

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 Mosi nr.23, cladirea centrului comercial Veranda Mall, biroul 3, sector 2, Bucuresti
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%.

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

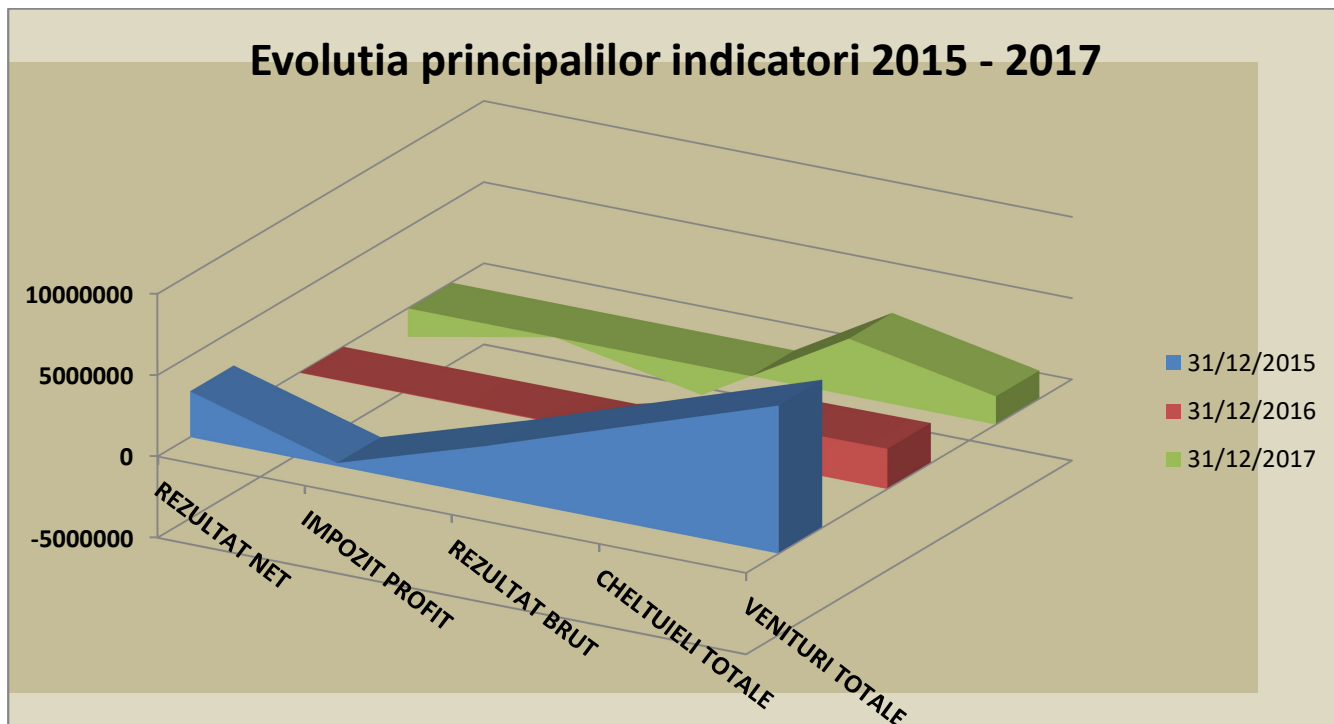
Pe parcursul anului 2017 nu au avut loc fuziuni sau reorganizari ale Societatii.

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

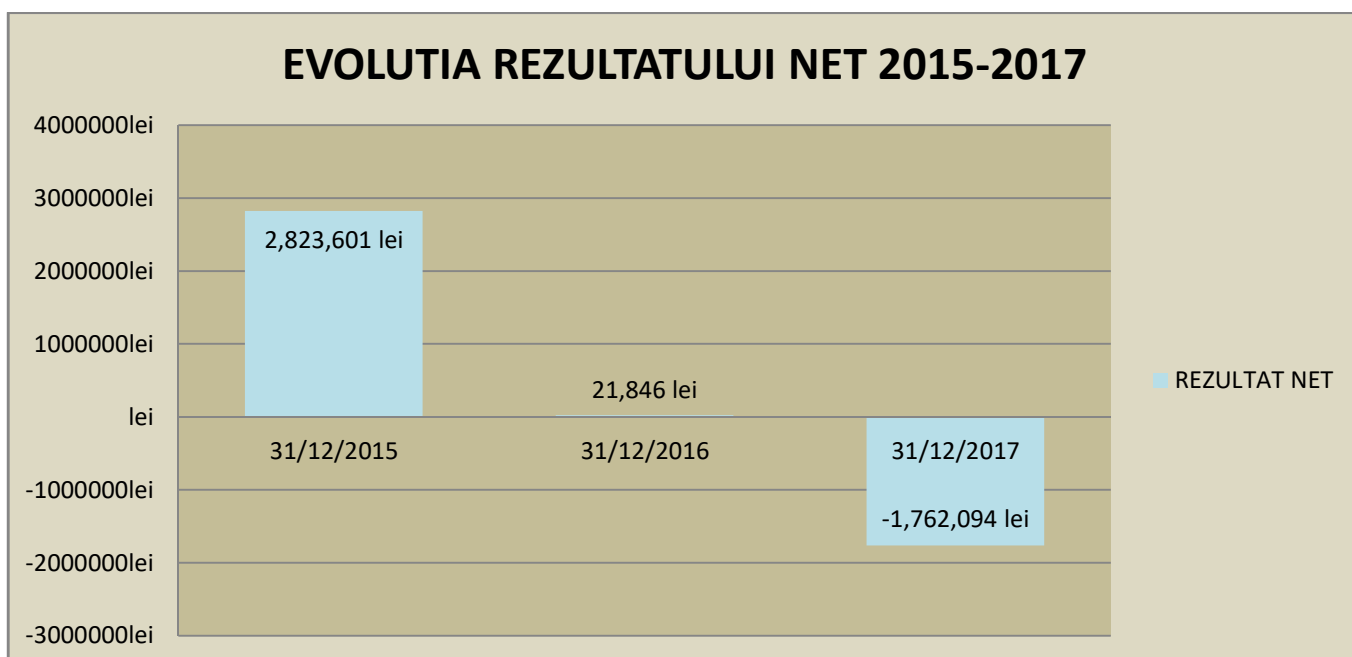
Denumirea indicatorilor	Nr. rd.	Exercitiul financiar		
		31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
A	B	1	2	3
VENITURI TOTALE	1	9.100.949	2.471.397	1.732.868
CHELTUIELI TOTALE	2	6.076.808	2.405.145	3.494.962
REZULTATUL BRUT	3=1-2	3.024.141	66.252	(1.762.094)
IMPOZIT PROFIT	4	200.540	44.406	-
REZULTATUL NET	5=3-4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

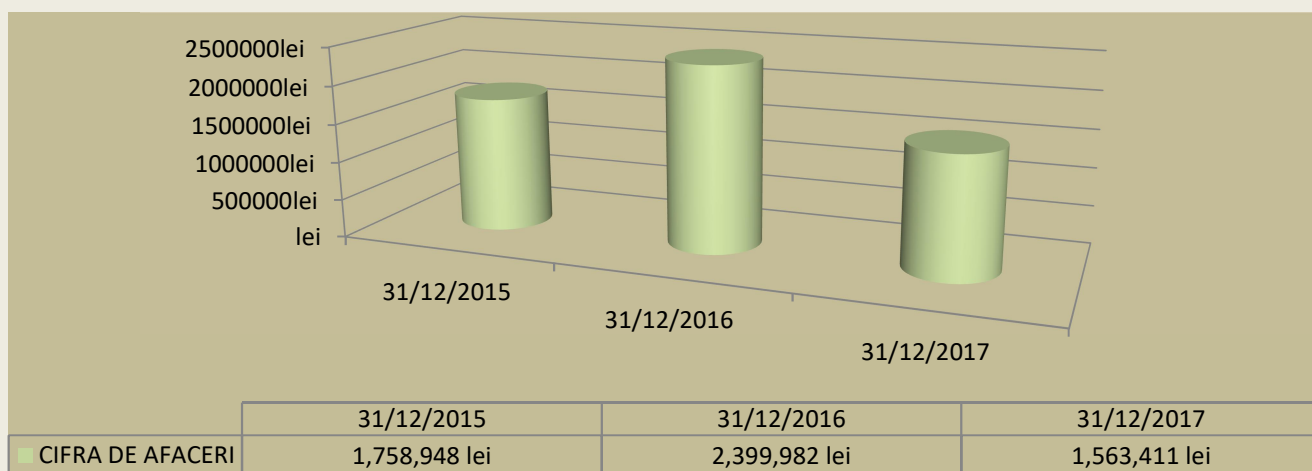


b) Cifra de afaceri

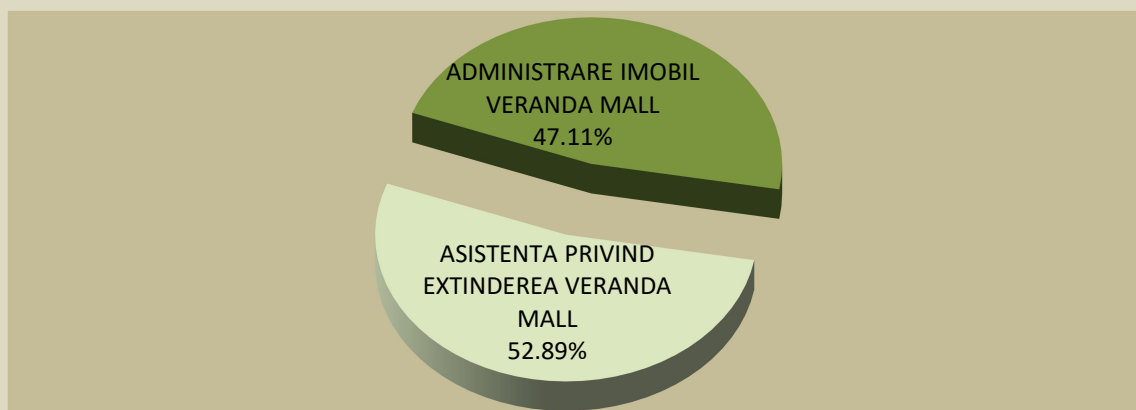
Cifra de afaceri de 1.563.411 lei in anul 2017 a fost realizata ca urmare a contractelor incheiate intre Professional Imo Partners S.A. si Veranda Obor S.A. dupa cum urmeaza:

- 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

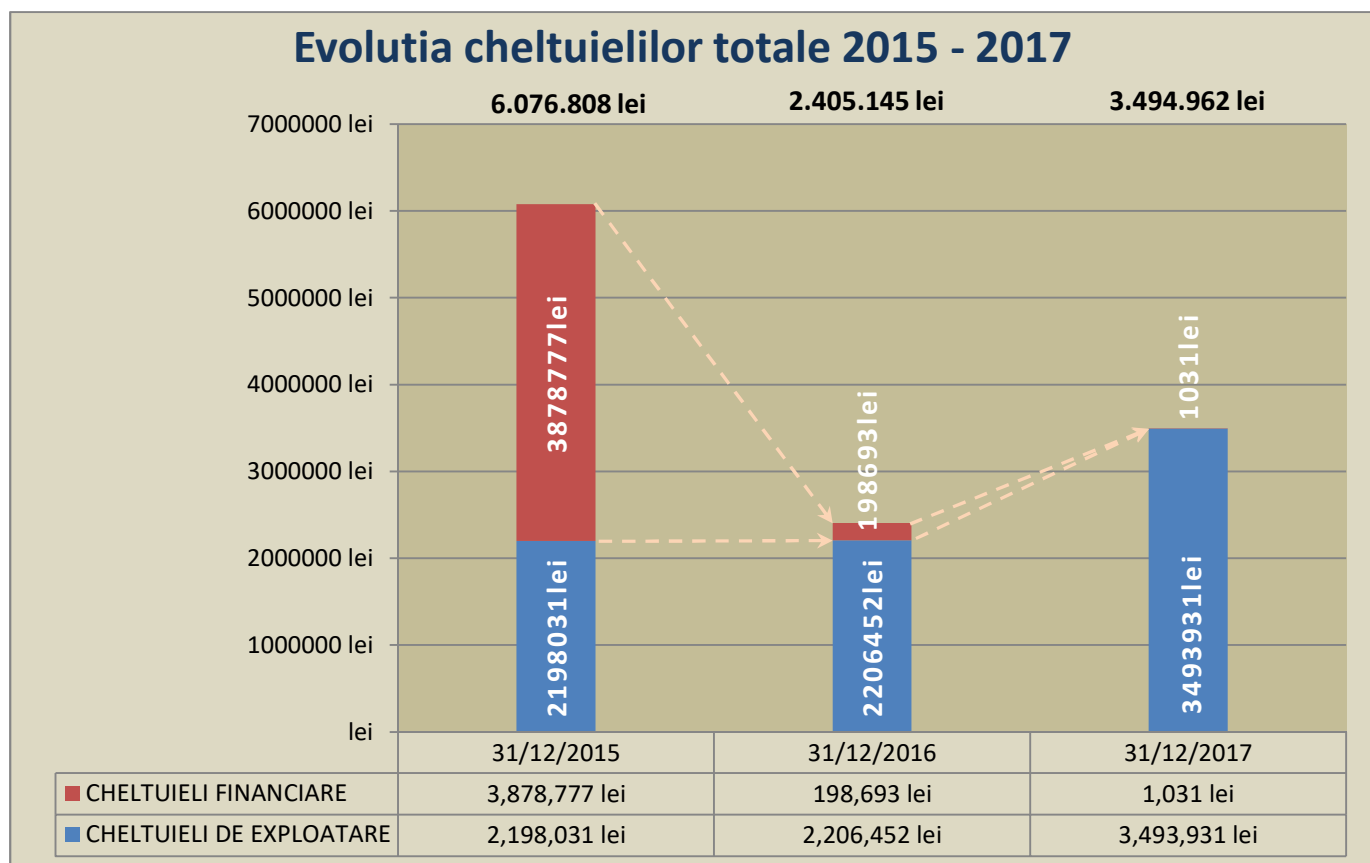
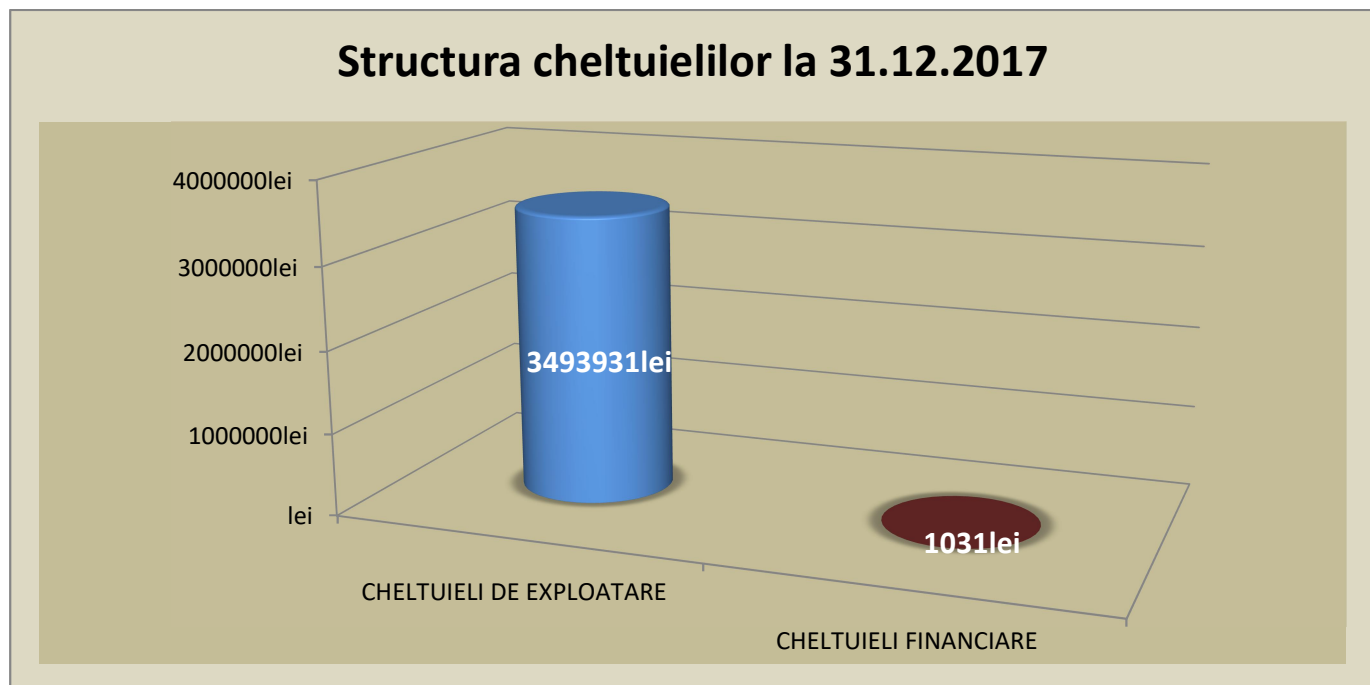


c) Export

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.



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 inconjurator

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. b).

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 onorariul primit cu 50%, realizandu-se astfel o eficientizare a activitatii prestata 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 analizarea gradului de uzura al proprietatilor societatii

Mijlocele 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 "PPLI".

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

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

3.2 Descrierea politicii 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 distribuiuri preferentiale 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 acesteia 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

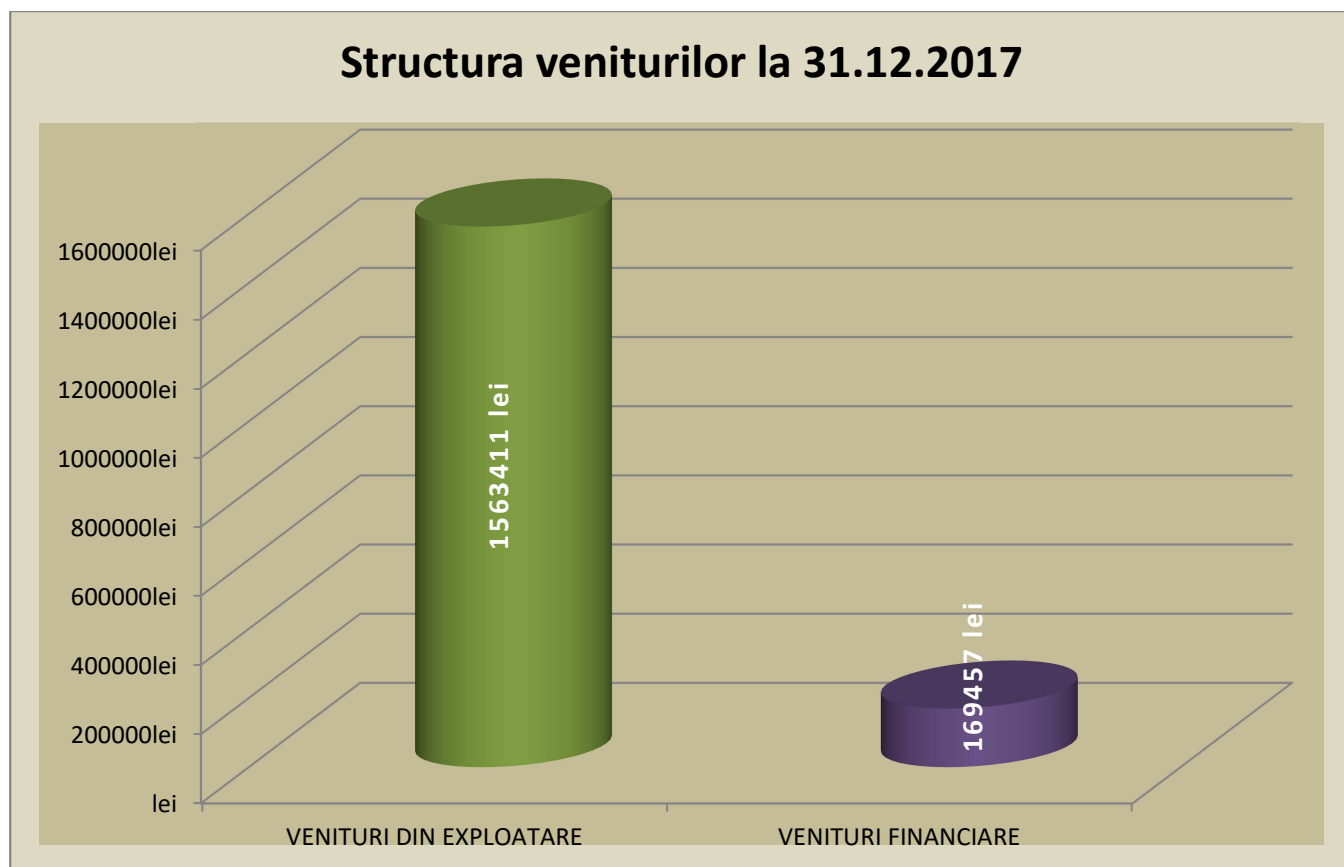
Conform articolului art. 11 din Legea 82/1999, contabilitatea este organizata in departament distinct condus de Directorul economic. Pentru moment postul de Director economic este suspendat iar departamentul financiar contabil este condus de Expert Contabil Verificator dna Narcisa Diaconescu.

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.



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	1	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 BANCII	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	42	3.146.430	
	VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR	Sold C			
		43	2.823.601	21.846	
		Sold D	44		1.762.094
	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.

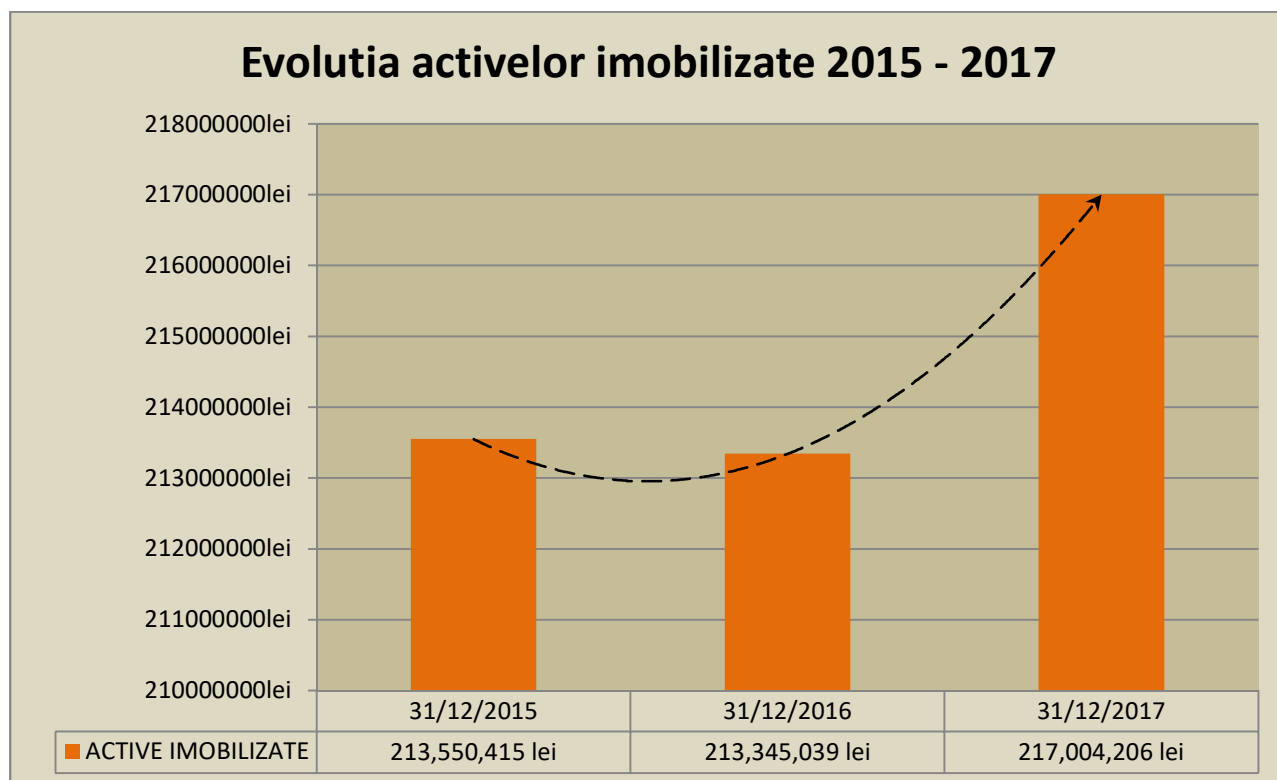
Ultimul exercitiu financiar pentru care au fost aprobate situatiile financiare ale filialei Veranda Obor este cel incheiat la 31 decembrie 2016, conform acelor situatii financiare, capitalul subscris varsat al filialei este de 208.175.010 lei, capitalurile sale totale sunt in valoare de 204.071.512 lei, 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 în 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 capitaliare 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 în 2017. La 31 decembrie 2017 ajustarile cumulate pentru deprecierea altor imobilizarilor financiare sunt în suma de 3.686.266 lei (31 decembrie 2016: 3.686.266 lei).



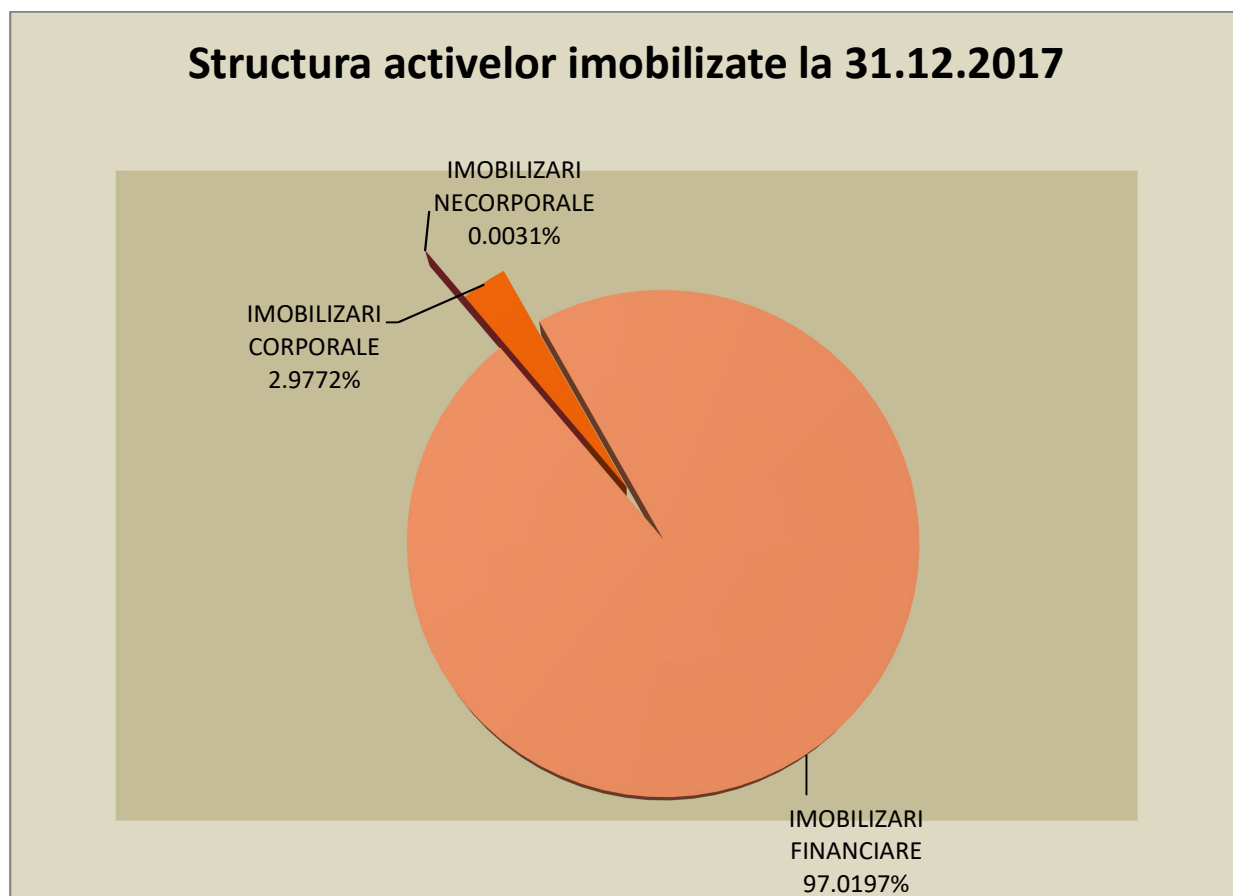
La 31 decembrie 2017 Societatea detine investii imobiliare reprezentand un teren situat in comuna Tunari, judetul Ilfov (29.557 mp) si cladirile aferente acestuia, fiind dobandite odata cu infiintarea Societatii ca urmare a divizarii societatii SC Prodplast S.A. O parte din cladirile existente reprezinta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

La data de 31 decembrie 2017 a avut loc o reevaluare investitiei imobiliare reprezenatnd 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, număr de înregistrare la Registrul Comerțului J 12 / 595 / 1991, C.U.I. RO 201020), în conformitate cu OMF 1802/2014 cu modificarile ulterioare si standardele nationale de evaluare emise de ANEVAR. Reevaluarea a vizat

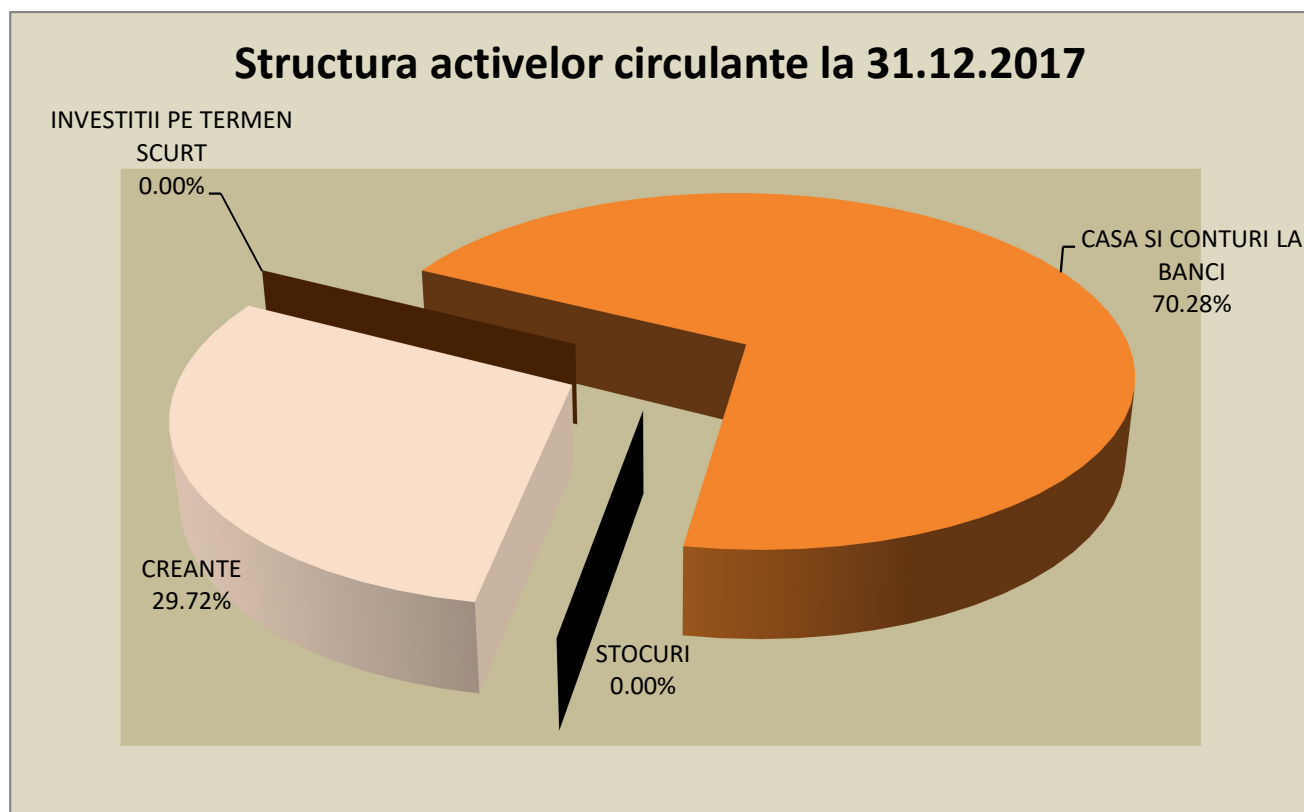
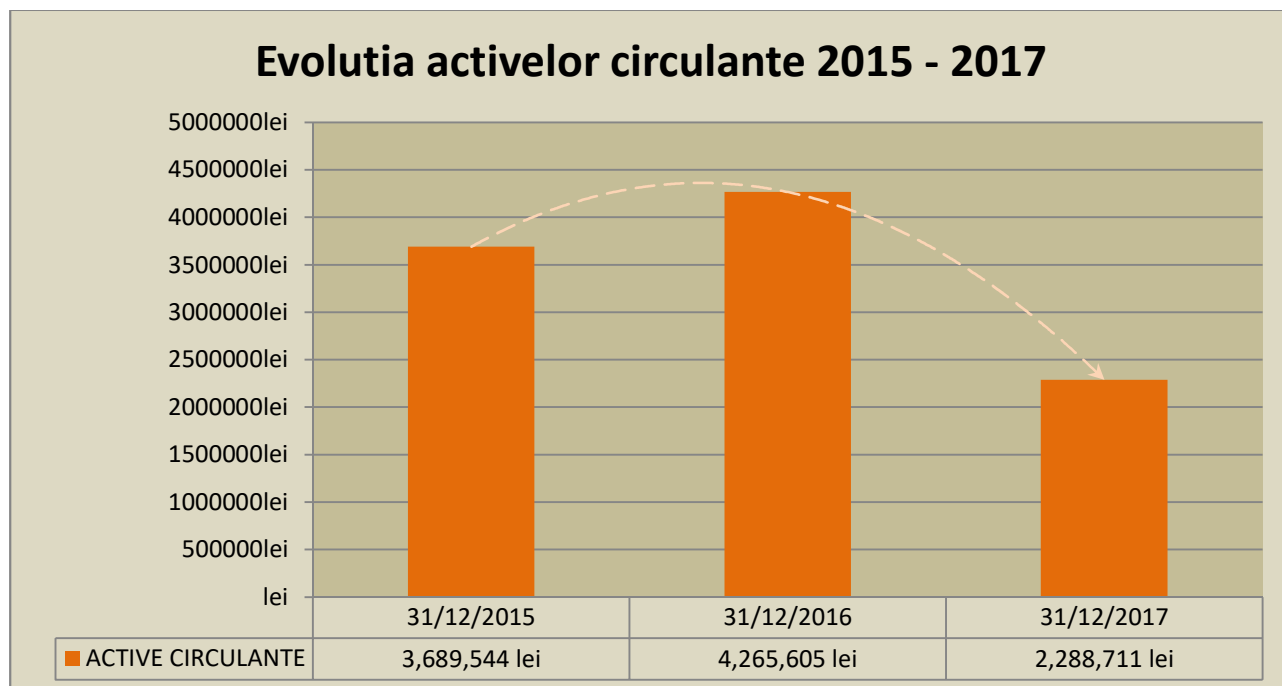
ajustarea valorilor nete contabile ale elementelor incluse in aceste categorii la valoarea lor justa luand in considerare starea lor fizica si valoarea de piata.

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 construibil din fata fortului impreuna cu lotul de teren pe care este amplasat fortul).

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

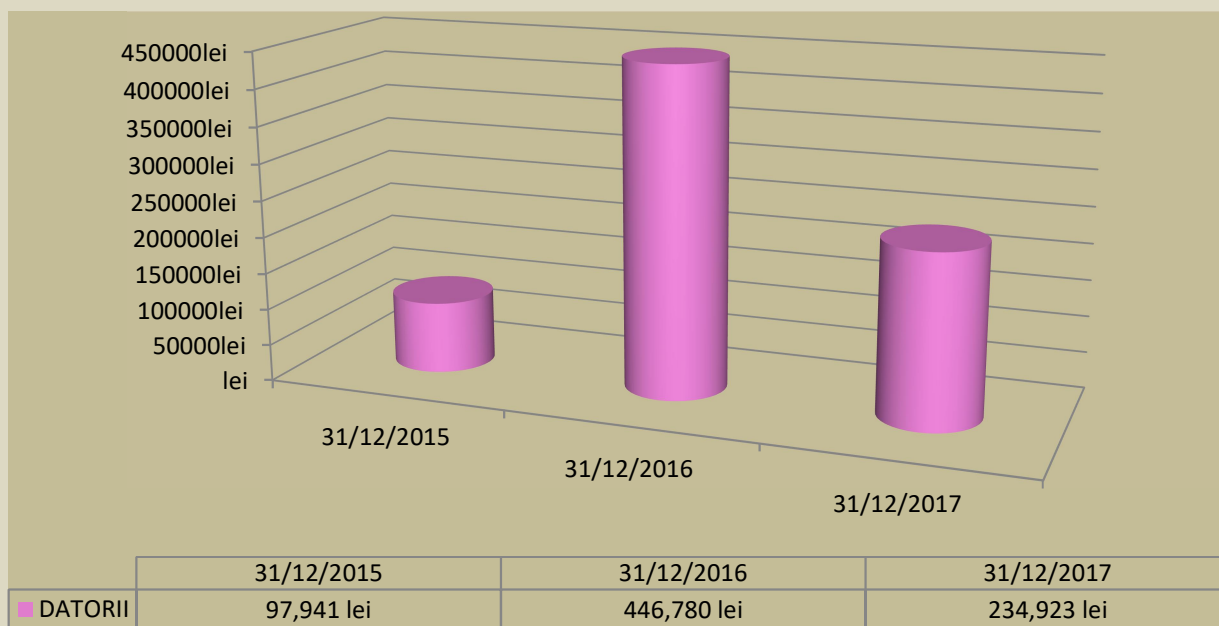


Activele circulante in valoare totala de 2.288.711 lei sunt constituite in proportie de 29,72% din creante in valoare de 680.099 lei (incasate ulterior datei de 31 decembrie 2017) si in proportie de 70,28% din disponibilul in lei si valuta, in valoare de 1.608.612 lei.

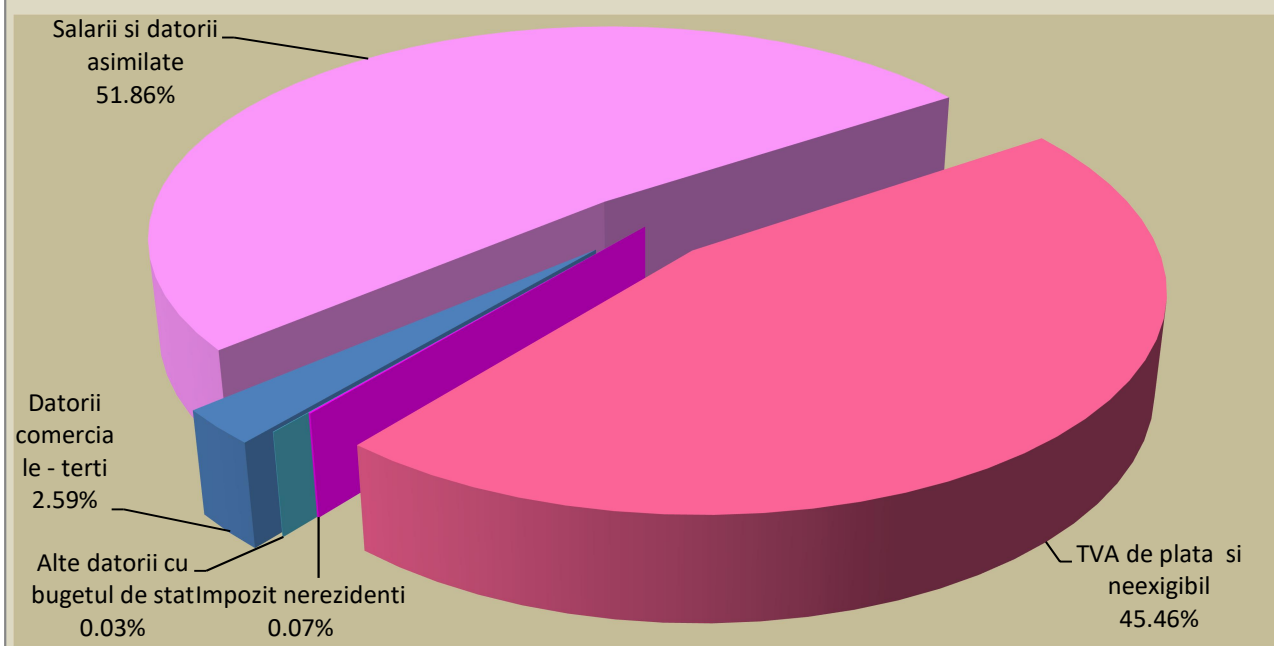


Datoriile Societatii in suma de 234.923 lei sunt reprezentate in proportie de 51,86% de salarii si datorii asimilate in suma de 121.828 lei, din TVA de plata si neexigibil in proportie de 45.46% in suma de 106.788 lei, din impozit pe nerezidenti si alte datorii la bugetul de stat in proportie de 0,09% 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.

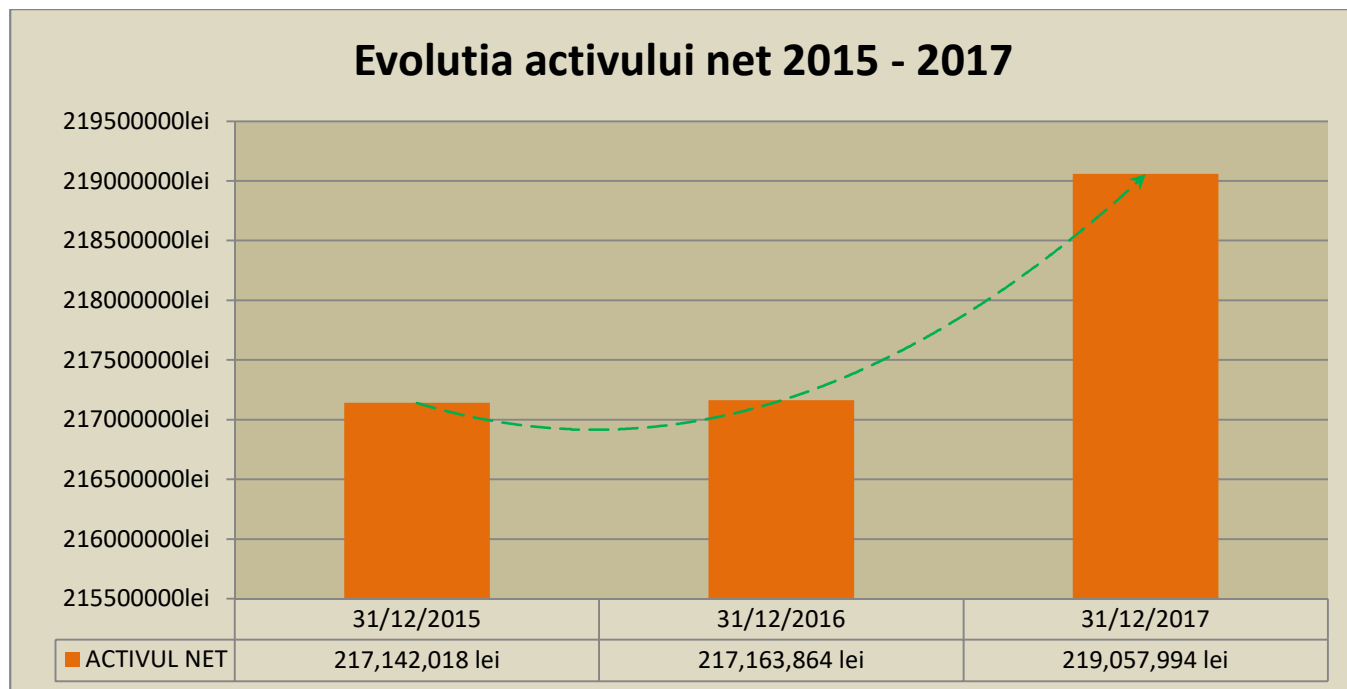
Evolutia datoriilor 2015 - 2017



Structura datoriilor la 31.12.2017



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:

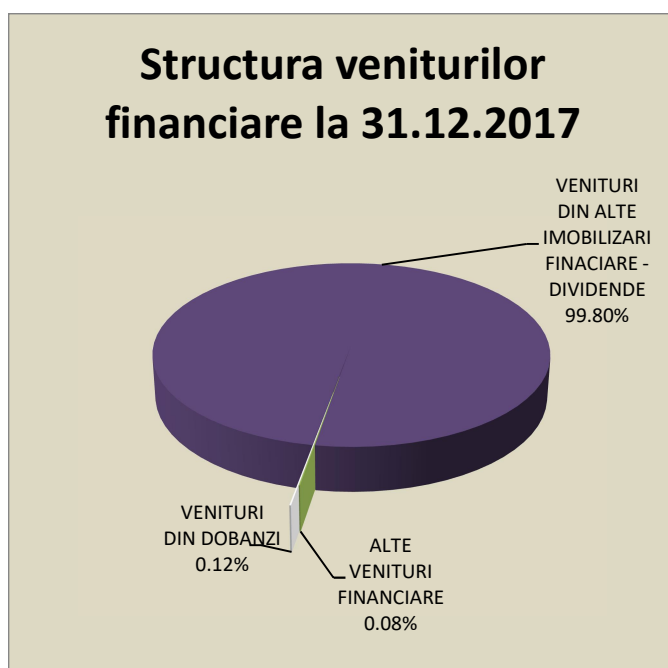
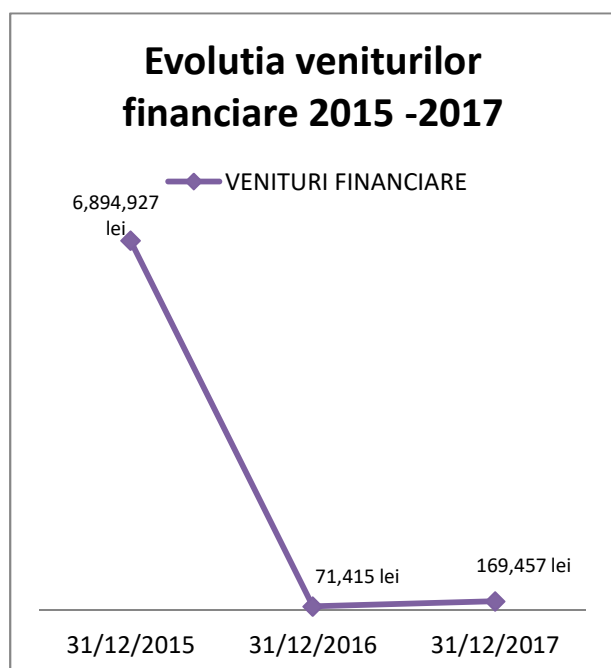
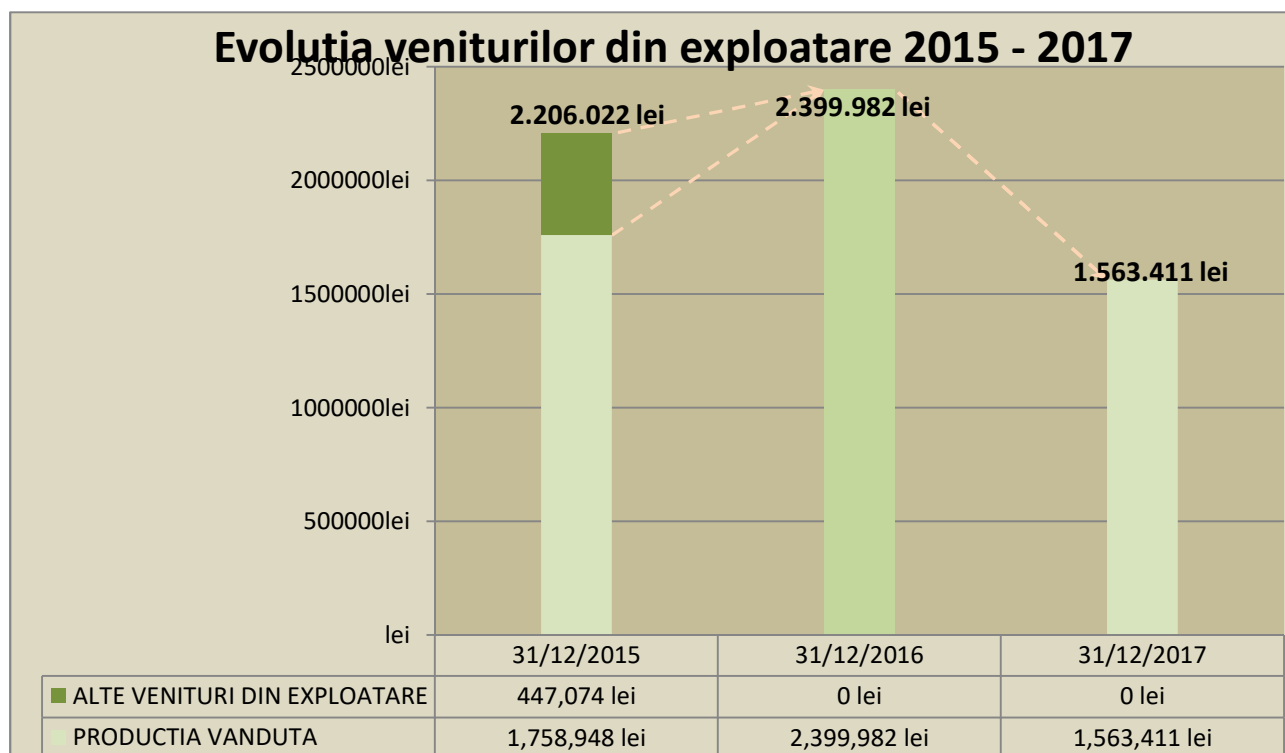
Denumirea indicatorilor (RON)		Nr. rd.	Exercitiul financiar		
			31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
A		B	1	2	3
1.	Cifra de afaceri neta	01	1.758.948	2.399.982	1.563.411
2.	Alte venituri	02	7.342.001	71.415	169.457
3.	Costul materiilor prime si al consumabilelor	03	1.332		
4.	Cheltuieli cu personalul	04	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.

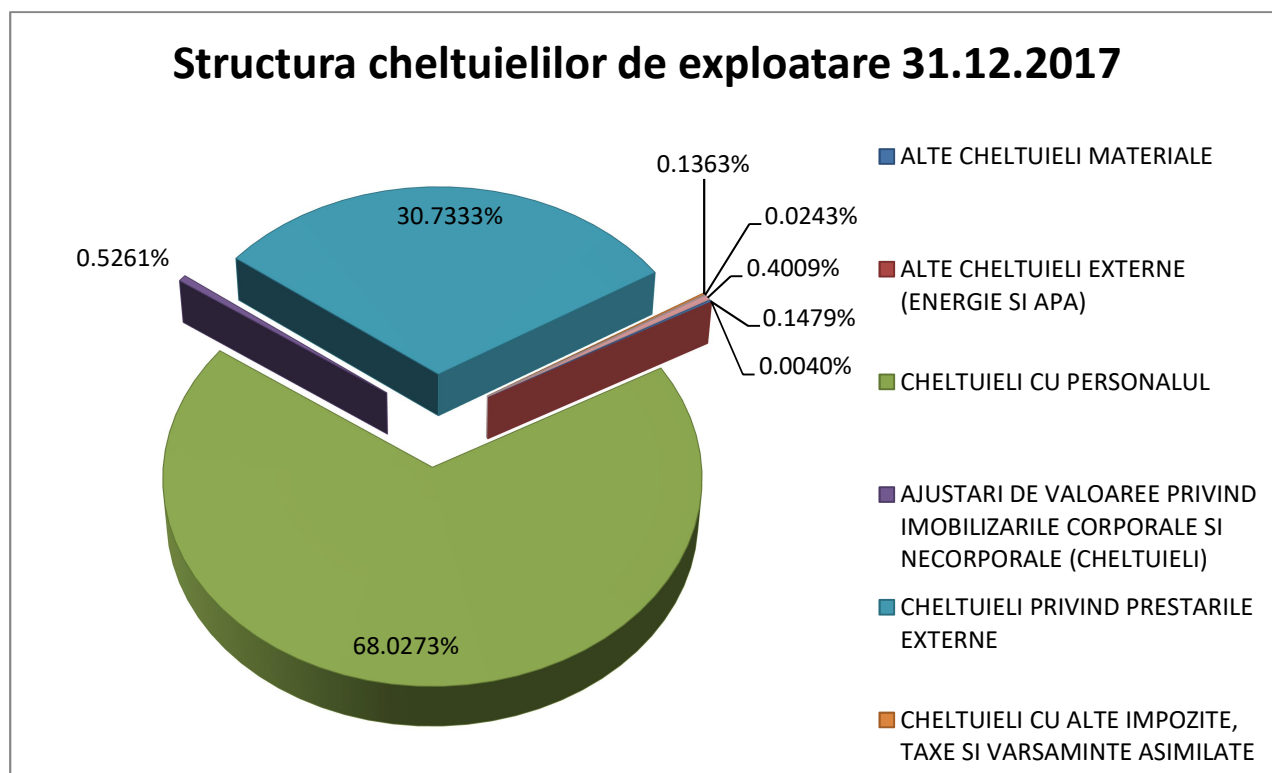
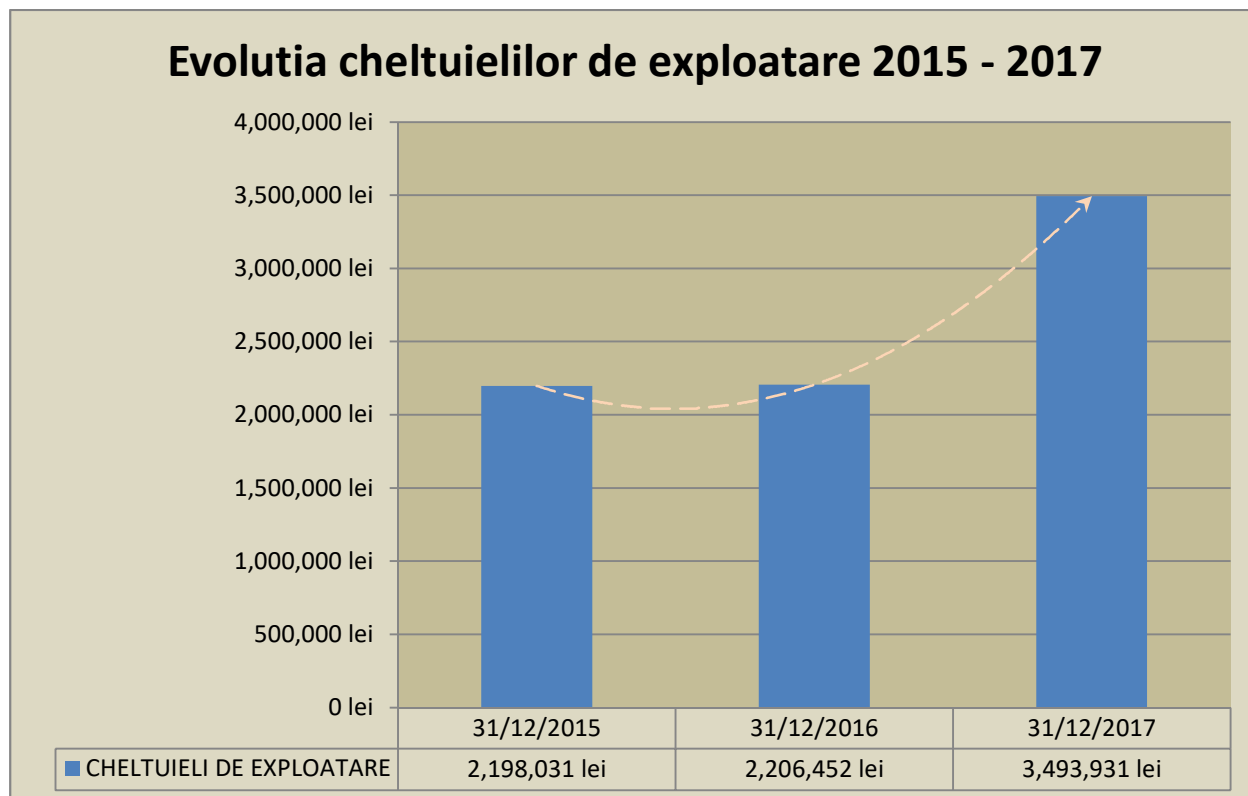
Veniturile din exploatare in anul 2017 au fost de 1.563.411 lei, au fost realizata ca urmare a contractelor incheiate intre Professional Imo Partners S.A. si Veranda Obor S.A. (filiala a Societatii) dupa cum urmeaza:

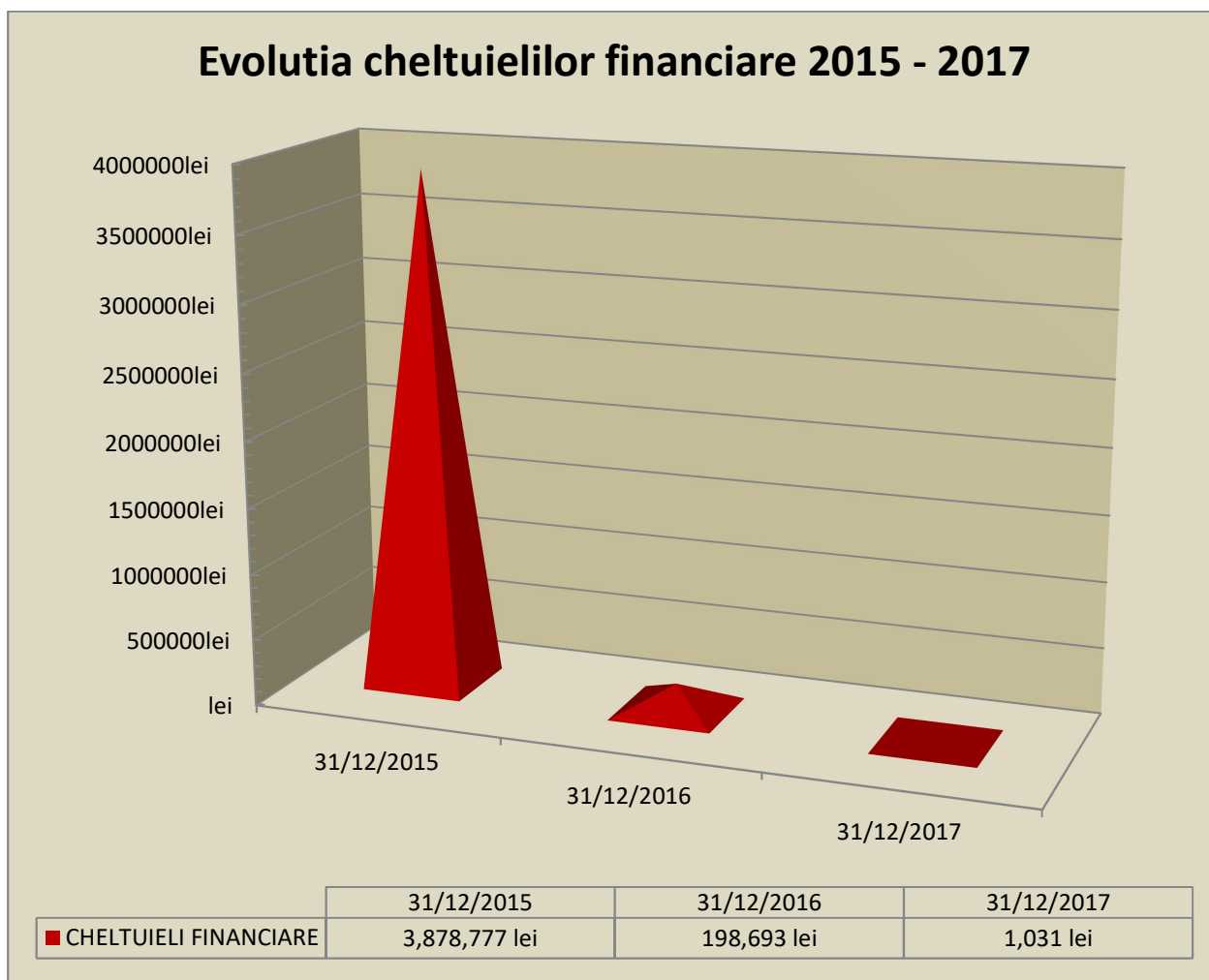
- contractului de asistenta privind extinderea Veranda Shop&Stay Obor incheiat in data de 16.01.2017, in suma de 826.866 lei, reprezentand 52,89% din veniturile din exploatare in anul 2017.
- contractul de prestari servicii pentru serviciile de administrare de imobil incheiat in data de 31.01.2017, in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





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 indeplinirii 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, 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 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.

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

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

Controlul intern contabil si financiar vizeaza asigurarea:

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

c) Fluxuri de numerar:

Lei	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

In conformitate cu Principiile de Guvernanta Corporativa pentru AeRO, in vigoare incepand cu 04.01.2016, prezentul raport cuprinde atasata declaratia de guvernanta corporativa aferenta exercitiului financiar inceput la 1 ianuarie 2017 si incheiat la 31 decembrie 2017.

Anexe:

Anexa 1 : DECLARATIE 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