

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+207+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		
Câștiguri 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)	41	136.781.327	136.799.860
SOLD C (ct. 117)	42	0	0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR			
SOLD C (ct. 121)	43	21.846	0
SOLD D (ct. 121)	44		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 si prenumele

VOICULESCU AURORA

Numele si 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 si prenumele

VOICULESCU AURORA

Numele si prenumele

DIACONESCU NARCISA

Semnătura _____

Calitatea

13--ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, POTRIVIT LEGII

Semnătura _____

Formular
VALIDAT

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALULUI PROPRIU
la data de 31 decembrie 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 Administratie 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

Nota 1: Informatii despre Societate

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

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

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

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

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

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

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

Nota 2: Principii, politici si metode contabile

2.1. Bazele intocmirii situatiilor financiare

Acestea sunt situatiile financiare individuale (denumite in continuare "situatii finaciare") ale Societatii PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A. pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2017 intocmite in conformitate cu:

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

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

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

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

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

Situațiile financiare individuale se 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:

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

Principiul contabilității de angajamente

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

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

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

Principiul intangibilității

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

Principiul evaluării separate a elementelor de activ și pasiv

În vederea stabilirii valorii corespunzătoare unei poziții din bilanț s-a determinat separat valoarea fiecăror componente ale elementelor de 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 își va continua activitatea și în viitorul previzibil. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumții, conducerea analizează previziunile referitoare la intrările viitoare de numerar. Pe baza acestor analize, conducerea consideră 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 depreciere.

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

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

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

Terenurile deținute de Societate au fost dobândite ca urmare a divizării societății Prodplast S.A. în anul 2008. Valoarea de înregistrare a terenurilor la data preluării de către Societate a fost determinată pe baza protocolului de predare primire încheiat la data de 29 august 2008 între Prodplast S.A. și Societate. La preluarea activelor și pasivelor ca urmare a procesului de divizare, Societatea a preluat terenurile la valoarea lor justă, calculată în scopul stabilirii raportului de schimb, preluând și rezervele din reevaluare aferente. La 31 decembrie 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 grupa din care face parte trebuie reevaluate, cu excepția situației când nu există nicio piață activă pentru acel activ. O grupă de imobilizări corporale cuprinde active de aceeași natură și utilizări similare, aflate în exploatarea unei entități. Dacă valoarea justă a unei imobilizări corporale nu mai poate fi determinată prin referință la o piață activă, valoarea activului prezentată în bilanț trebuie să fie valoarea sa reevaluată la data ultimei reevaluări, din care se scad ajustările cumulate de valoare.

Reevaluarile de 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
Clădiri – 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 pierderi de valoare se recunosc pe seama contului de profit și pierdere. La data bilanțului Societatea analizează dacă sunt circumstanțe care pot indica pierderi 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 depreciere

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 depreciere. Dacă o asemenea pierdere din depreciere este probabilă, este estimată valoarea pierderilor din depreciere.

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

Reluarea ajustărilor pentru pierderi din depreciere

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

O ajustare pentru depreciere 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 depreciere nu ar fi fost recunoscută.

2.12. Creante comerciale

Creantele 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 depreciere. Ajustările pentru depreciere sunt constituite când există dovezi conform cărora Societatea nu va putea încasa creanțele la scadența inițială agreeată.

Pierdere din depreciere aferentă unei creanțe este reluată dacă creșterea ulterioară a valorii recuperabile poate fi legată de un eveniment care a avut loc după ce pierdere din depreciere 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 angajării*

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 varsamentele de capital.

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

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

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

2.18. *Rezerve legale*

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

2.19. *Dividende*

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

2.20. *Rezultat reportat*

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

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

2.21. *Instrumente financiare*

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

2.22. *Venituri*

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

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

Membrii apropiați ai familiei unei persoane sunt acei membri ai familiei de la care se poate aștepta să influențeze sau să fie 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

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

Nota 3: Active imobilizate

Denumirea elementului de imobilizare	Valoare bruta					Ajustari de valoare				Valoare contabila neta	
						(amortizari si ajustari pentru depreciere sau pierdere de valoare)					
						Sold la 1 ianuarie 2017	Cresteri	Reevaluari	Cedari, transferuri si alte reduceri	Sold la 31 decembrie 2017	Sold la 1 ianuarie 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	6.785
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	6.785
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	6.460.699
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	7.683
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	217.004.206

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

În cazul în care investițiile imobiliare de natură 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.TRANSGAZ S.A.	Investiție pe termen lung	0.0220%	0.0220%	448.318	448.318	D
OMV PETROM S.A.	Investiție pe termen lung	0.0017%	0.0017%	383.316	383.316	D
FONDUL PROPRIETATEA	Investiție pe termen lung	0.0004%	0.0004%	39.442	39.442	D
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.

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

La 31 decembrie 2017, imobilizarile financiare ale Societatii sunt dupa cum urmeaza:

Denumire		Valoarea bruta				Ajustari de valoare				Valoarea contabila neta	
		Sold la 1.01.2017	Cresteri	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	Sold la 31.12.2017
Investitie pe termen lung – actiuni detinute la filiale	VERANDA OBOR S.A.	208.175.000	-	-	208.175.000	-	-	-	-	208.175.000	208.175.000
Investitie pe termen lung – actiuni detinute la filiale	INCERPLAST S.A.	3.556.120	-	-	3.556.120	3.556.120	-	-	3.556.120	-	-
Investitie pe termen lung –	PRODPPLAST S.A.	1.616.239	-	-	1.616.239	-	-	-	-	1.616.239	1.616.239
Investitie pe termen lung	S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A.	448.318	-	-	448.318	-	-	-	-	448.318	448.318
Investitie pe termen lung	OMV PETROM S.A.	383.316	-	-	383.316	130.146	-	-	130.146	253.170	253.170
Investitie pe termen lung	FONDUL PROPRIETATEA	39.442	-	-	39.442	-	-	-	-	39.442	39.442
Alte imobilizari	Garantie chirie	1.789	4.553	1.789	4.553	-	-	-	-	1.789	4.553
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 inregistrate ca si imobilizari financiare investitii pe termen lung avand o valoare neta contabila de 210.532.169 lei (2016: 210.532.169 lei) precum si o garantie achitata catre proprietarul imobilului sediului in suma de 4.553 lei (2016: 1.789 lei).

La 31 decembrie 2017 si 31 decembrie 2016 actiunile detinute de Societate si tranzactionate pe pietele financiare sunt pastrate la Depozitarul Central sau in portofoliul brokerilor.

Investitii in subsidiara Veranda Obor SA

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

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

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

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

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

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

Consiliul de Administratie a hotarat:

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

Ultimul exercițiu financiar pentru care au fost aprobate situatiile financiare ale filialei Veranda Obor este cel încheiat la 31 decembrie 2016; conform acelor situatii financiare, capitalul subscris varsat 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 si pierderea exercitiului financiar este de 5.792.895 lei. În cursul anului 2018, conducerea filialei a identificat ca valoarea

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 sumă de 3.686.266 lei (31 decembrie 2016: 3.686.266 lei).

Nota 4: Creante

La 31 decembrie 2017 creantele Societății sunt după cum urmează:

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

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

Linia de alte creante net este detaliata in tabelul urmator:

Creante	1 ianuarie 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	-	-

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

Nota 7: Capital si rezerve

Capitalul social subscris și vărsat în valoare de 77.363.547 lei la 31 decembrie 2017 (31 decembrie 2016: 77.363.547 lei) este format din 77.363.547 acțiuni, fiecare cu o valoare nominală de 1 leu.

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

Capitalul social al Societății este integral vărsat la 31 decembrie 2017.

Structura principalilor actionari

Actionariatul PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A. este numeros și diversificat în structura sa.

Structura actionariatului la data de 31 decembrie 2017 este următoarea:

- SIF MOLDOVA, o societate de investiții financiare de tip închis constituită în conformitate cu prevederile Legii nr. 133/1996 pentru transformarea Fondurilor Proprietății Private în Societăți de Investiții Financiare, încadrată în categoria "Alte Organisme de Plasament Colectiv (AOPC), atestată de Comisia Națională a Valorilor Mobiliare/Autoritatea de Supraveghere Financiară cu Atestat nr. 258/14.12.2005, cu sediul în Municipiul Bacău, str. Pictor Theodor Aman, nr. 94C, jud. Bacău, România, J04/2400/1992, CIF 2816642, deține 24.307.608 acțiuni, reprezentând 31,4200% din capitalul social;
- NORD S.A., persoană juridică română, cu sediul în București, str. Calea Grivitei nr.8-10, parter, biroul 1, sector 1, România, J40/693/1991, CUI 1558154, deține 24.010.929 acțiuni, reprezentând 31,0365% din capitalul social;
- ROMANIAN EQUITY PARTNERS COOPERATIEF, persoană juridică olandeză, cu sediul în Amsterdam, str. Jan Van Goyenkade nr. 8, Olanda, cod de identificare 34364876, deține 19.354.692 acțiuni, reprezentând 25,0178% din capitalul social;
- PRODPLAST S.A., persoană juridică română, cu sediul în jud. Ilfov, Oras Buftea, Sos. București-Tirgoviste, nr.1, România, J23/835/2018, CUI 108, deține 8.096.618 acțiuni, reprezentând 10,4657% din capitalul social;

Actionarii Societății 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
Alți detinatori – persoane fizice	1.523.626	1,969437	1.523.626	1,9694
Alți detinatori – persoane juridice	70.074	0,090577	70.074	0,0906
Total	77.363.547	100	77.363.547	100

(*) In 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.

Actiuni rascumparabile

Societatea nu are acțiuni rascumparabile la 31 decembrie 2017 (2016: nu exista 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 salariatii, 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 TESATORIILE 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 sumă de 1.941.836 lei (2016: 961.578 lei), iar cheltuielile cu asigurările sociale sunt în sumă de 434.991 lei (2016: 217.405 lei).

Nota 11: Alte cheltuieli

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

- cheltuieli de exploatare în sumă de 1.098.722 lei (2016: 1.010.400 lei)
- cheltuieli cu diferențe de curs valutar în sumă de 15 lei (2016: 109 lei);
- alte cheltuieli financiare în sumă 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 sumă 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 sumă 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 mobilier 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 mobilier de rang prim asupra, printre altele, contului de TVA (astfel cum a fost definit acest termen în documentatia semnata).
- contract de ipoteca mobiliara de rang doi asupra, printre altele, contului de TVA (astfel cum a fost definit acest termen în 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 bilantului. 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 părțile afiliate are la bază conceptul de pret de piață aferent respectivei tranzacții. În baza acestui concept, prețurile de transfer trebuie să fie ajustate astfel încât să reflecte prețurile de piață care ar fi fost stabilite între entități între care nu există o relație de afiliere și care acționează independent, pe baza „condițiilor normale de piață”.

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

14.4. Pretenții de natură juridică

Nu există pretenții de natură juridică semnificative.

14.5. Riscuri financiare

14.5.1. Riscul ratei dobânzii

Societatea nu are împrumuturi purtătoare de dobândă variabilă.

14.5.2. Riscul variațiilor de curs valutar

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

14.5.3. Riscul de credit

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

Intocmit,

Diaconescu Narcisa
Expert Contabil Verificator

Presedintele Consiliului de Administratie,
Popescu Mihaela Ramona