pentru fiecare element) (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+4282+431**+437**+4382+441**+4424+din ct.4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453**+456**+4582+461+4662+473** - 491 - 495 - 496+5187)	06	2.155.709	680.099
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+din ct.508+5113+5114-591-595-596-598)	07		
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (din ct. 508 + ct. 5112+512+531+532+541+542)	08	2.109.896	1.608.612
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	09	4.265.605	2.288.711
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)	10		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 471*)	11		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 471*)	12		
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419+421+423+424+426+427+4281+431***+437***+4381+441***+4423+4428***+444***+446***+447***+4481+451***+453***+455+456***+457+4581+462+4661+473***+509+5186+519)	13	446.780	234.923
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	14	3.818.825	2.053.788
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)	15	217.163.864	219.057.994
G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419+421+423+424+426+427+4281+431***+437***+4381+441***+4423+4428***+444***+446***+447***+4481+451***+453***+455+456***+4581+462+4661+473***+509+5186+519)	16		
H. PROVIZIOANE (ct. 151)	17		
I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)	18		
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)	19		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	20		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	21		
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)	22		
Sume de reluat într-o perioada de pana la un an (ct. 472*)	23		
Sume de reluat într-o perioada mai mare de un an (ct. 472*)	24		
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27)	25		



Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	26		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	27		
Fondul comercial negativ (ct.2075)	28		
J. CAPITAL ȘI REZERVE			
I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)	29	77.363.547	77.363.547
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	30	77.363.547	77.363.547
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	31		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	32		
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	33		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	34		
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	35	36.329	36.329
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	36	2.273.106	5 929.330
IV. REZERVE (ct.106)	37	691.022	691.022
Acțiuni proprii (ct. 109)	38		
Căștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	39		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	40		
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)	SOLD C (ct. 117)	136.781.327	136.799.860
	SOLD D (ct. 117)	0	0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR			
	SOLD C (ct. 121)	21.846	0
	SOLD D (ct. 121)		1.762.094
Repartizarea profitului (ct. 129)	45	3.313	
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	46	217.163.864	219.057.994
Patrimoniul public (ct. 1016)	47		
Patrimoniul privat (ct. 1017)	48		
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)	49	217.163.864	219.057.994

Suma de control F10 : 2783506778 / 5289102430

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

**) Solduri debitoare ale conturilor respective.

***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

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

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele și prenumele

VOICULESCU AURORA

Numele și prenumele

DIACONESCU NARCISA

Semnătura

Calitatea

13--ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, POTRIVIT LEGII

Semnătura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:



**Formular
VALIDAT**

CONTUL PRESCURTAT DE PROFIT ȘI PIERDERE

Cod 20

la data de 31.12.2017

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
		2016	2017
A	B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (ct.701 + 702 + 703 + 704 + 705 + 706 + 708 + 707 - 709 + 741** + 766***)	01	2.399.982	1.563.411
2. Alte venituri (ct.711 + 712 + 721 + 722 + 725 + 741**** + 751 + 755 + 758 + 761 + 762 + 764 + 765 + 766 + 767 + 768 + 7815)	02	71.415	169.457
3. Costul materiilor prime și al consumabilelor (ct. 601 + 602 - 609*)	03		
4. Cheltuieli cu personalul (ct. 641 + 642 + 643 + 644 + 645)	04	1.178.983	2.376.827
5. Ajustări de valoare (ct. 654 + 681 + 686 - 754 - 7812 - 7813 - 7814 - 786)	05	215.516	18.382
6. Alte cheltuieli***** (ct. 603 + 604 + 605 + 606 + 607 + 608 - 609* + 611 + 612 + 613 + 614 + 615 + 621 + 622 + 623 + 624 + 625 + 626 + 627 + 628 + 635 + 651 + 652 + 655 + 658 + 663 + 664 + 665 + 667 + 666 + 668)	06	1.010.646	1.099.753
7. Impozite (ct.691 + 698)	07	44.406	
8. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCITIULUI FINANCIAR:			
- Profit (rd.01+02-03-04-05-06-07)	08	21.846	0
- Pierdere (rd.03+04+05+06+07-01-02)	09	0	1.762.094

Suma de control F20: 11932718 / 5289102430

*) Cont de repartizat după natura elementelor respective.

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

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

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

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

ADMINISTRATOR,**INTOCMIT,**

Numele și prenumele

VOICULESCU AURORA

Numele și prenumele

DIACONESCU NARCISA

Semnătura

Calitatea

13--ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, POTRIVIT LEGII

**Formular
VALIDAT**

Semnătura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALULUI PROPRIU
la data de 31 decembrie 2017

Denumirea elementului	Sold la începutul exercitiului financiar	Cresteri		Reduceri		Sold la sfarsitul exercitiului financiar
		Total, din care	Prin transfer	Total, din care	Prin transfer	
A	1	2	3	4	5	6
Capital subscris	77.363.547	-	-	-	-	77.363.547
Prime de capital	36.329	-	-	-	-	36.329
Rezerve din reevaluare	2.273.106	3.656.224	-	-	-	5.929.330
Rezerve legale	273.936	-	-	-	-	273.936
Alte rezerve	417.086	-	-	-	-	417.086
Rezultatul reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita	Sold C -	18.533	18.533	-	-	-
	Sold D 474.036	-	-	-	-	455.503
Rezultatul exercitiului financiar	Sold C 21.846	-	-	21.846	21.846	0
	Sold D -	1.762.094	-	-	-	1.762.094
Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare	Sold C 137.255.363	-	-	-	-	137.255.363
Repartizarea profitului	(3.313)	-	-	(3.313)	(3.313)	-
Total capitaluri proprii	217.163.864	1.912.663	18.533	18.533	18.533	219.057.994

SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALULUI PROPRIU
la data de 31 decembrie 2016

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

Situațiile financiare de la pagina 3 la pagina 31 au fost autorizate de Consiliul de Administrație din date de 28 Martie 2018 pentru aprobarea AGA la data de 26/27 Aprilie, 2018.

Director General,
Voiculescu Aurora

Intocmit,
Diaconescu Narcisa
Expert Contabil Verificator

6



Nota 1: Informatii despre Societate

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

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

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

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

Societatea deține acțiuni în cadrul societății Veranda Obor SA, înregistrată la Registrul Comerțului cu numărul J40/10838/2014, având cod unic de înregistrare 33599063, cu sediul social situat în București, Str. Ziduri Moși nr. 23, clădirea centrului comercial Veranda Mall, biroul 1, sector 2, România (pentru mai multe detalii a se vedea Nota 12 Informații privind relațiile cu părțile legate).

În perioada 6 septembrie 2010 – 20 iulie 2017 acțiunile societății au fost listate la BMFM SIBIU în sistemul ATS simbol "PPLI".

Începând cu 8 august 2017 acțiunile societății sunt listate pe Piața AeRO – Sistem Alternativ de Tranzacționare (ATS) al Bursei de Valori București, simbol "PPLI".

Nota 2: Principii, politici și metode contabile

2.1. Bazele întocmirii situațiilor financiare

Acestea sunt situațiile financiare individuale (denumite în continuare "situații financiare") ale Societății PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A. pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2017 întocmite în conformitate cu:

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

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

Situațiile financiare individuale de la pagina 3 la pagina 31 au fost autorizate de Consiliul de Administrație din data de 28 Martie 2018 pentru aprobarea AGA stabilită la data de 26/27 Aprilie, 2018.

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

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



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

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

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

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

2.2. Principii contabile semnificative

Situațiile financiare pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2017 au fost întocmite în conformitate cu următoarele principii contabile:

Principiul continuității activității

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

Principiul permanenței metodelor

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

Principiul prudenței

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

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

Principiul contabilității de angajamente

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

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

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

Principiul intangibilității

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



Principiul evaluării separate a elementelor de activ și pasiv

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

Principiul necompensării

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

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

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

Principiul evaluării la cost de achiziție sau cost de producție

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

Principiul pragului de semnificație

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

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 2017 prezintă comparabilitate cu situațiile financiare întocmite la 31 decembrie 2016. În cazul în care valorile aferente perioadei precedente nu sunt comparabile cu cele aferente perioadei curente, acest aspect este prezentat și argumentat în notele explicative, fără a modifica cifrele comparative aferente anului precedent.

2.5. Utilizarea estimărilor contabile

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

2.6. Continuitatea activității

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



2.7. Conversii valutare

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

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

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

Cursurile de schimb RON/USD și RON/EUR comunicate de Banca Națională a României la 31 decembrie 2017 și 31 decembrie 2016, au fost după cum urmează:

Moneda	31 decembrie 2017	31 decembrie 2016
RON/USD	3,8915	4,3033
RON/EUR	4,6597	4,5411

2.8. Imobilizări necorporale

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

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

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

Brevetele, licențele și alte imobilizări necorporale sunt amortizate folosind metoda de amortizare liniară pe perioada contractului sau pe durata de utilizare, după caz. Mărcile comerciale se amortizează pe o perioadă de 10 ani.

Alte imobilizări necorporale

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

2.9. Imobilizări corporale

Costul / Evaluarea

Costul inițial al imobilizărilor corporale constă în prețul de achiziție, incluzând taxele de achiziție nerecuperabile, cheltuielile de transport, manipulare, comisioanele, taxele notariale, cheltuielile cu obținerea de autorizații și alte cheltuieli nerecuperabile atribuibile direct imobilizării corporale și orice costuri directe atribuibile aducerii activului la locul și în condițiile de funcționare.



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

Imobilizarile corporale în curs de execuție reprezintă investițiile neterminate efectuate în regie proprie sau în antrepriză. Acestea se evaluează la costul de producție sau costul de achiziție, după caz. 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 a stabilit pe baza politicilor contabile și a raționamentului profesional, care dintre proprietățile imobiliare deținute îndeplinesc condițiile pentru a fi încadrate la investiții imobiliare. Transferurile în sau din categoria investițiilor imobiliare se face dacă și numai dacă există o modificare a utilizării, evidențiată de începerea utilizării de către posesor, pentru un transfer din categoria investițiilor imobiliare în categoria proprietăților imobiliare utilizate de posesor; încheierea utilizării de către posesor, pentru un transfer din categoria proprietăților imobiliare utilizate de posesor în categoria investițiilor imobiliare.

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

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 2017 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 grupă 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 imobilizări corporale sunt făcute cu suficientă regularitate, astfel încât valoarea contabilă să nu difere substanțial de cea care ar fi determinată folosind valoarea justă de la data bilanțului.

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

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

Amortizarea

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

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

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

Terenurile nu se amortizează.

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

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

Cedarea și casarea

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

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

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

2.10. Imobilizări financiare

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

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



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

Imobilizarile financiare se înregistrează ulterior la valoarea de intrare mai puțin ajustările cumulate pentru pierdere de valoare; ajustările pentru pierdere de valoare se recunosc pe seama contului de profit și pierdere. La data bilanțului Societatea analizează dacă sunt circumstanțe care pot indica pierdere de valoare, în cazul în care astfel de ajustări există, acestea sunt determinate de către conducerea Societății.

2.11. Deprecierea activelor imobilizate

Determinarea pierderilor din deprecieri

Valoarea recuperabilă a activelor imobilizate corporale și necorporale este considerată valoarea cea mai mare dintre valoarea justă mai puțin costurile de vânzare și valoarea de utilizare. Estimarea valorii de utilizare a unui activ implică actualizarea fluxurilor de trezorerie viitoare estimate utilizând o rată de actualizare înainte de impozitare care reflectă evaluările curente de piață cu privire la valoarea în timp a banilor și riscurile specifice activului. În cazul unui activ care nu generează independent fluxuri de trezorerie semnificative, valoarea recuperabilă este determinată pentru unitatea generatoare de trezorerie careia activul îi aparține.

Valoarea contabilă a activelor imobilizate ale Societății este analizată la data fiecărui bilanț pentru a determina dacă există pierderi din deprecieri. Dacă o asemenea pierdere din deprecieri este probabilă, este estimată valoarea pierderilor din deprecieri.

Corectarea valorii imobilizărilor necorporale și corporale și aducerea lor la nivelul valorii de inventar se efectuează, în funcție de tipul de deprecieri existentă, fie prin înregistrarea unei amortizări suplimentare, în cazul în care se constată o deprecieri ireversibilă, fie prin constituirea sau suplimentarea ajustărilor pentru deprecieri, în cazul în care se constată o deprecieri reversibilă a acestora.

Reluarea ajustărilor pentru pierderi din deprecieri

O ajustare pentru deprecieri a imobilizărilor este reluată în cazul în care s-a produs o schimbare a estimărilor utilizate pentru a determina valoarea recuperabilă.

O ajustare pentru deprecieri poate fi reluată în măsura în care valoarea contabilă a activului nu depășește valoarea recuperabilă, mai puțin amortizarea, care ar fi fost determinată dacă ajustarea pentru deprecieri nu ar fi fost recunoscută.

2.12. Creanțe comerciale

Creanțele comerciale sunt recunoscute și înregistrate inițial la valoarea conform facturilor, sau conform documentelor care atestă livrarea bunurilor, respectiv prestarea serviciilor.

Evaluarea valorii recuperabile a creanțelor la data bilanțului se face la valoarea lor probabilă de încasare sau de plată. Diferențele constatate în minus între valoarea de inventar stabilită la inventariere și valoarea contabilă a creanțelor se înregistrează în contabilitate pe seama ajustărilor pentru deprecieri. Ajustările pentru deprecieri sunt constituite când există dovezi conform cărora Societatea nu va putea încasa creanțele la scadența inițială acordată.

Pierderea din deprecieri aferentă unei creanțe este reluată dacă creșterea ulterioară a valorii recuperabile poate fi legată de un eveniment care a avut loc după ce pierderea din deprecieri a fost recunoscută.

2.13. Numerar și echivalente numerar

Disponibilitățile bănești sunt formate din numerar și conturi la bănci.

Pentru situația fluxului de numerar, numerarul și echivalentele acestuia cuprind numerar în casă 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 datorii 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 vanzarea bunurilor

Veniturile din vanzari de bunuri se inregistreaza in momentul predarii bunurilor catre cumparatori, al livrării lor pe baza facturii sau in alte conditii prevazute in contract, care atesta transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor respective, catre clienti.

Veniturile din vanzarea bunurilor se recunosc in momentul in care sunt indeplinite urmatoarele conditii:

- a) Societatea a transferat cumparatorului riscurile si avantajele semnificative care decurg din proprietatea asupra bunurilor
- b) Societatea nu mai gestioneaza bunurile vandute la nivelul la care ar fi facut-o, in mod normal, in cazul detinerii in proprietate a acestora si nici nu mai detine controlul efectiv asupra lor;
- c) marimea veniturilor poate fi evaluata in mod credibil;
- d) este probabil ca beneficiile economice asociate tranzactiei sa fie generate catre entitate; si
- e) costurile tranzactiei pot fi evaluate in mod credibil.

Daca Societatea pastreaza doar un risc nesemnificativ aferent dreptului de proprietate, tranzactia reprezinta o vanzare si veniturile sunt recunoscute.

Momentul cand are loc transferul riscurilor si avantajelor semnificative aferente dreptului de proprietate asupra bunurilor se determina in urma examinarii circumstantelor in care s-a desfasurat tranzactia, si termenilor din contractele de vanzare.

Venituri din prestarea serviciilor

Veniturile din prestarea de servicii sunt recunoscute in perioada in care au fost prestate si in corespondenta cu stadiul de executie. Prestarea de servicii cuprinde inclusiv executarea de lucrari si orice alte operatiuni care nu pot fi considerate livrari de bunuri.

2.23. *Impozite si taxe*

Societatea inregistreaza impozit pe profit curent in conformitate cu legislatia romana in vigoare la data situatiilor financiare. Datoriile legate de impozite si taxe sunt inregistrate in perioada la care se refera.

2.24. *Venituri si cheltuieli financiare*

Veniturile financiare cuprind veniturile din imobilizari financiare cedate si venituri din diferente de curs valutar. Veniturile financiare se recunosc pe baza contabilitatii de angajamnete.

Cheltuielile financiare cuprind cheltuiala cu pierderile din depreciere recunoscute aferente activelor financiare, cheltuielile privind imobilizarile financiare cedate si cheltuieli din diferente de curs valutar.

2.25. *Erori contabile*

Erorile constatate in contabilitate se pot referi fie la exercitiul financiar curent, fie la exercitiile financiare precedente; erorile din perioadele anterioare se refera inclusiv la prezentarea eronată a informațiilor în situațiile financiare anuale. Corectarea erorilor se efectueaza la data constatarii lor. Erorile din perioadele anterioare sunt omisiuni si declaratii eronate cuprinse in situatiile financiare ale entitatii pentru una sau mai multe perioade anterioare rezultand din gresela de a utiliza sau de a nu utiliza informatii credibile care:

- a) erau disponibile la momentul la care situatiile financiare pentru acele perioade au fost aprobate spre a fi emise;
- b) ar fi putut fi obtinute in mod rezonabil si luate in considerare la intocmirea si prezentarea acelor situatii 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, filiala și filiala 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 influențati de respectiva persoană în relația lor cu entitatea și includ:

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

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



Nota 3: Active imobilizate

Denumirea elementului de imobilizare	Valoare bruta						Ajustari de valoare				Valoare contabilă netă	
							(amortizări și ajustări pentru depreciere sau pierdere de valoare)					
							Sold la 1 ianuarie 2017	Ajustari inregistrate in cursul exercitiului financiar	Reduceri sau reluări	Sold la 31 decembrie 2017		
0	1	2	3	4	5 = 1+2+3+4	6	7	8	9 = 6+7-8	10 = 1-6	11 = 5-9	
Imobilizari necorporale	14.374	580	-	2.730	12.224	4.527	3.641	2.729	5.439	9.847	6.782	
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Alte imobilizari	14.374	580	-	2.730	12.224	4.527	3.641	2.729	5.439	9.847	6.782	
Avansuri si imobilizari necorporale in curs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Imobilizari corporale	2.852.144	18.831	3.656.277	6.708	6.520.544	50.910	14.741	5.806	59.845	2.801.234	6.460.692	
Investitii imobiliare - Terenuri	2.785.523	-	3.656.277	-	6.441.800	-	-	-	-	2.785.523	6.441.800	
Investitii imobiliare - Constructii	4.783	-	-	4.683	100	3.651	130	3.781	0	1.132	100	
Instalatii tehnice si masini	58.352	3.623	-	2.025	59.950	44.515	9.777	2.025	52.267	13.837	7.682	
Alte instalatii, utilaje si mobilier	3.486	15.208	-	-	18.694	2.744	4.834	-	7.578	742	11.116	
Avansuri si imobilizari corporale in curs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Imobilizari financiare	214.220.224	4.553	-	1.789	214.222.988	3.686.266	-	-	3.686.266	210.533.958	210.536.722	
TOTAL IMOBILIZARI	217.086.742	23.964	3.656.277	11.227	220.755.756	3.741.703	18.382	8.535	3.751.550	213.345.039	217.004.200	



3.1. Imobilizari necorporale

La 31 decembrie 2017, valoarea neta contabilă a imobilizărilor necorporale este de 6.785 lei (2016: 9.847 lei). Principalele imobilizări necorporale sunt reprezentate de mărci, domenii și licențe. Domeniile și licențele achiziționate se amortizează în funcție de durata lor de utilizare și anume: pe o perioadă de 1-3 ani, licențe, iar mărcile pe o perioadă de 10 ani.

3.2. Imobilizari corporale

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

Investiții imobiliare (Terenuri și construcții)

La 31 decembrie 2017 Societatea deține investiții imobiliare reprezentate de un teren situat în comuna Tunari, județul Ilfov (29.557 mp) și clădirile aferente acestuia, fiind dobândite odată cu înființarea Societății ca urmare a divizării societății SC Prodplast S.A. O parte din clădirile existente reprezintă un fort considerat monument istoric.

Valoarea terenului la 31 decembrie 2017 este de 6.441.800 lei (2016: 2.785.523 lei) iar valoarea construcțiilor la 31 decembrie 2017 este de 100 lei (2016: 1.132 lei).

Conform politicilor contabile ale Societății, investițiile imobiliare (terenul și construcțiile) sunt prezentate la valoarea lor justă la 31 decembrie 2017 și 31 decembrie 2016.

Reevaluarea imobilizărilor corporale

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

Metoda de evaluare aleasă a fost comparația directă. Aceasta abordare este utilă în evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere în scopul evaluării. Valoarea de piață a terenului s-a obținut în urma analizei prețurilor de piață ale unor terenuri comparabile, din aceeași arie de piață, prin ofertele acestora de vânzare, ajustate în funcție de caracteristicile proprietății evaluate. În cadrul evaluării s-a considerat faptul că terenul se poate dezmembra în 2 loturi: unul considerat liber de construcții de cca. 15.000 mp (conform CU și aviz) și celălalt lot pe care este amplasat fortul – monument istoric. Terenul din fața fortului poate fi dezvoltat doar cu aviz din partea Ministerului Culturii, acest aviz indicând și limitările pentru dezvoltare. Evaluarea se realizează în ipoteza în care Ministerul Culturii transmite prin acest aviz posibilitatea dezvoltării terenului din jurul fortului. În cursul anului 2017, Societatea a primit aprobare de la Ministerul Culturii pentru demolarea clădirilor nereprezentând monument istoric. Evaluarea consideră, de asemenea, că proprietatea este tranzacționată ca un întreg (lotul de teren ipotetic dezmembrat și construibil din fața fortului împreună cu lotul de teren pe care este amplasat fortul).

În urma reevaluării a fost înregistrată o creștere a valorii contabile nete a investiției imobiliare terenuri și construcții cu 3.655.376 lei; rezervele din reevaluare aferente terenurilor au crescut cu o sumă de 3.656.277 lei și au fost înregistrate ajustări de valoare aferente imobilizărilor corporale (clădiri), înregistrate



PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A.

str. Ziduri Moși, nr. 23, clădirea centrului comercial Veranda Mall, biroul 3, cod poștal 021203, sector 2, București,
Tel: +4021.252.10.77

Registrul Comerțului: J40/17508/2008, Cod Unic de Înregistrare: 24599480, Capital social subscris și vărsat: 77.363.547 lei

în contul de profit și pierdere în suma de 848 lei. Diferențele din reevaluare sunt sumarizate în tabelul de mai jos.

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

În cazul în care investițiile imobiliare de natura terenului și construcțiilor ar fi fost contabilizate folosind metoda costului istoric, valoarea contabilă netă ar fi fost după cum urmează:

		1 ianuarie 2017	31 decembrie 2017
Investiții imobiliare - Terenuri	Cost	2.482.858	2.482.858
	Ajustări de valoare cumulate	-	-
	Valoare contabilă netă	2.482.858	2.482.858
Investiții imobiliare - Construcții	Cost	45.297	45.297
	Ajustări de valoare cumulate	44.166	44.296
	Valoare contabilă netă	1.131	1.001

Rezervele din reevaluare în sold la 31 decembrie 2017 în suma de 5.929.330 lei (31 decembrie 2016: 2.273.106 lei) cuprind:

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

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



3.3. Imobilizări financiare

Entitățile în care Societatea deține investiții pe termen lung:

Nume entitate	Natura relației	Procent de deținere la 1 ianuarie 2017	Procent de deținere la 31 decembrie 2017	Valoarea brută a investiției la 1 ianuarie 2017	Valoarea brută a investiției la 31 decembrie 2017	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.TRANSNGAZ S.A.	Investiție pe termen lung	0.0220%	0.0220%	448.318	448.318	D
OMV PETROM S.A.	Investiție pe termen lung	0.0017%	0.0017%	383.316	383.316	D
FONDUL PROPRIETATEA	Investiție pe termen lung	0.0004%	0.0004%	39.442	39.442	D
Total interese de participare				214.218.435	214.218.435	

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



La 31 decembrie 2017, imobilizarile financiare ale Societății sunt după cum urmează:

Denumire		Valoarea bruta			Ajustari de valoare				Valoarea contabilă netă	
		Sold la 1.01.2017	Creșteri	Scaderi	Sold la 31.12.2017	Sold la 1.01.2017	Pierdere de valoare	Reversar e	Sold la 31.12.2017	Sold la 1.01.2017
Investiție pe termen lung – acțiuni deținute la filiale	VERANDA OBOR S.A.	208.175.000	-	-	208.175.000	-	-	-	-	208.175.000
Investiție pe termen lung – acțiuni deținute la filiale	INCERPLAST S.A.	3.556.120	-	-	3.556.120	3.556.120	-	-	3.556.120	-
Investiție pe termen lung –	PRODPPLAST S.A.	1.616.239	-	-	1.616.239	-	-	-	-	1.616.239
Investiție pe termen lung	S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A.	448.318	-	-	448.318	-	-	-	-	448.318
Investiție pe termen lung	OMV PETROM S.A.	383.316	-	-	383.316	130.146	-	-	130.146	253.170
Investiție pe termen lung	FONDUL PROPRIETATEA	39.442	-	-	39.442	-	-	-	-	39.442
Alte imobilizări	Garantie chirie	1.789	4.553	1.789	4.553	-	-	-	-	1.789
Total		214.220.224	4.553	1.789	214.222.988	3.686.266	-	-	3.686.266	210.533.958
										210.536.722

La 31 decembrie 2017 Societatea are înregistrate ca și imobilizări financiare investiții pe termen lung având o valoare netă contabilă de 210.532.169 lei (2016: 210.532.169 lei) precum și o garanție achitată către proprietarul imobilului sediului în suma de 4.553 lei (2016: 1.789 lei).

La 31 decembrie 2017 și 31 decembrie 2016 acțiunile deținute de Societate și tranzacționate pe piețele financiare sunt pastrate la Depozitarul Central sau în portofoliul brokerilor.



Investiții în subsidiara Veranda Obor SA

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

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

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

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

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

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

Consiliul de Administrație a hotărât:

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

Ultimul exercițiu financiar pentru care au fost aprobate situațiile financiare ale filialei Veranda Obor este cel încheiat la 31 decembrie 2016; conform acelor situații financiare, capitalul subscris vărsat al filialei este de 208.175.010 lei, capitalurile sale totale sunt în valoare de 204.071.512 lei, rezervele din reevaluare sunt în valoare de 2.251.375 lei și pierderea exercitiului financiar este de 5.792.895 lei. În cursul anului 2018, conducerea filialei a identificat ca valoare



justa înregistrată a proprietății imobiliare în situațiile financiare pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2016 ar fi trebuit să fie mai mare cu aproximativ 28.8 milioane lei; conducerea filialei intenționează să ajusteze corespunzător valoarea justă a proprietății imobiliare în situațiile financiare statutare pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2017, în conformitate cu reglementările contabile aplicabile.

Construcția centrului comercial dezvoltat de Veranda Obor SA a început în cursul anului 2015 și a fost finalizată în anul 2016. În luna octombrie 2016 a fost dat în folosință centrul comercial Veranda Mall situat în Str. Ziduri Moși nr. 23, Sector 2, București, România. Centru comercial este dispus pe 2S + P + 2E cu o suprafață închirială de 27,937 mp și conține spații comerciale închiriate terților. Spațiul comercial include magazine, spații de depozitare, terase. În anul 2017 managerul centrului comercial a fost CBRE Real Estate Consultancy SRL, începând cu luna februarie 2018 managerul centrului comercial este Veranda Asset Management SRL.

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

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 2017.

La 31 decembrie 2017 ajustările cumulate pentru deprecierea altor imobilizărilor financiare sunt în suma de 3.686.266 lei (31 decembrie 2016: 3.686.266 lei).

Nota 4: Creanțe

La 31 decembrie 2017 creanțele Societății sunt după cum urmează:

	Creanțe	1 ianuarie 2017	31 decembrie 2017	Termen de lichiditate pentru soldul de la 31 decembrie 2017	
				Sub 1 an	Peste 1 an
1	Creanțe comerciale –terți	-	5.000	5.000	-
2	Sume de încasat de la entitățile afiliate	2.154.678	669.054	669.054	-
3	Total creanțe comerciale	2.154.678	674.054	674.054	-
4	Ajustări de depreciere pentru creanțe comerciale	-	-	-	-
5=3-4	Creanțe comerciale, net	2.154.678	674.054	674.054	-
6	Alte creanțe și debite	1.031	6.045	6.045	-
7	Total alte creanțe	1.031	6.045	6.045	-
8	Ajustări de valoare pentru alte creanțe	-	-	-	-
9=7-8	Alte creanțe, net	1.031	6.045	6.045	-
10=5+9	Total creanțe comerciale și alte creanțe	2.155.709	680.099	680.099	-

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



Linia de alte creante net este detaliata in tabelul urmator:

Creante	1 ianuarie 2017	31 decembrie 2017	Termen de lichiditate	
			Sub 1 an	Peste 1 an
Alte creante cu bugetul statului	1.031	3.937	3.937	1.031
Alte creante	0	0	0	-
TVA de recuperat	0	2.108	2.108	-
Total alte creante	1.031	6.045	6.045	1.031
Ajustari de valoare pentru alte creante	-	-	-	-
Alte creante, net	1.031	6.045	6.045	1.031

Nota 5: Casa si conturi la banci

	Sold la 1 ianuarie 2017	Sold la 31 decembrie 2017
Conturi la banci in lei	2.100.443	1.607.257
Conturi la banci in valuta	902	925
Numerar in casa	8.551	430
Total	2.109.896	1.608.612

Nota 6: Datorii

La 31 decembrie 2017 datoriile Societatii sunt dupa cum urmeaza:

	Datorii	Sold la 1 ianuarie 2017	Sold la 31 decembrie 2017	Termen de exigibilitate pentru soldul de la 31 decembrie 2017		
				Sub 1 an	1 - 5 ani	Peste 5 ani
1	Datorii comerciale - terti	540	6.080	6.080	-	-
2	Total datorii comerciale	540	6.080	6.080	-	-
3	Alte datorii inclusiv datorii fiscale si datorii privind asigurari sociale	446.240	228.843	228.843	-	-
4	Total	446.780	234.923	234.923	-	-

Linia de alte datorii este detaliata in tabelul urmator:

Datorii	Sold la 1 ianuarie 2017	Sold la 31 decembrie 2017	Termen de exigibilitate		
			Sub 1 an	1 - 5 ani	Peste 5 ani
Salarii si datorii asimilate	127.459	121.828	121.828		
TVA de plata si neexigibil	306.614	106.788	106.788		
Impozit pe profit	12.068	-	-	-	-
Impozit nerezidenti	99	167	167		
Alte datorii cu bugetul de stat	0	60	60		
Total alte datorii	446.240	228.843	228.843	-	-



Nota 7: Capital si rezerve

Capitalul social subscris si varsat in valoare de 77.363.547 lei la 31 decembrie 2017 (31 decembrie 2016: 77.363.547 lei) este fomat din 77.363.547 actiuni, fiecare cu o valoare nominala de 1 leu.

	Sold la 1 ianuarie 2017	Sold la 31 decembrie 2017
	Numar	Numar
Capital subscris actiuni ordinare	77.363.547	77.363.547
	Lei	Lei
Valoare nominala actiuni ordinare	1	1
Valoare capital social	77.363.547	77.363.547

Capitalul social al Societatii este integral varsat la 31 decembrie 2017.

Structura principalilor actionari

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

Structura actionariatului la data de 31 decembrie 2017 este urmatoarea:

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

Actionarii Societatii sunt:

	Sold la 01 ianuarie 2017	%	Sold la 31 decembrie 2017	%
Real Estate Asset SA	24.307.608	31,419976	(*)	(*)
SIF Moldova	(*)	(*)	24.307.608	31,4200
Nord S.A.	24.010.929	31,036489	24.010.929	31,0365
Romanian Equity Partners Cooperatief	19.354.692	25,017845	19.354.692	25,0178
Prodplast S.A.	8.096.618	10,465676	8.096.618	10,4657
Alti detinatori – persoane fizice	1.523.626	1,969437	1.523.626	1,9694
Alti detinatori – persoane juridice	70.074	0,090577	70.074	0,0906
Total	77.363.547	100	77.363.547	100



PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A.

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

(*) În data de 14 decembrie 2017 Depozitarul Central SA a înregistrat transferul de proprietate a unui număr de 24.307.608 acțiuni (reprezentând 31.42% din capitalul social al Societății), din contul societății Real Estate Asset SA în contul Societății de Investiții Financiare Moldova SA, ca urmare a lichidării societății Real Estate Asset SA.

Acțiuni rascumparabile

Societatea nu are acțiuni rascumparabile la 31 decembrie 2017 (2016: nu există acțiuni rascumparabile).

Prime de capital

Primele de capital în valoare de 36.329 lei la 31 decembrie 2017 (2016: 36.329 lei) cuprind primele de emisiune determinate ca diferență între prețul de emisiune de 1,01 lei a 3.632.782 noi acțiuni emise în cursul anului 2015, în cadrul etapei a doua de majorare a capitalului social, și valoarea acestora nominală de 1 leu/ acțiune.

Rezerve din reevaluare

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

Rezultatul exercitiului și repartizarea profitului

Repartizarea profitului	2016	2017
Rezultat reportat de repartizat la începutul exercitiului financiar	-	-
Profit net de repartizat	21.846	-
- rezerva legală	3.313	-
- acoperirea pierderii contabile aferente anului 2011	-	-
- acoperirea pierderii contabile aferente anului 2012	-	-
- acoperirea pierderii contabile aferente anului 2013	-	18.533
- dividende aferente 2013, și respectiv 2014	-	-
- altele	-	-
Profit nerepartizat, rezultat reportat nerepartizat la sfârșitul exercitiului financiar	18.533	-

La 31 decembrie 2016 Societatea a înregistrat profit net în suma de 21.846 lei. A fost constituită rezerva legală în limita de 5% aplicată profitului brut în suma de 3.313 lei. Propunerea Consiliului de Administrație spre aprobarea AGA stabilită pentru data de 27/28 aprilie 2017 în ceea ce privește repartizarea profitului net nerepartizat în suma de 18.533 lei aferent anului 2016 este după cum urmează:

- acoperirea unei părți din pierderea contabilă a anului 2013 18.533 lei

La 31 decembrie 2017 Societatea a înregistrat pierdere netă în suma de 1.762.094 lei.

Nota 8: Cifra de afaceri

Cifra de afaceri de 1.563.411 lei în anul 2017 (2016: 2.399.982 lei) a fost realizată ca urmare a contractelor încheiate între Professional Imo Partners S.A. și Veranda Obor S.A. (filială a Societății) după cum urmează:

- contractului de asistență privind extinderea centrului comercial Veranda Shop&Stay Obor încheiat în data de 16.01.2017, în suma de 826.866 lei, reprezentând 52,89% din cifra de afaceri.
- contractul de prestări servicii pentru serviciile de administrare de imobil încheiat în data de 31.01.2017, în suma de 736.545 lei, reprezentând 47,11% din cifra de afaceri.



Nota 9: Alte venituri

Alte venituri în suma de 169.457 lei pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2017 (2016: 71.415 lei) cuprind:

- venituri din imobilizări financiare (dividende) în suma de 169.121 lei (2016: 70.697 lei);
- venituri din diferențe de curs valutar în suma de 38 lei (2016: 74 lei);
- alte venituri: 298 lei (2016: 644 lei).

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

Administrarea societății în anul 2017 a fost asigurată de un consiliu de administrație, a cărui componentă a fost după cum urmează:

Nr. crt.	Administrator	Funcția	Perioada	Data Hot. AGA
1	Mihaela Ramona Popescu	Președinte CA	01.01.2017 – 31.12.2017	14.08.2014
2	Octavian Claudiu Radu	Membru CA	01.01.2017 – 26.04.2017	21.09.2015
3	Mikhaela Albastrel	Membru CA	27.04.2017 – 31.12.2017	27.04.2017
4	Andrei Mihai Pogonaru	Membru CA	01.01.2017 – 31.12.2017	04.01.2016

Nr. Crt	Nume și prenume	Vârstă	Calificare	Experiență profesională	Funcția și vechimea în funcție
1.	Mihaela Ramona Popescu	42	Economist	Director economic PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A. (2009 – până la data numirii în CA, 20.01.2014)	Președinte CA 19.08.2014 - prezent
2.	Octavian Claudiu Radu	57	Economist	Director General PAN MANAGEMENT GROUP SRL 2007 – PREZENT	Membru CA 22.09.2015 - 26.04.2017
3.	Mikhaela Albastrel	57	Inginer	Analist investiții TESĂTORIILE REUNITE SA 2016 – PREZENT	Membru CA 27.04.2017 - prezent
4.	Andrei Mihai Pogonaru	34	Matematica financiară	Membru CA PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A 19.08.2014 - 21.09.2015	Membru CA 04.01.2016 - 15.02.2018

În cursul anului 2017 nu s-au acordat avansuri și credite membrilor organelor de administrație, conducere și supraveghere.

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



10.2 Salariatii

Numarul mediu de salariați este de 7 (2016: 9). Salariile și indemnizațiile platite sau de platit, aferente exercitiului financiar încheiat la 31 decembrie 2017 sunt în suma de 1.941.836 lei (2016: 961.578 lei), iar cheltuielile cu asigurările sociale sunt în suma de 434.991 lei (2016: 217.405 lei).

Nota 11: Alte cheltuieli

Alte cheltuieli în suma de 1.099.753 lei pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2017 (2016: 1.010.646 lei) cuprind:

- cheltuieli de exploatare în suma de 1.098.722 lei (2016: 1.010.400 lei)
- cheltuieli cu diferențe de curs valutar în suma de 15 lei (2016: 109 lei);
- alte cheltuieli financiare în suma de 1.016 lei (2016: 137 lei);

Nota 12: Informații privind relațiile cu partile legate

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

Veranda Obor SA:

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

Cota de participare la capitalul social al Veranda Obor SA este de 99,99%. Capitalul social al Veranda Obor SA este de 208.175.010 lei integral vărsat la 31 decembrie 2017.

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

12.1 Sume datorate și de primit de la partile legate

Societatea are creanțe de la partile legate Veranda Obor SA în suma de 669.054 lei reprezentând venituri din asistență privind extinderea Veranda Mall - 249.843 lei și venituri servicii privind administrarea de imobil Veranda Mall - 491.211 lei și datorii reprezentând cheltuieli cu chiria în suma de 2.520 lei.

12.2 Informații cu privire la tranzacțiile cu partile legate

2017

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

2016

Nume societate	Natura relației	Tip tranzacții	Valoare
VERANDA OBOR S.A.	Filială	Venituri asistență pentru dezvoltarea proiectului imobiliar	2.879.979 lei
VERANDA OBOR S.A.	Filială	Refacturarea cheltuielilor dezvoltare proiect imobiliar	2.196 lei



Nota 13: Evenimente ulterioare

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

Nota 14: Contingente**14.1. Garantii acordate**

In anul 2017 Societatea a semnat, in calitate de actionar majoritar al Veranda Obor SA si in calitate de garant, acte aditionale la Contractul de Credit si un act aditional la Contractul de Credit pentru TVA prin care s-a extins data limita pentru finalizarea proiectului Veranda Mall ce este luata in considerare de Partile Finantatoare pentru analiza indeplinirii de catre Veranda Obor a obligatiilor asumate conform Contractului de Credit si a Contractului de Credit pentru TVA, de la data de 31.01.2017 la data de 30.06.2017 respectiv la data de 31.08.2017.

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

- un contract de credit la termen, printre altii cu Raiffeisen Bank International AG si Raiffeisen Bank S.A. prin care partile finantatoare au convenit sa puna la dispozitia Veranda Obor SA o facilitate de credit in suma totala care sa nu depaseasca 25.500.000 EURO (i.e., Transa A), cu posibilitatea de a fi majorata pana la suma de 28.500.000 EURO (i.e., Transa B), sub rezerva indeplinirii anumitor termeni si conditii prevazute in contractul de credit, urmand ca Transa A sa fie utilizata cu scopul:

(i) finantarii partiale a costurilor totale pentru dezvoltarea de catre Veranda SA a unui centru comercial pe amplasamentul situat in Str. Ziduri Mosi nr. 23, Sector 2, Bucuresti, Romania, cu o suprafata inchiriabila de cel putin 26.200 mp;

(ii) finantarii partiale a costurilor de finantare in legatura cu contractul de credit;

(iii) refinantarii partiale a contributiei initiale a Veranda Obor SA in legatura cu dezvoltarea Proiectului, iar Transa B cu scopul refinantarii partiale a contributiei initiale a Veranda Obor SA in legatura cu dezvoltarea Proiectului.

- un contract de facilitate de credit de tip revolving cu Raiffeisen Bank S.A. in calitate de imprumutator prin care Raiffeisen Bank S.A. a convenit sa puna la dispozitia Veranda Obor SA o facilitate de tip revolving in suma de pana la echivalentul in lei a 2.500.000 EUR cu scopul finantarii/refinantarii cheltuielilor de taxa pe valoare adaugata efectuate in legatura cu Proiectul, precum si a dobanzii acumulate in baza contractului de credit pentru TVA.

In legatura cu contractul de credit, Societatea a incheiat si un contract de subordonare, cu scopul de a subordona plata anumitor datorii ale Veranda Obor SA catre Societate rambursarii in totalitate a sumelor datorate in baza Documentelor de Finantare.

Totodata, Societatea, in calitate de actionar al Veranda Obor SA, a semnat un angajament separat fata de partile finantatoare, prin care Societatea s-a angajat sa puna la dispozitia Veranda Obor SA anumite fonduri in suma maxima de 4.803.750 Euro in vederea acoperirii oricaror depasiri de costuri (cost overrun) suportate de Veranda Obor SA pentru dezvoltarea Proiectului, precum si in vederea asigurarii fondurilor necesare pentru finalizarea Proiectului pana la data de 31 ianuarie 2017.

In vederea garantarii obligatiilor asumate de catre Veranda Obor SA si de catre Societate fata de Partile Finantatoare prin cele doua contracte de credit si prin angajamentul mentionat mai sus, Societatea a semnat urmatoarele contracte:

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



- contract de ipoteca imobiliara asupra bunurilor imobile situate in Tunari, Judetul Ilfov, Soseaua de Centura nr. 3, inscrise in Cartea Funciara nr. 50444, cu nr. cadastral 50444, impreuna cu toate drepturile, sumele si creantele prezente si viitoare care iau nastere din sau in legatura cu aceste bunuri.
- contract de ipoteca mobiliara asupra tuturor drepturilor, veniturilor si creantelor Societatii provenite din oricare imprumuturi ale actionarului acordate Imprumutatului.
- contract de ipoteca mobiliar de rang prim asupra, printre altele, contului de TVA (astfel cum a fost definit acest termen in documentatia semnata).
- contract de ipoteca mobiliara de rang doi asupra, printre altele, contului de TVA (astfel cum a fost definit acest termen in documentatia semnata).
- contract de ipoteca mobiliara asupra tuturor rambursarilor de TVA prezente si viitoare

In anul 2016 Societatea a semnat, in calitate de actionar majoritar al Veranda Obor SA si in calitate de garant, urmatoarele acte aditionale la contractele de credit bancar existente:

- act aditional la Contractul de Credit, prin care Transa A a facilitatii de credit a fost majorata pana la suma de 27.300.000 EURO (i.e., Transa A), cu posibilitatea de a fi majorata pana la suma de 28.500.000 EURO (i.e., Transa B), sub rezerva indeplinirii anumitor termeni si conditii prevazute de acesta, urmand ca Transa A sa fie utilizata cu scopul (i) finantarii partiale a costurilor totale pentru dezvoltarea de catre Societate a unui centru comercial pe amplasamentul situat in Str. Ziduri Mosi nr. 23, Sector 2, Bucuresti, Romania, cu o suprafata inchiriabila de cel putin 26.200 mp ("Proiectul"), (ii) finantarii partiale a costurilor de finantare in legatura cu Contractul de Credit; si (ii) refinantarii partiale a contributiei initiale a Veranda Obor SA in legatura cu dezvoltarea Proiectului, iar Transa B cu scopul refinantarii partiale a contributiei initiale a Veranda Obor SA in legatura cu dezvoltarea Proiectului, sub rezerva indeplinirii anumitor termeni si conditii prevazute in Contractul de Credit;
- act aditional la Contractul de Credit pentru TVA, prin care suma maxima a facilitatii de credit a fost majorata pana la echivalentul in lei a 3.500.000 EUR, cu scopul finantarii/ refinantarii cheltuielilor de taxa pe valoare adaugata efectuate in legatura cu Proiectul, precum si a dobanzii acumulate in baza Contractului de Credit pentru TVA si a confirmat mentinerea in vigoare a obligatiilor asumate in baza garantiei de finalizare a Proiectului si a incheiat acte aditionale la contractele de garantie semnate de catre Societate, in vederea reflectarii corecte a modificarii sumelor finantate.

14.2. Taxare

Toate sumele datorate Statului pentru taxe si impozite au fost platite sau inregistrate la data bilanțului. Sistemul fiscal din Romania este in curs de consolidare si armonizare cu legislatia europeana, putand exista interpretari diferite ale autoritatilor in legatura cu legislatia fiscala, care pot da nastere la impozite, taxe si penalitati suplimentare. In cazul in care autoritatile statului descopera incalcari ale prevederilor legale din Romania, acestea pot determina dupa caz: confiscarea sumelor in cauza, impunerea obligatiilor fiscale suplimentare, aplicarea unor amenzi, aplicarea unor majorari de intarziere (aplicate la sumele de plata efectiv ramase). Prin urmare, sanctiunile fiscale rezultate din incalcari ale prevederilor legale pot ajunge la sume importante de platit catre Stat.

Societatea considera ca si-a achitat la timp si in totalitate toate taxele, impozitele, penalitatile si dobanzile penalizatoare, in masura in care este cazul.

In Romania, exercitiul fiscal ramane deschis pentru verificari o perioada de 5 ani.

In anul 2017, Societatea a avut inspectie fiscala de la Directia Venituri Buget Local Sector 2, in scopul verificarii impozitului pe cladiri privind modul de declarare, stabilire si achitare a impozitului pe cladiri, pentru perioada 2011 – 2017, aferent constructiilor/lucrarilor de construire autorizate prin autorizatia de construire nr. 696/15"Z" din data de 10.06.2014, in urma nu s-a stabilit diferente de obligatii de plata catre bugetul local, reprezentand impozit pe cladiri.



14.3. Pretul de transfer

În conformitate cu legislația fiscală relevantă, evaluarea fiscală a unei tranzacții realizate cu partile 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. Pretentii de natură juridică

Nu există pretentii de natură juridică semnificative.

14.5. Riscuri financiare

14.5.1. Riscul ratei dobânzii

Societatea nu are împrumuturi purtătoare de dobândă variabilă.

14.5.2. Riscul variațiilor de curs valutar

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

14.5.3. Riscul de credit

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

Situațiile financiare de la pagina 3 la pagina 31 au fost autorizate de Consiliul de Administrație din data de 28 Martie 2018 pentru aprobarea AGA la data de 26/27 Aprilie, 2018.

Director General,

Voiculescu Aurora



Întocmit,

Diaconescu Narcisa
Expert Contabil Verificator



Președintele Consiliului de Administrație,
Popescu Mihaela Ramona



PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A.

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

DECLARATIE

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

- a. **politicile contabile utilizate la intocmirea situatiilor financiare anuale ale Societatii pentru exercitiul financiar 2017 sunt in conformitate cu reglementarile contabile aplicabile;**
- b. **situatiile financiare anuale ale Societatii pentru exercitiul financiar 2017 ofera o imagine fidela a pozitiei financiare, performantei financiare si a celorlalte informatii referitoare la activitatea desfasurata de Societate;**
- c. **Societatea isi desfasoara activitatea in conditii de continuitate.**

Director General
Voiculescu Aurora



Expert contabil verificador
Diaconescu Narcisa



Presedinte Consiliul de Administratie
Popescu Mihaela Ramona





KPMG Audit SRL
Victoria Business Park
DN1, Soseaua Bucuresti-Ploiesti nr. 69-71
Sector 1

P.O. Box 18-191
Bucharest 013685
Romania
Tel: +40 (21) 201 22 22
+40 (372) 377 800
Fax: +40 (21) 201 22 11
+40 (372) 377 700
www.kpmg.ro

Raportul auditorului independent

Catre actionarii Professional Imo Partners S.A.

Strada Ziduri Mosi, no. 23,
24599480

Opinie

Am auditat situatiile financiare individuale anexate ale societatii Professional Imo Partners S.A. ("Societatea") care cuprind bilantul prescurtat la data de 31 decembrie 2017, contul prescurtat de profit si pierdere, situatia modificarilor capitalului propriu pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, precum si un sumar al politicilor contabile semnificative si alte note explicative.

Situatiile financiare individuale la data de si pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2017 se identifica astfel:

- Activ net /Total capitaluri proprii: 219.057.994 lei
- Pierdere neta a exercitiului financiar: 1.762.094 lei

In opinia noastra, situatiile financiare individuale anexate ofera o imagine fidela a pozitiei financiare neconsolidate a Societatii la data de 31 decembrie 2017 precum si a performantei sale financiare neconsolidate pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate cu modificarile ulterioare ("OMFP nr. 1802/2014").

Baza pentru opinie

Am desfasurat auditul nostru in conformitate cu Standardele Internationale de Audit ("ISA") si Legea nr.162/2017 („Legea”). Responsabilitatile noastre in baza acestor standarde si reglementari sunt descrise detaliat in sectiunea *Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare individuale* din raportul nostru. Suntem independenti fata de Societate, conform *Codului Etic al Profesionistilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internationale de Etica pentru Contabili ("codul IESBA")* si conform cerintelor de etica profesionala relevante pentru auditul situatiilor financiare individuale din Romania, inclusiv Legea, si ne-am indeplinit celelalte responsabilitati de etica profesionala, conform acestor cerinte si conform codului IESBA. Credem ca probele de audit pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra.

Aspecte cheie de audit

Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, in baza rationamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanta in efectuarea auditului situatiilor financiare individuale din perioada curenta. Aceste aspecte au fost abordate in contextul auditului situatiilor financiare individuale in ansamblul lor si in formarea opiniei noastre asupra acestor situatii financiare individuale. Nu oferim o opinie separata cu privire la aceste aspecte cheie de audit.

Valoarea contabila a actiunilor detinute in filiala

Imobilizari financiare – 208.175.000 lei la 31 decembrie 2017 (208.175.000 lei la 31 decembrie 2016)

A se vedea Nota 2.10 Imobilizari financiare (politica contabila) si 3.3 Imobilizari financiare (informatii explicative) din situatiile financiare individuale.

Aspect cheie de audit	Modul de abordare in cadrul misiunii de audit
Cel mai semnificativ activ al Societatii este investitia ("Actiunile") intr-o filiala detinuta majoritar (99,999995%), Veranda Obor SA ("Filiala") - un dezvoltator imobiliar care detine un centru comercial. Investitia este recunoscuta in situatiile financiare individuale ale Societatii la cost. Pentru a determina daca este necesara recunoasterea unor ajustari pentru pierderi de valoare a Actiunilor, conducerea a luat in considerare, printre altele, valoarea justa a celui mai semnificativ activ al Filialei, centrul comercial. Centrul comercial detinut de Filiala este contabilizat ca o investitie imobiliara, in baza modelului reevaluarii si, a fost reevaluat la 31 decembrie 2016 de catre un evaluator extern, contractat de catre Filiala. Exista riscul ca valoarea contabila a investitiei imobiliare a Filialei sa fie mai mare decat valoarea contabila care ar fi fost determinata folosind valoarea justa la 31 decembrie 2017. Acest risc exista considerand posibilele modificari ale conditiilor de piata si/sau situatiei proprietatii de la data celei mai recente evaluari. La 31 decembrie 2017 conducerea Filialei a efectuat o evaluare, pe baza unui raport de analiza a pietei intocmit de acelasi evaluator extern si a concluzionat ca nu exista conditii care sa indice o modificare semnificativa (nefavorabila) a valorii contabile a centrului comercial. Ne-am concentrat pe acest aspect datorita valorii contabile semnificative a Actiunilor si a rationamentelor semnificative efectuate de conducerea Societatii in analiza sa privind valoarea lor recuperabila la 31 decembrie 2017.	Procedurile noastre de audit au inclus, dar fara a se limita la: – Am evaluat competenta evaluatorului extern considerand acreditările sale profesionale, experienta si obiectivitatea sa; – Am implicat specialistii nostri in evaluari pentru a evalua critic gradul de adecvare al analizei de piata efectuata de catre evaluatorul extern prin compararea informatiilor din analiza evaluatorului cu informatii externe, precum si cu evaluarea noastra in ceea ce priveste rata de actualizare si venitul din chirii; – Am analizat senzitivitatea modelului de evaluare la schimbari in ipotezele semnificative utilizate, pentru a determina impactul evolutiei acestora asupra evaluarii proprietatii; – Ca parte a analizei privind senzitivitatea, am considerat modificarile mediului economic si impactul acestora asupra ipotezelor semnificative considerate in evaluarea; – Am evaluat gradul de adecvare a informatiilor prezentate in legatura cu acest aspect in situatiile financiare individuale.

Alte informatii – Raportul anual al Consiliului de Administratie ("Raportul administratorilor")

Administratorii sunt responsabili pentru intocmirea si prezentarea altor informatii. Acele alte informatii cuprind Raportul administratorilor dar nu cuprind situatiile financiare individuale si raportul auditorului cu privire la acestea.

Opinia noastra cu privire la situatiile financiare individuale nu acopera acele alte informatii si, cu exceptia cazului in care se mentioneaza explicit in raportul nostru, nu exprimam niciun fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

In legatura cu auditul situatiilor financiare individuale, responsabilitatea noastra este sa citim acele alte informatii si, in acest demers, sa apreciem daca acele alte informatii sunt semnificativ neconcordante cu situatiile financiare individuale sau cu cunostintele pe care noi le-am obtinut in cursul auditului, sau daca ele par a fi denaturate semnificativ.

In ceea ce priveste Raportul administratorilor am citit si raportam daca Raportul administratorilor este intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate.

In baza exclusiv a activitatilor care trebuie desfasurate in cursul auditului situatiilor financiare individuale in opinia noastra:

- a) Informatiile prezentate in Raportul administratorilor pentru exercitiul financiar pentru care au fost intocmite situatiile financiare individuale sunt in concordanta, in toate aspectele semnificative, cu situatiile financiare individuale;
- b) Raportul administratorilor a fost intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate.

In plus, in baza cunostintelor si intelegerii noastre cu privire la Societate si la mediul acesteia, obtinute in cursul auditului, ni se cere sa raportam daca am identificat denaturari semnificative in Raportul administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitatile conducerii si ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situatiile financiare individuale

Conducerea Societatii este responsabila pentru intocmirea situatiilor financiare individuale care sa ofere o imagine fidela in conformitate cu OMFP nr. 1802/2014 si pentru acel control intern pe care conducerea il considera necesar pentru a permite intocmirea de situatii financiare individuale lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.

In intocmirea situatiilor financiare individuale, conducerea este responsabila pentru evaluarea capacitatii Societatii de a-si continua activitatea, pentru prezentarea, daca este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activitatii si pentru utilizarea contabilitatii pe baza continuitatii activitatii, cu exceptia cazului in care conducerea fie intentioneaza sa lichideze Societatea sau sa opreasca operatiunile, fie nu are nicio alternativa realista in afara acestora.

Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiara al Societatii.

Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare individuale

Obiectivele noastre constau in obtinerea unei asigurari rezonabile privind masura in care situatiile financiare individuale, in ansamblu, sunt lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum si in emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastra. Asigurarea rezonabila reprezinta un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garantie a faptului ca un audit desfasurat in

conformitate cu ISA va detecta intotdeauna o denaturare semnificativa, daca aceasta exista. Denaturarile pot fi cauzate fie de frauda, fie de eroare si sunt considerate semnificative daca se poate preconiza, in mod rezonabil, ca acestea, individual sau cumulat, vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor, luate in baza acestor situatii financiare individuale.

Ca parte a unui audit in conformitate cu ISA, exercitam rationamentul profesional si mentinem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:

- Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situatiilor financiare individuale, cauzata fie de frauda, fie de eroare, proiectam si executam proceduri de audit ca raspuns la respectivele riscuri si obtinem probe de audit suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra. Riscul de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de frauda este mai ridicat decat cel de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de eroare, deoarece frauda poate presupune intelegeri secrete, fals, omisiuni intentionate, declaratii false si evitarea controlului intern.
- Intelegem controlul intern relevant pentru audit, in vederea proiectarii de proceduri de audit adecvate circumstantelor, dar fara a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacitatii controlului intern al Societatii.
- Evaluam gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate si caracterul rezonabil al estimarilor contabile si al prezentarilor aferente de informatii realizate de catre conducere.
- Formulam o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizarii de catre conducere a contabilitatii pe baza continuitatii activitatii si determinam, pe baza probelor de audit obtinute, daca exista o incertitudine semnificativa cu privire la evenimente sau conditii care ar putea genera indoilei semnificative privind capacitatea Societatii de a-si continua activitatea. In cazul in care concluzionam ca exista o incertitudine semnificativa, trebuie sa atragem atentia in raportul auditorului asupra prezentarilor aferente din situatiile financiare individuale sau, in cazul in care aceste prezentari sunt neadecvate, sa ne modificam opinia. Concluziile noastre se bazeaza pe probele de audit obtinute pana la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau conditii viitoare pot determina Societatea sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii.
- Evaluam in ansamblu prezentarea, structura si continutul situatiilor financiare individuale, inclusiv prezentarile de informatii, si masura in care situatiile financiare individuale reflecta tranzactiile si evenimentele care stau la baza acestora intr-o maniera care sa rezulte intr-o prezentare fidela.

Comunicam persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificata si programarea in timp a auditului, precum si principalele constatarii ale auditului, inclusiv orice deficiente semnificative ale controlului intern, pe care le identificam pe parcursul auditului.

De asemenea, furnizam persoanelor responsabile cu guvernanta o declaratie ca am respectat cerintele de etica profesionala relevante privind independenta si ca le-am comunicat toate relatiile si alte aspecte despre care s-ar putea presupune, in mod rezonabil, ca ne afecteaza independenta si, acolo unde este cazul, masurile de protectie aferente.

Dintre aspectele comunicate persoanelor responsabile cu guvernanta, stabilim care sunt aspectele cele mai importante pentru auditul situatiilor financiare individuale din perioada curenta si care reprezinta, prin urmare, aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte in raportul auditorului, cu exceptia cazului in care legile sau reglementarile interzic prezentarea publica a aspectului sau a cazului in care, in circumstante extrem de rare, consideram ca un aspect nu ar trebui comunicat in raportul nostru deoarece se preconizeaza in mod rezonabil ca beneficiile interesului public sa fie depasite de consecintele negative ale acestei comunicari.

Alte aspecte

Acest raport al auditorului independent este adresat exclusiv actionarilor Societatii, in ansamblu. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta actionarilor Societatii acele aspecte pe care trebuie sa le raportam intr-un raport de audit financiar, si nu in alte scopuri. In masura permisa de lege, nu acceptam





si nu ne asumam responsabilitatea decat fata de Societate si de actionatii acesteia in ansamblu, pentru auditul nostru, pentru acest raport sau pentru opinia formata.

Partenerul misiunii de audit in baza careia s-a intocmit acest raport al auditorului independent este Efraim Ofir Ori.

Pentru si in numele KPMG Audit S.R.L.:

Efraim Ofir Ori



inregistrat la Camera Auditorilor Financiari
din Romania cu numarul 3216 / 11.06.2009

KPMG Audit SRL

inregistrat la Camera Auditorilor Financiari
din Romania cu numarul 9/2001

Bucuresti, 30 martie 2018

Bifati numai
dacă
este cazul:

- ☐ Mari Contribuabili care depun bilanțul la București
☐ Sucursala
☐ GIE - grupuri de Interes economic
☐ Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris

S1005_A1.0.0 /06.02.2018 Tip situație financiară: UU

☒ An ☐ Semestru Anul 2017

Suma de control 77.363.547

Entitatea PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A.

Adresa

Județ București Sector Sector 2 Localitate BUCUREȘTI
Strada STR. ZIDURI MOSI NR.23 CLADIRE Nr. Bloc Scara Ap. Telefon 0212521077

Număr din registrul comerțului J40/17508/2008

Cod unic de înregistrare 2 4 5 9 9 4 8 0

Forma de proprietate

34--Societăți pe acțiuni

Activitatea preponderantă (cod și denumire clasa CAEN)

4110 Dezvoltare (promovare) imobiliară

Activitatea preponderantă efectiv desfășurată (cod și denumire clasa CAEN)

4110 Dezvoltare (promovare) imobiliară

Situații financiare anuale

(entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic)

☐ Entități mijlocii, mari și entități de interes public

☐ Entități mici

☒ Microentități

☐ Entități de interes public

?

- ☐ 1. entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, cf.art. 27 din Legea contabilității nr. 82/1991
☐ 2. persoanele juridice aflate în lichidare, potrivit legii
☐ 3. subunitățile deschise în România de societăți rezidente în state aparținând Spațiului Economic European

Situațiile financiare anuale simplificate încheiate la 31.12.2017 de către entitățile prevăzute la pct.9 alin.(2) din Reglementările contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, al căror exercițiu financiar corespunde cu anul calendaristic

F10 - BILANT PRESCURTAT

F20 - CONTUL PRESCURTAT DE PROFIT ȘI PIERDERE

F30 - DATE INFORMATIVE

F40 - SITUAȚIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

Indicatori:

Capitaluri - total	219.057.994
Capital subscris	77.363.547
Profit/ pierdere	-1.762.094

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele și prenumele

VOICULESCU AURORA

Numele și prenumele

DIACONESCU NARCISA

Calitatea

13--ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, POTRIVIT LEGII

Semnătura

Semnătura

Nr.de înregistrare în organismul profesional

SEMNATURA DEVINE VIZIBILA DUPA O VALIDARE CORECTA

Entitatea are obligația legală de auditare a situațiilor financiare anuale? ☒ DA ☐ NU

Entitatea a optat voluntar pentru auditarea situațiilor financiare anuale? ☐ DA ☒ NU

AUDITOR,

Nume și prenume auditor persoană fizică/ Denumire firma de audit

KPMG AUDIT SRL

Nr.de înregistrare în Registrul CAFR

912001

CIF/ CUI

1 2 9 9 7 2 7 9

Formular VALIDAT