Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru exercitiul financiar 2024

Raportul anual conform:	Regulamentului ASF nr. 5/2018 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata
Pentru exercitiul financiar:	01.01.2024– 31.12.2024
Data raportului:	21.03.2025
Denumirea emitentului:	PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A.
Sediul social:	str. Ziduri Mosi nr.23, cladirea centrului comercial Veranda Mall, biroul 3, sector 2, Bucuresti
Numarul de telefon/fax:	021 252 10 77
Codul unic de inregistrare la oficiul registrului comertului:	24599480
Numar de ordine in registrul comertului:	J40/17508/2008
Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise:	Piata AeRO – Sistem Alternativ de Tranzactionare (ATS) al Bursei de Valori Bucuresti, simbol de piata PPLI
Capitalul social subscris si varsat:	77.363.547 RON
Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de emitent:	comune, nominative, dematerializate, valoare nominala 1,00 leu

1. Analiza activitatii emitentului

1.1. a) Descrierea activitatii de baza a emitentului

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

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

b) Precizarea datei de infiintare a emitentului

Professional Imo Partners S.A. s-a constituit in anul 2008, prin desprinderea din Prodplast S.A. Desprinderea s-a realizat potrivit art. 250(1) din Legea nr. 31/1990, in baza Hotararii Adunarii Generale 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.

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

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

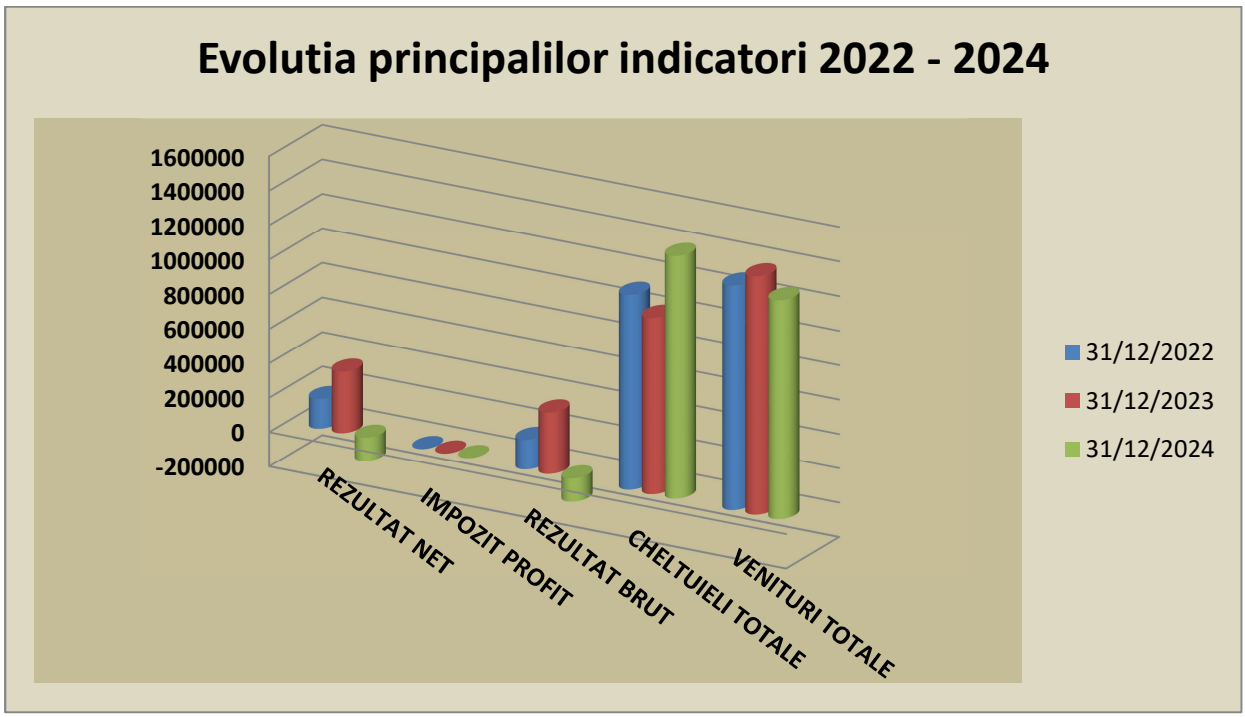
Pe parcursul anului 2024 nu au avut loc fuziuni sau reorganizari ale Societatii.

d) Descrierea achizitiilor si/sau instrainarilor de active

Nu este cazul

e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluarii activitatii emitentului

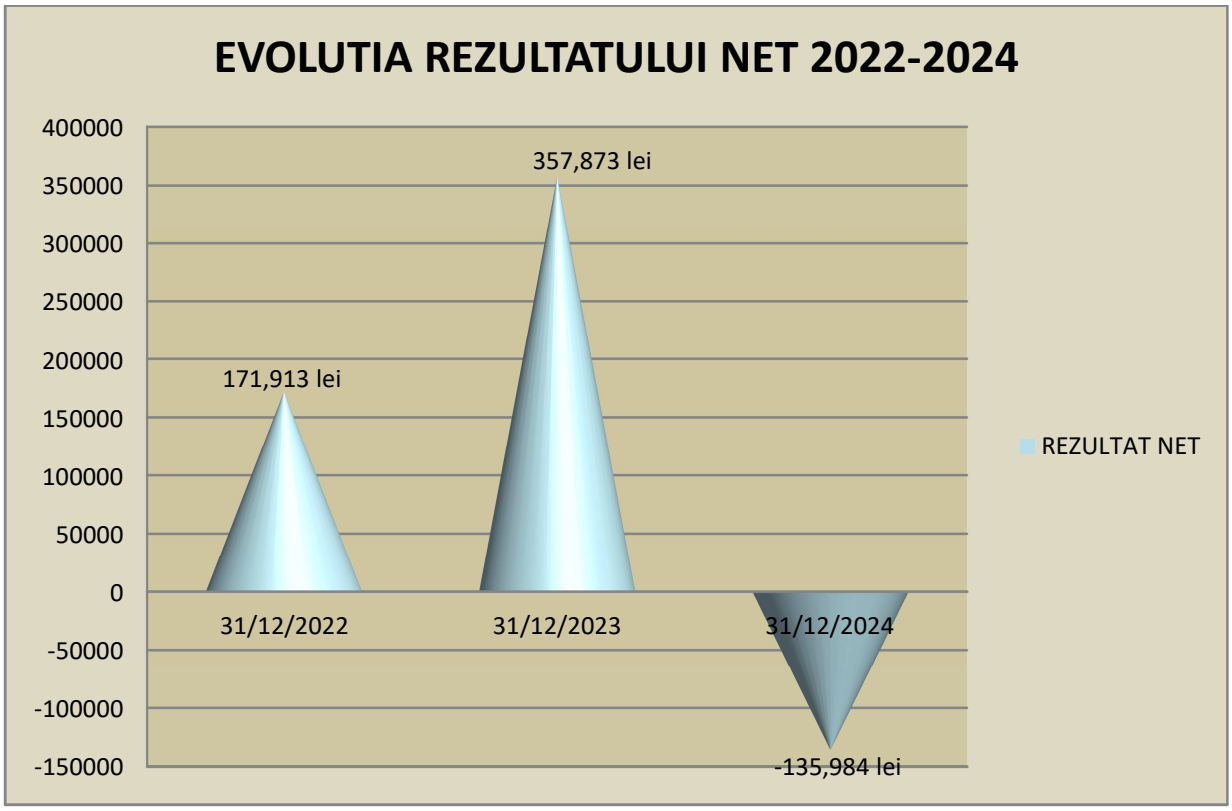
Denumirea indicatorilor	Nr. rd.	Exercitiul financiar		
		31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
A	B	1	2	3
VENITURI TOTALE	1	1.304.223	1.383.711	1.273.102
CHELTUIELI TOTALE	2	1.132.310	1.025.838	1.409.086
REZULTATUL BRUT	**3=1-2**	**171.913**	**357.873**	**(135.984)**
IMPOZIT PROFIT	4			
REZULTATUL NET	**5=3-4**	**171.913**	**357.873**	**(135.984)**



1.1.1. Elemente de evaluare generala

a) Profit/pierdere

In anul 2024 Societatea a inregistrat o pierdere neta de 135.984 lei (2023: profit net 357.873 lei)



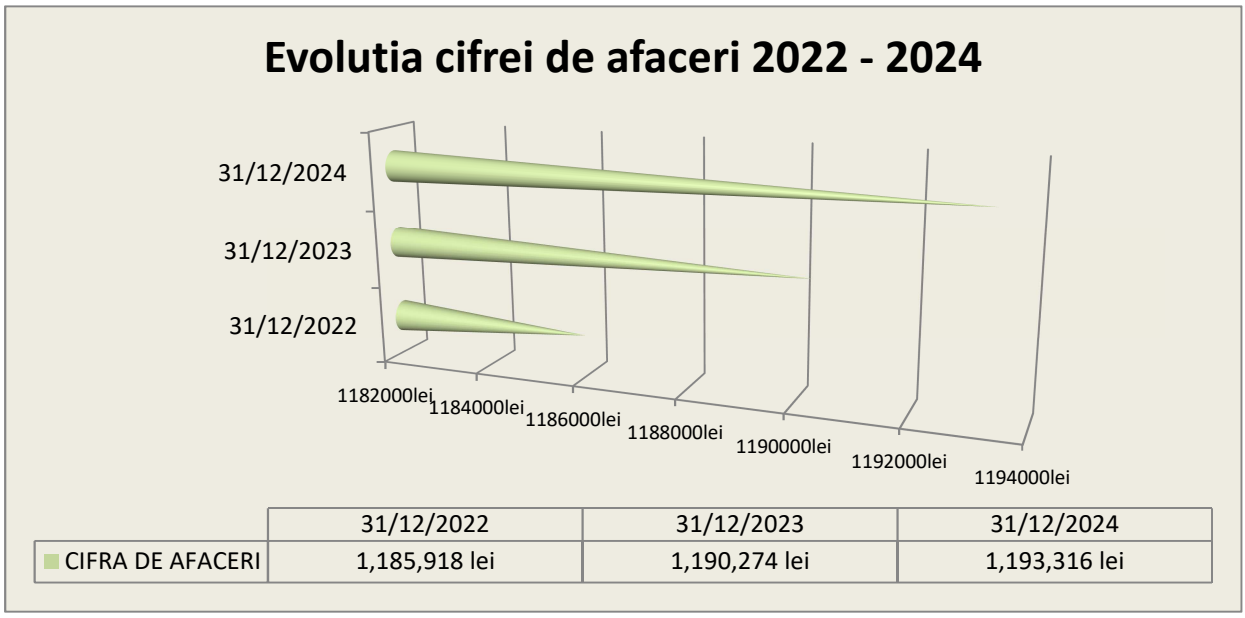
b) Cifra de afaceri

Cifra de afaceri de 1.193.316 lei in anul 2024 a fost realizata ca urmare a contractului incheiat intre Professional Imo Partners S.A. si Veranda Obor S.A. in data de 16.01.2017, contract de asistenta privind extinderea centrului comercial Veranda Mall, reprezentand 100% din cifra de afaceri. Pricipalele activitati in anul 2024 din acest contract au constat in:

- Derularea in numele Beneficiarului, si la solicitarile exprese din partea Beneficiarului, si in numele chiriasilor Beneficiarului, a pasilor procedurali, demersurilor, actiunilor, formalitatilor, comunicarilor, solicitarilor, masurilor, necesare, utile sau recomandabile, pentru a asigura obtinerea tuturor avizelor, autorizatiilor, acordurilor, pentru lucrarile desfasurate in spatiile Beneficiarului din Veranda Mall;
- Asistenta acordata Beneficiarului in vederea selectarii antreprenorului, arhitectilor si a altor consultanti, pentru lucrarile de proiectare, antrepriza necesar a fi executate de catre Benenficiar
- Furnizarea de asistenta si consultanta continua Beneficiarului in legatura cu toate aspectele tehnice, regulatorii, de avizare, contractare, executie, receptie, etc., necesare pentru asigurarea conformitatii legale si tehnice a lucrarilor de executie aferente spatiilor inchiriate de chiriasii Beneficiarului, atat pentru lucrarile executate de catre Beneficiar, cat si pentru sprijinirea chriasilor Beneficiarului in acest sens

Astfel ca in cursul anului 2024 Veranda Mall a pus in functiune proiectul fotovoltaic demarat in cursul anului 2023, avand o capacitate instalata in invertoare de 580 KV, proiect care va acoperi in mare masura consumul de energie electrica pentru spatiile comune ale centrului comercial. Totodata, in anul 2024 Veranda Mall a reusit sa obtina si certificarea BREEAM Excellent, demonstrand angajamentul Veranda Obor S.A. pentru sustenabilitate si atentie la provocarile climatice, cu accent pe reducerea amprentei de carbon.

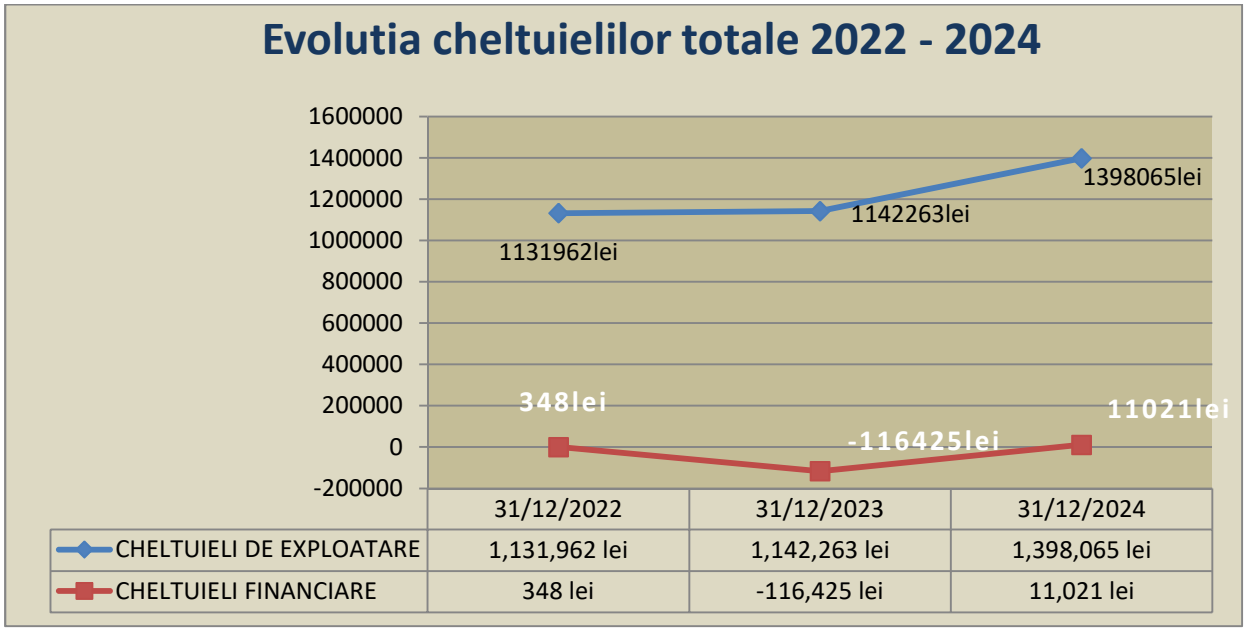
Pe parcursul anului 2024, cea mai relevanta modificare la nivel de chiriasi ai centrului comercial Veranda Mall a fost reprezentata de deschiderea magazinului Sinsay in locul fostului magazin CCC. Alti chiriasi care au intrat in proiect in cursul anului 2024 sunt Kamalion, BioBlu si Original Barber, pe spatii de dimensiuni reduse.



	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
CIFRA DE AFACERI	1,185,918 lei	1,190,274 lei	1,193,316 lei

c) Export
Nu este cazul.

d) Costuri
Cheltuielile totale inregistrate in anul 2024 au fost de 1.409.086 lei, din care cheltuielile din exploatare 1.398.065 lei si cheltuieli financiare 11.021 lei.



e) Procentul din piata detinut
Nu este cazul.

f) Lichiditate

La sfarsitul anului 2024 Societatea dispunea de o suma de 493.432 lei (2023: 608.125 lei) disponibilitati banesti din casa si conturi bancare.

Societatea nu s-a confruntat cu probleme de lichiditate in anul 2024, nivelul indicatorului de lichiditate imediata la sfarsitul anului fiind de 8,78 (2023: 10,12).

$$\text{Indicatorul lichiditatii curente} = \frac{\text{Active curente}}{\text{Datorii curente}} = \frac{869.321}{99.024} = 8,78$$

$$\text{Indicatorul lichiditatii imediate} = \frac{\text{Active curente – Stocuri}}{\text{Datorii curente}} = \frac{869.321 - 0}{99.024} = 8,78$$

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al emitentului
Descrierea principalelor produse realizate si/sau servicii prestate cu precizarea:
a) pricipalelor piete de desfacere pentru fiecare produs sau serviciu si metodele de distributie;

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

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

DENUMIRE	Exercitiul financiar					
	31.12.2022		31.12.2023		31.12.2024	
	VALOARE LEI	PONDERE	VALOAREA LEI	PONDERE	VALOARE LEI	PONDERE
asistenta privind extinderea Veranda Mall	1.185.918	100%	1.190.274	100%	1.193.316	100%
CIFRA DE AFACERI TOTALA	**1.185.918**	**100%**	**1.190.274**	**100%**	**1.193.316**	**100%**

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

Nu este cazul

1.1.3. Evaluarea activitatii de aprovizionare tehnico-materiala

Nu este cazul.

1.1.4. Evaluarea activitatii de vanzare

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

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

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajatii/personalul emitentului

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

In anul 2024, societatea a avut un numar mediu de 3 angajati, toti cu studii superioare.
In cadrul societatii nu exista sindicat.

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

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

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

Nu este cazul.

1.1.7. Evaluarea activitatii de cercetare-dezvoltare

Nu este cazul.

1.1.8. Evaluarea activitatii emitentului privind management riscului

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

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

In ceea ce priveste riscul industriei imobiliare, in anul 2024 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 2024.

1.1.9. Elemente de perspectiva privind activitatea emitentului

a) Prezentarea si analizarea tendintelor, elementelor, evenimentelor sau factorilor de incertitudine ce afecteaza sau ar putea afecta lichiditatea emitentului comparativ cu aceeasi perioada a anului anterior

Se anticipeaza ca societatea nu va avea probleme de lichiditate in anul 2024.

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

Nu este cazul

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

Cifra de afaceri de 1.193.316 lei in anul 2024 a fost realizata ca urmare a contractului incheiat intre Professional Imo Partners S.A. si Veranda Obor S.A. in data de 16.01.2017, contract de asistenta privind extinderea centrului comercial Veranda Mall, reprezentand 100% din cifra de afaceri.

2. Activele corporale ale emitentului

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

Societatea detine un teren intravilan in suprafata de 29.557 mp si un fort considerat monument istoric, in comuna Tunari, jud. Ilfov.

2.2 Descrierea si analizarea gradului de uzura al proprietatilor emitentului

Fortul este intr-o stare avansata de degradare

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

Nu este cazul.

3. Piata valorilor mobiliare emise de emitent

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

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

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

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

3.2 Descrierea politicii emitentului cu privire la dividende

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

La 31 decembrie 2024 Societatea a inregistrat o pierdere neta in suma de 135.984 lei. Propunerea Consiliului de Administratie spre aprobarea AGA stabilita pentru data de 28/29 aprilie 2025 in ceea ce priveste acoperirea pierderii nete nerepartizat in suma de 135.984 lei aferent anului 2024 sa fie acoperita din profiturile viitoare.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

4. Conducerea emitentului

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

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

Administrarea societatii in anul 2024 a fost asigurata de un consiliu de administratie a carui componenta a fost dupa cum urmeaza:

Nr. crt.	Administrator	Funcţia	Perioada	Data Hot. AGA/CA
1	Mihaela Ramona Popescu	Președinte CA	01.01.2024 – 31.12.2024	14.08.2014/14.09.2020/12.09.2024
2	Mikhaela Albastrel	Membru CA	01.01.2024 – 13.09.2024	27.04.2017/14.09.2020
3	Andrei Mihai Pogonaru	Membru CA	01.01.2024 – 31.12.2024	26.04.2018/14.09.2020/12.09.2024
4	Remus Dumitru Vulpescu	Membru CA	14.09.2024 – 31.12.2024	12.09.2024

Nr. Crt	Nume şi prenume	Vârstă	Calificare	Experienţă profesională	Funcţia şi vechimea în funcţie
1.	Mihaela Ramona Popescu	50	Economist	Director economic PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A. (2009 – pana la data numirii in CA, 20.01.2014)	Președinte CA 19.08.2014 - prezent
2.	Mikhaela Albastrel	64	Inginer	Analist investitii EVER IMO SA 2016 – PREZENT	Membru CA 27.04.2017 – 13.09.2024
3.	Andrei Mihai Pogonaru	41	Matematica financiara	Membru CA PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A 19.08.2014 - 21.09.2015; 04.01.2016 - 15.02.2018; 27.04.2018 - prezent	Membru CA 27.04.2018-prezent
4	Remus Dumitru Vulpescu	53	Avocat	Administrator independent BURSA DE VALORI BUCURESTI (2023-PREZENT)	Membru CA 14.09.2024- prezent

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

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

c) participarea administratorului la capitalul emitentului

La 31.12.2024, administratorii nu detin actiuni ale societatii.

d) lista persoanelor afiliate emitentului

Lista partilor legate Professional Imo Partners S.A:

- Veranda Obor S.A. (99,99%)



- Incerplast S.A. (90,4696%)

4.2 Prezentarea listei membrilor conducerii executive a emitentului

a) termenul pentru care persoana face parte din conducerea executiva;

Conducerea executiva a Professional Imo Partners S.A. a fost asigurata in anul 2024 dna. Aurora Voiculescu - Director General, numita in functie pana la 31.12.2025.

b) orice acord, intelegere sau legatura de familie intre persoana respectiva si o alta persoana datorita careia persoana respectiva a fost numita ca membru al conducerii executive

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

c) participarea persoanei respective la capitalul emitentului

Membrii conducerii executive nu detin participatii la capitalul Professional Imo PartnersS.A. la 31.12.2024.

4.3. Membrii Consiliului de administratie, precum si membrii conducerii executive nu au fost implicati, de la infiintarea Societatii si pana in prezent, in litigii referitoare la activitatea lor in cadrul Societatii sau la capacitatea lor de a-si indeplini atributiile in cadrul Societatii.

Evaluarea membrilor Consiliului de Administratie

Evaluarea membrilor Consiliului de Administratie va fi efectuata de catre Adunarea Generala a Actionarilor cu ocazia pronuntarii asupra gestiunii societatii pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024.

Remuneratia conducerii/ membrilor Consiliului de Administratie

Societatea nu are obligatii contractuale legate de pensii fata de fostii directori si administratori ai Societatii. Nu au fost asumate garantii de catre Societate in numele directorilor si administratorilor Societatii. Indemnizatiile membrilor Consiliului de Administratie reprezinta 55,66% din total salarii (71,03% in cursul exercitiului financiar incheiat la 31 decembrie 2023).

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.

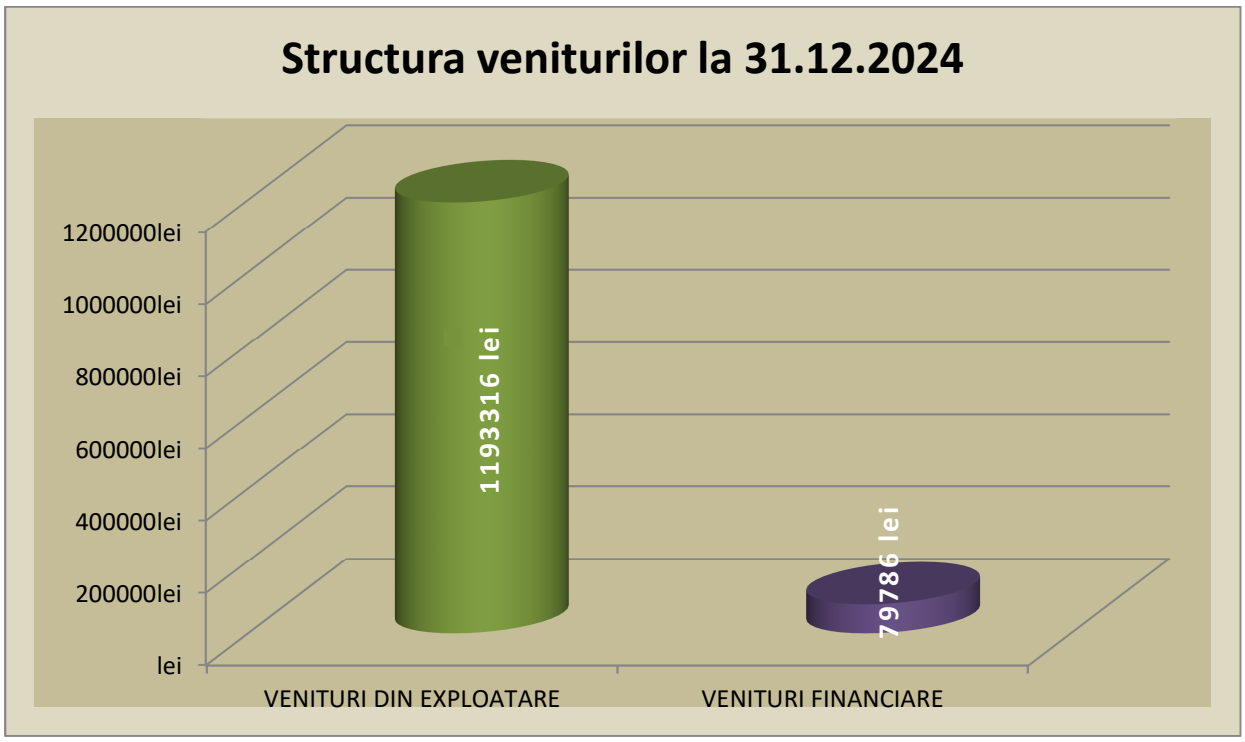
5. Situatia financiar-contabila

Conform articolului art. 11 din Legea 82/1999, Societatea are incheiat contract de prestari servicii in domeniul contabilitatii cu societatea Romcontexpert SRL, persoana juridica autorizata membra CECCAR, numar de inregistrare in organismul profesional 207/2000.

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 31.12.2024, puse de acord cu soldurile din balantele analitice, incheiata dupa inregistrarea tuturor documentelor in care au fost consemnate operatiunile financiar contabile aferente activitatii anului 2024.

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 2024, Professional Imo Partners S.A. a realizat venituri totale de 1.273.102 lei, din care venituri din exploatare in valoare de 1.193.316 lei si venituri financiare in valoare de 79.786 lei. Exercitiul financiar s-a incheiat cu o pierdere neta in suma de 135.984 lei.



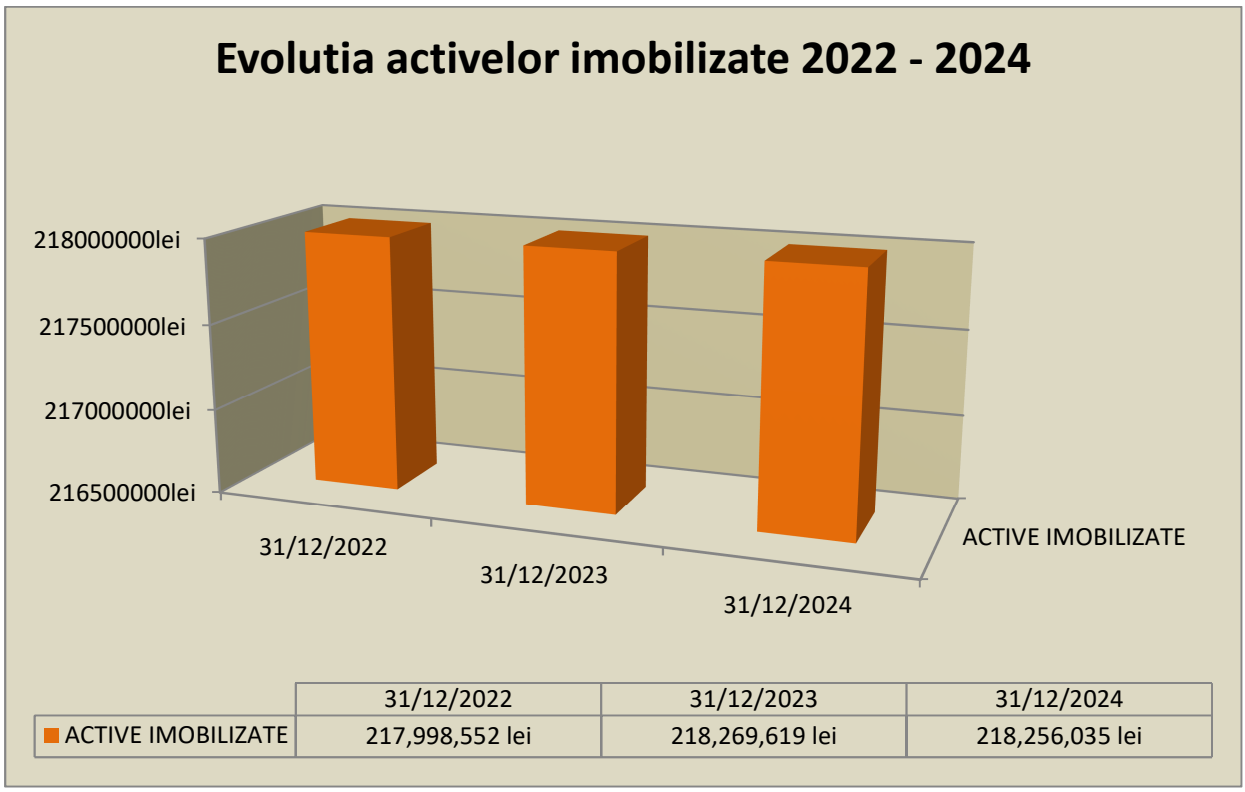
In tabelul de mai jos sunt prezentate informatii financiar-contabile ale anului 2024 comparativ cu 2023 si 2022.

a) Elemente de bilant:

Denumirea elementului		Nr. rd.	Sold la:		
			31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
A		B	1	2	3
A.	**ACTIVE IMOBILIZATE**				
	I. IMOBILIZARI NECORPORALE	01	4.001	3.986	5.225
	II. IMOBILIZARI CORPORALE	02	7.462.382	7.616.610	7.612.187
	III. IMOBILIZARI FINANCIARE	03	210.532.169	210.649.023	210.638.623
	ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd 01+02+03)	**04**	**217.998.552**	**218.269.619**	**218.256.035**
B.	**ACTIVE CIRCULANTE**				
	l. STOCURI	05			
	II. CREANTE	06	362.824	372.503	375.889
	III. INVESTITII PE TERMEN SCURT	07	0	0	0
	IV. CASA SI CONTURI LA BANCI	08	387.227	608.125	493.432
	ACTIVE CIRCULANTE (rd. 05+ 06 + 07 + 08)	**09**	**750.051**	**980.628**	**869.321**
C.	**CHELTUIELI IN AVANS (rd.11+12)**	10	3.564	9.420	12.904
	Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	11	3.564	9.420	12.904
	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	110.394	96.898	99.024
E.	**ACTIVE CIRCULANTE NETE / DATORII CURENTE NETE (rd. 09+11-13-20-23-26)**	**14**	**643.221**	**893.150**	**783.201**
F.	**TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 04+12+14)**	**15**	**218.641.773**	**219.162.769**	**219.039.236**

Denumirea elementului		Nr. rd.	Sold la: 31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
A		B	1	2	3
G.	**DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN**	16			
H.	**PROVIZIOANE**	17	25.566	27.733	40.184
I.	**VENITURI IN AVANS (rd. 19+22+25+28)**	**18**			
	1. Subventii pentru investitii **(rd.20+21)**	19			
	Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	20			
	Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an	21			
	2. Venituri inregistrate in avans **(rd. 23+24)**	**22**			
	Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	23			
	Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an	24			
	3. Venituri in avans aferente activelor primite prin transfer de la clienti **(rd.26+27)**	25			
	Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	26			
	Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an	27			
	Fond comercial negativ	28			
J.	**CAPITAL SI REZERVE**				
	I. CAPITAL (rd.30+31+32+33+34)	**29**	**77.363.547**	**77.363.547**	**77.363.547**
	1. Capital subscris varsat	30	77.363.547	77.363.547	77.363.547
	2. Capital subscris nevarsat	31			
	3. Patrimoniul regiei	32			
	4. Patrimoniul institutelor nationale de cercetare-dezvoltare	33			
	5. Alte elemente de capitaluri proprii	34			
	II. PRIME DE CAPITAL	35	**36.329**	**36.329**	**36.329**
	III. REZERVE DIN REEVALUARE	36	6.937.712	7.098.668	7.098.668
	IV. REZERVE	37	707.867	725.761	725.761
	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**	**133.407.434**	**133.570.751**	**133.910.731**
	Sold D	**42**			
	VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR **Sold C**	43	**171.913**	**357.873**	
	Sold D	44			**135.984**
	Repartizarea profitului	45	8.596	17.893	
	CAPITALURI PROPRII – TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	46	**218.616.207**	**219.135.036**	**218.999.052**
	Patrimoniul public	47			
	Patrimoniu privat	48			
	CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)	**49**	**218.616.207**	**219.135.036**	**218.999.052**

Activele imobilizate ale Societatii la data de 31.12.2024 erau in valoare de 218.256.035 lei, in scadere fata de 2023 in valoare de 218.269.619 lei ca urmare a evaluarii terenului detinut de Societate in comuna Tunari, judetul Ilfov si a titlurilor imobilizate.



	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
ACTIVE IMOBILIZATE	217,998,552 lei	218,269,619 lei	218,256,035 lei

La 31 decembrie 2024 cel mai semnificat activ imobilizat este reprezentat de investitia in filiala Veranda Obor S.A.

Ultimul exerciţiu financiar pentru care au fost aprobate situatiile financiare ale filialei Veranda Obor este cel incheiat la data de 31 decembrie 2023; conform acelor situatii financiare, capitalul subscris varsat al filialei este de 208.175.010 lei, capitalurile sale totale sunt in valoare de 296.433.908 lei

La data de 31 decembrie 2024 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 2024, conducerea Societatii a realizat o analiza pentru a determina daca exista - indicii de depreciere legate de aceasta investitie, prin compararea valorii contabile a investitiei cu activele nete ale filialei. In urma acestei analize conducerea nu a identificat existenta unor indicii de depreciere a acestei investitii la 31 decembrie în 2024.

Societatea a analizat valoarea contabila neta inregistrata la data bilantului si pentru alte imobilizari financiare, pentru a evalua posibilitatea existentei unei deprecieri a acestora, ce ar putea atrage inregistrarea unei ajustari pentru depreciere. Pe baza acestei analize (bazata pe cotatiile de piata ale actiunilor detinute sau situatia finaciara a societatilor in care detine investitiile) a identificat existenta unor indicii de depreciere a acestor investitii la 31 decembrie în 2024, pentru actiunile detinute de Societate la Fondul Proprietatea. La 31 decembrie 2024 ajustarile cumulate pentru deprecierea altor imobilizarilor financiare sunt in suma de 3.579.812 lei (31 decembrie 2023: 3.569.412 lei).

La 31 decembrie 2024 Societatea detinea investitii imobiliare reprezentate de un teren situat in comuna Tunari, judetul Ilfov (29.557 mp) si un fort considerat monument istoric, acestea fiind dobandite odata cu infiintarea Societatii ca urmare a divizarii societatii Prodplast S.A.

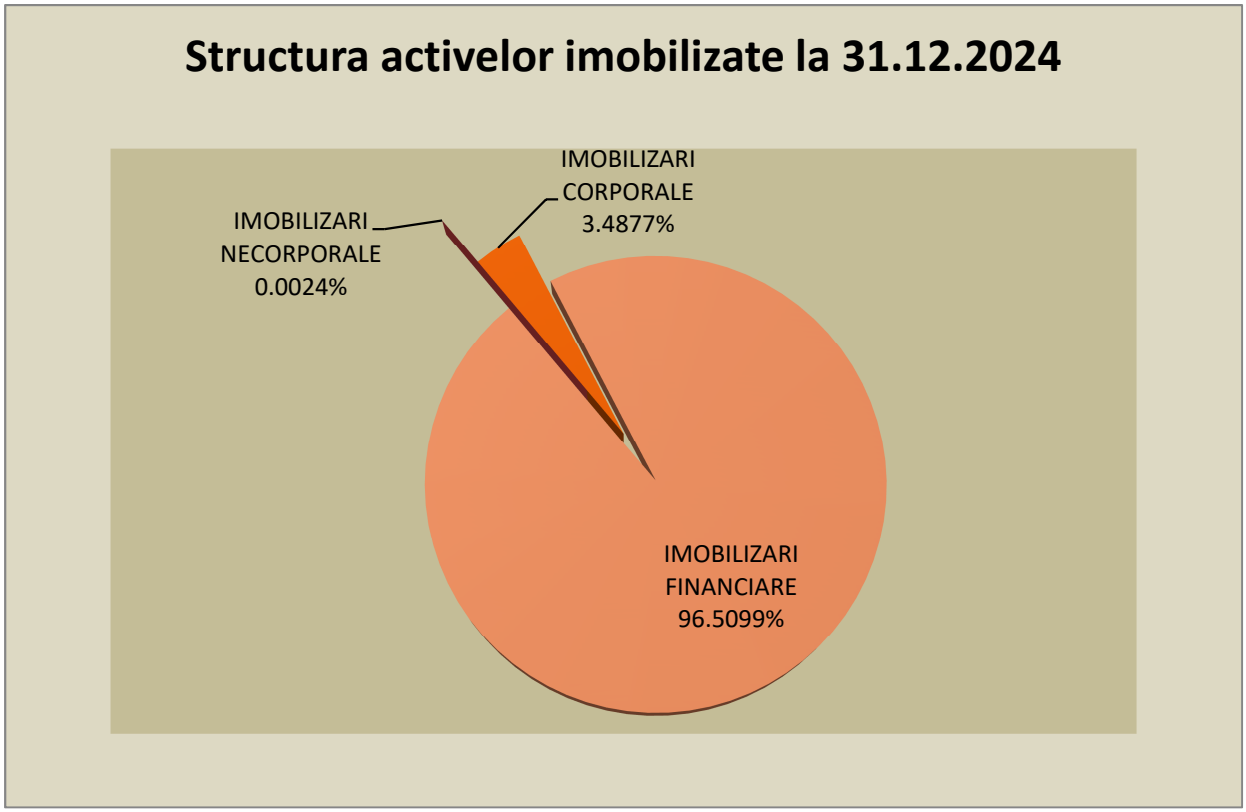
Conform politicilor contabile ale Societatii, investitiile imobiliare (terenul si constructiile) sunt prezentate la valoarea lor justa la 31 decembrie 2024 si 31 decembrie 2023.

La data de 31 decembrie 2023 a avut loc o reevaluare a investitiei imobiliare (terenului si constructiilor) din comuna Tunari, judetul Ilfov, apartinand Societatii, realizata de catre un expert evaluator (DARIAN DRS S.A. Cluj - Napoca, Str. Gheorghe Lazar nr. 6, număr de înregistrare la Registrul Comerţului J12/595/1991, C.U.I. RO 201020), in conformitate cu OMF 1802/2014 cu modificarile ulterioare si standardele nationale de evaluare emise de ANEVAR. Reevaluarea a vizat ajustarea valorilor nete contabile ale elementelor incluse in aceste categorii la valoarea lor justa luand in considerare starea lor fizica si valoarea de piata.

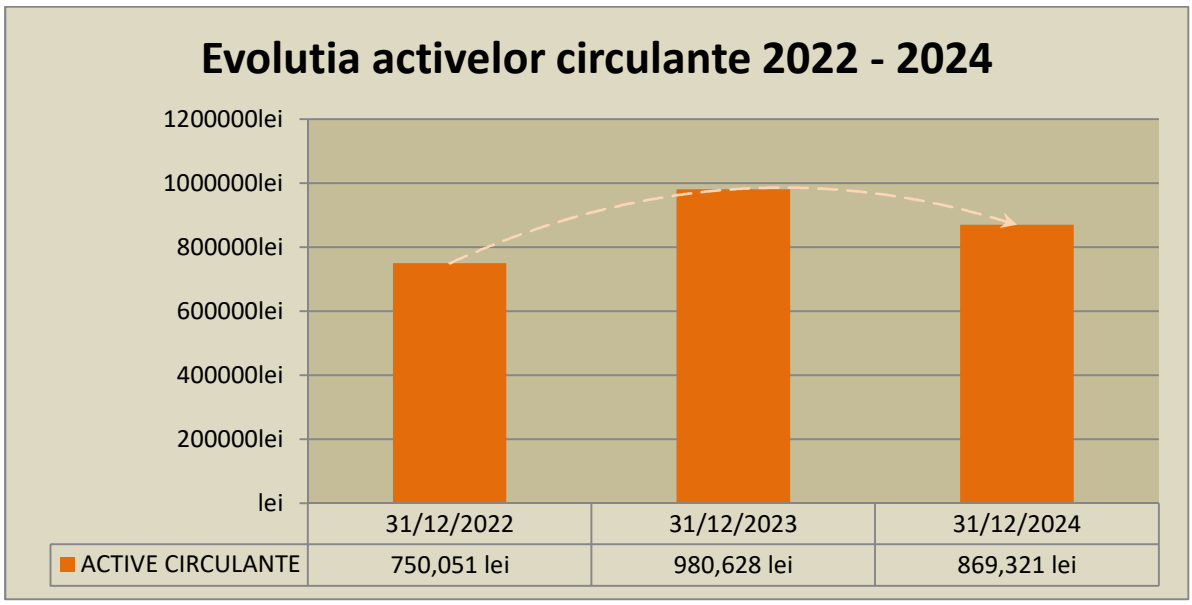
Metoda de evaluare aleasa a fost comparatia directa. Aceasta abordare este utila in evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere in scopul evaluarii. Valoarea de piata a terenului s-a obtinut in urma analizei preturilor de piata ale unor terenuri comparabile, din aceeasi arie de piata, prin ofertele acestora de vanzare, ajustate in functie de caracteristicile proprietatii evaluate.

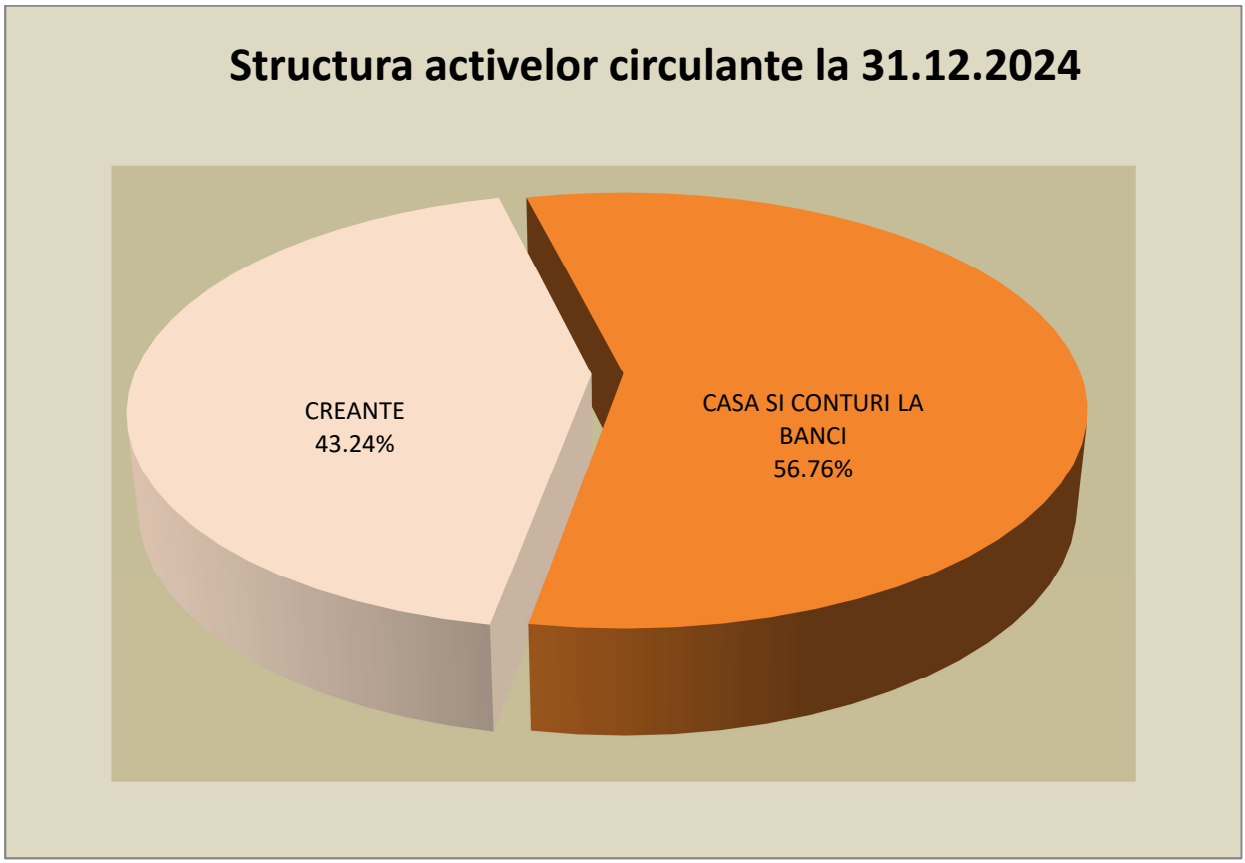
In urma reevaluarii a fost inregistrata o crestere a valorii contabile nete a investitiei imobiliare terenuri si constructiilor cu 160.956 lei, valoarea lor in anul 2023 fiind de 7.611.238 lei (2022: 7.450.282 lei); rezervele din reevaluare aferente terenurilor au crescut cu suma de 160.956 lei, ajung in anul 2023 la suma de 7.098.668 lei (31 decembrie 2022: 6.937.712 lei),

Valoarea terenului la 31 decembrie 2024 este de 7.611.138 lei (2023: 7.611.138 lei) iar valoarea constructiilor la 31 decembrie 2024 este de 100 lei (2023: 100 lei).

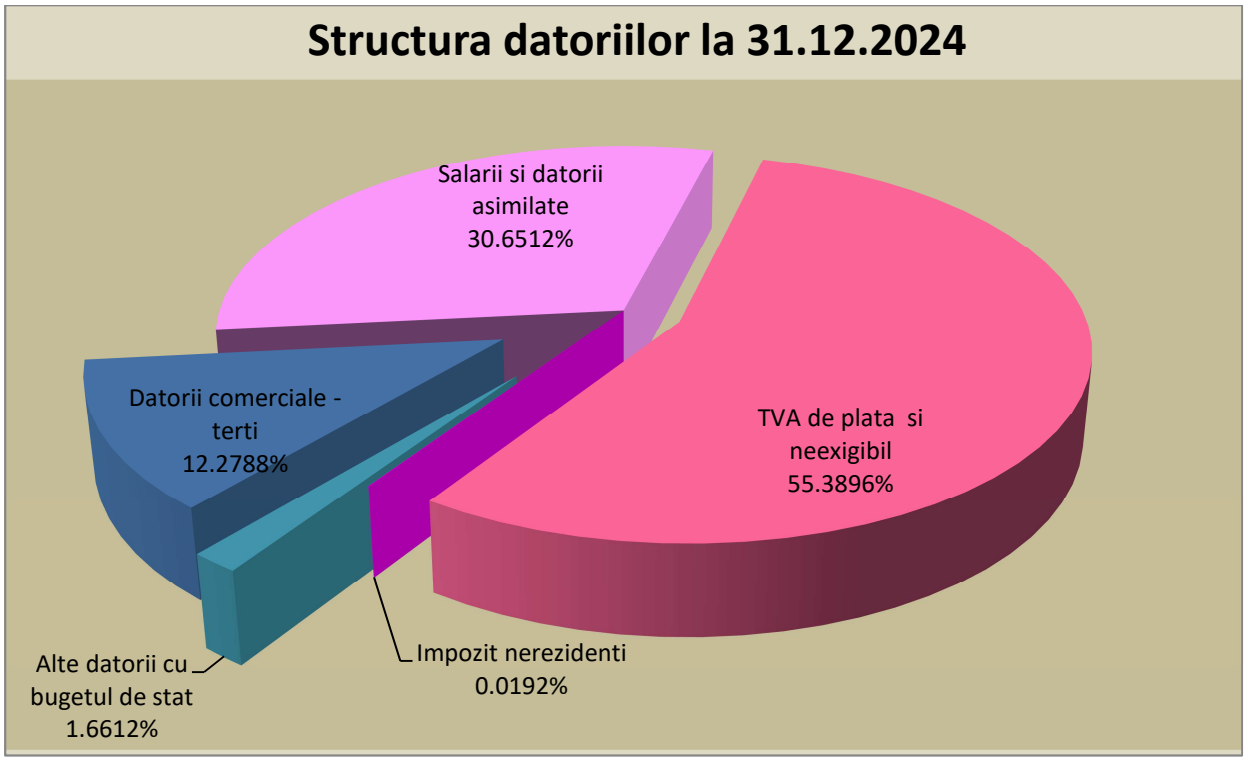


Activele circulante in valoare totala de 869.321 lei sunt constituite in proportie de 43,24% din creante in valoare de 375.889 lei (incasate ulterior datei de 31 decembrie 2024) si in proportie de 56,76% din disponibilul in lei si valuta, in valoare de 493.432 lei.


Evolutia activelor circulante 2022 - 2024
1200000lei
1000000lei
800000lei
600000lei
400000lei
200000lei
lei
31/12/2022
31/12/2023
31/12/2024
ACTIVE CIRCULANTE
750,051 lei
980,628 lei
869,321 lei

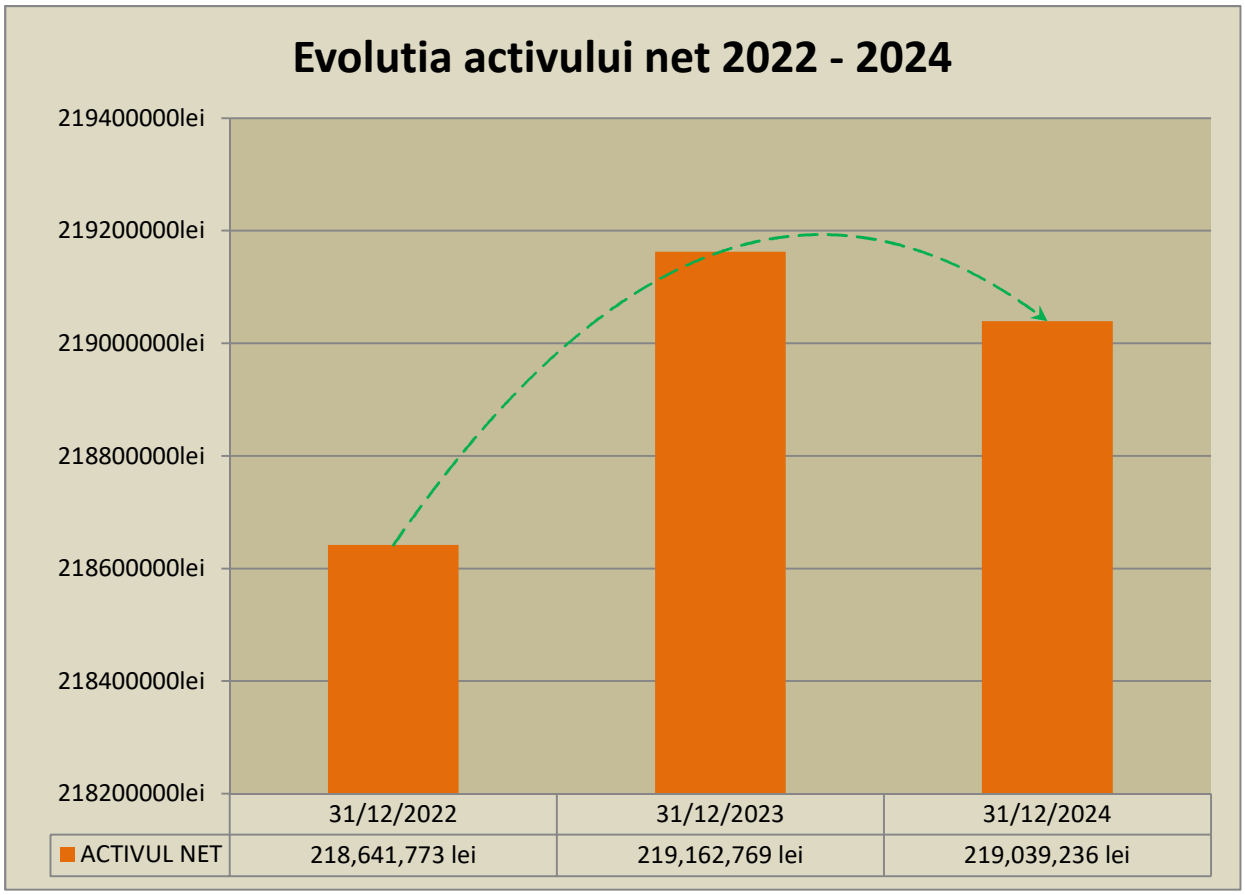

Structura activelor circulante la 31.12.2024
CREANTE
43.24%
CASA SI CONTURI LA BANCI
56.76%

Datoriile Societatii in suma de 99.024 lei sunt reprezentate in proportie de 30,65% de salarii si datorii asimilate in suma de 30.352 lei, din TVA de plata si neexigibil in proportie de 55,39% in suma de 54.849 lei, din impozit pe nerezidenti in proportie de 0,02% in suma de 19 lei, alte datorii la bugetul de stat in proportie de 1,66% in suma de 1.645lei si furnizori in proportie de 12,28% in suma de 12.159 lei. Aceste datorii au fost achitate pana la data intocmirii situatiilor financiare.





Cu o valoare de 219.039.236 lei la data de 31.12.2024, activul net inregistreaza, fata de 31.12.2023 (219.162.769), o descrestere de 0,06%.



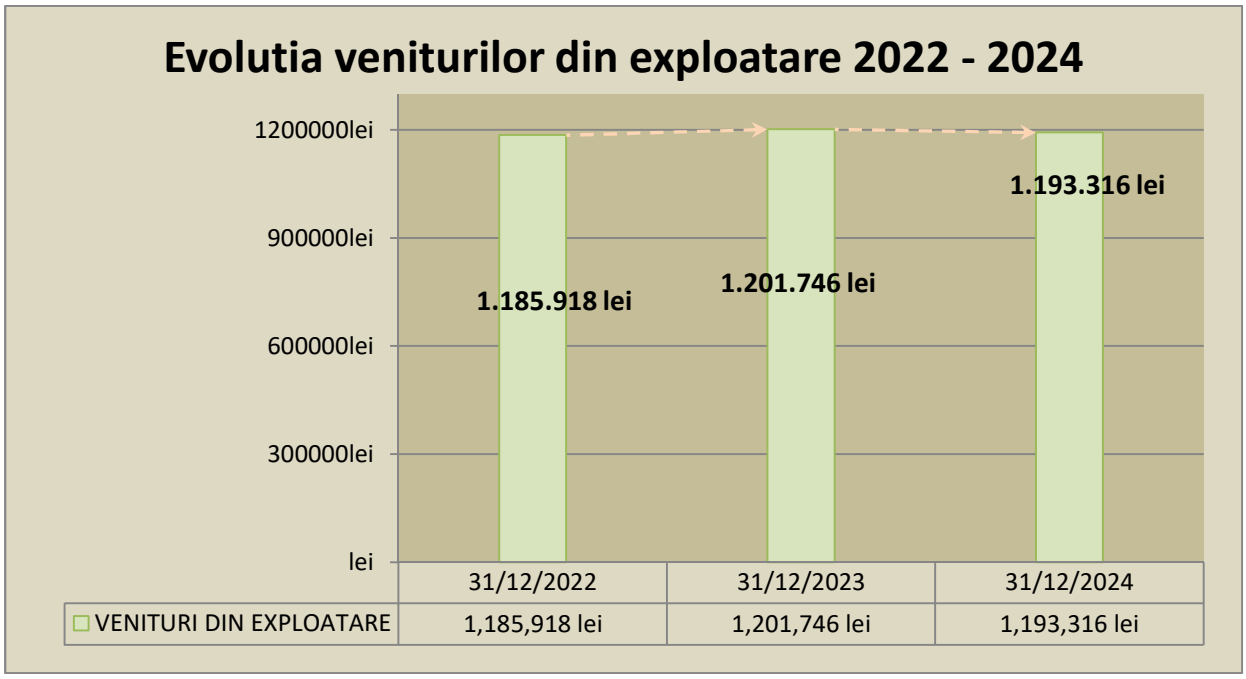
b) Contul de profit si pierdere:

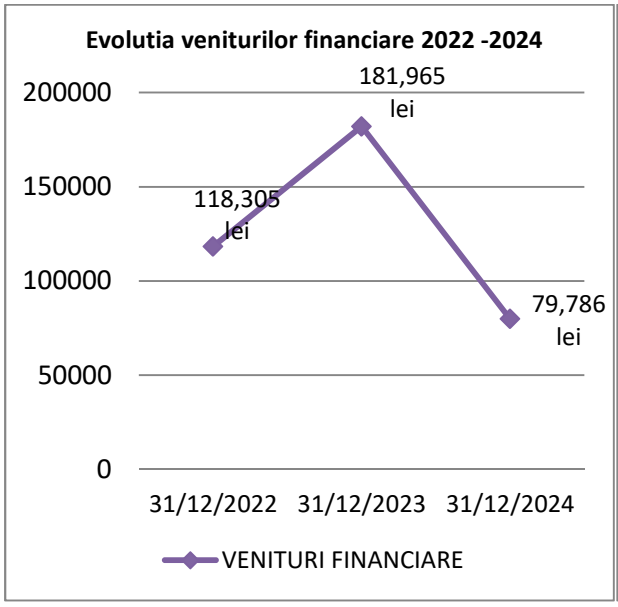
Denumirea indicatorilor (RON)		Nr. rd.	Exercitiul financiar		
			31.12.2022	**31.12.2023**	**31.12.2024**
A		B	1	2	3
1.	Cifra de afaceri neta	01	1.185.918	1.190.274	1.193.316
2.	Alte venituri	02	118.305	193.438	79.786
3.	Costul materiilor prime si al consumabilelor	03			
4.	Cheltuieli cu personalul	04	809.872	634.084	807.141
5.	Ajustari de valoare	05	8.751	-106.141	28.536
6.	Alte cheltuieli	06	313.687	497.896	573.409
7.	Impozite	07			
8.	PROFITUL SAU PIERDEREA NET(A) A EXERCITIULUI FINANCIAR:				
	- Profit	08	171.913	357.873	
	- Pierdere	09			135.984

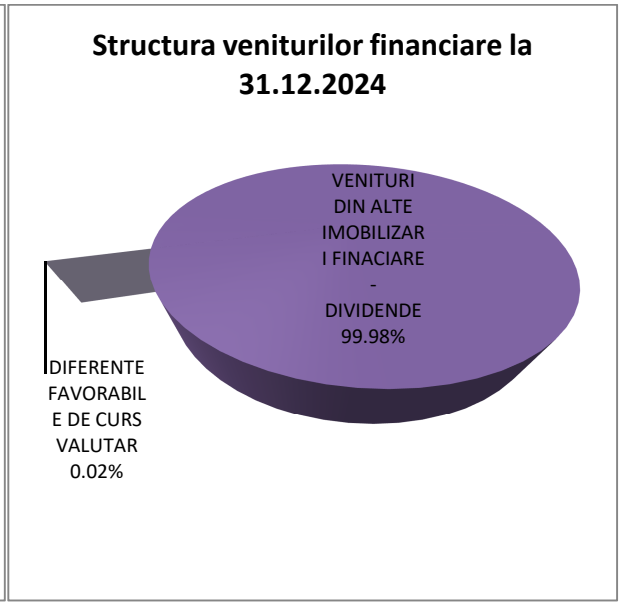
In anul 2024, Professional Imo Partners S.A. a realizat venituri totale de 1.273.102 lei, din care venituri din exploatare in valoare de 1.193.316 lei, si venituri financiare in valoare de 79.786 lei.

Veniturile din exploatare in anul 2024 in suma de 1.193.316 lei (2023: 1.201.746 lei), au fost realizate ca urmare a contractului incheiat intre Professional Imo Partners S.A. si Veranda Obor S.A. (filiala a Societatii), contract de asistenta privind extinderea Veranda Shop&Stay Obor incheiat in data de 16.01.2017, reprezentand 100 % din cifra de afaceri (2023:1.190.274 lei).

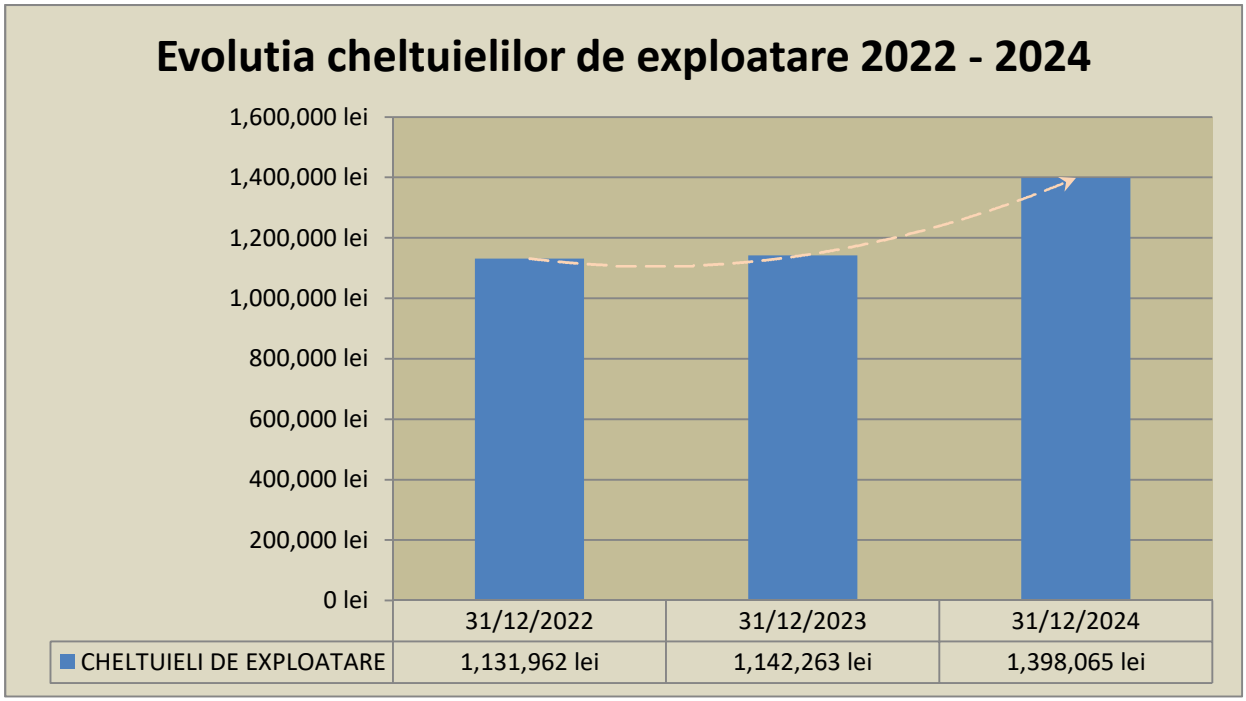
Veniturile din exploatare aferente anului 2024 au scazut cu 0.70% fata de veniturile din exploatare aferente anului 2023, iar veniturile financiare in anul 2024 au fost in suma de 79.786 lei, in scadere cu 56,15% fata de cele realizate in anul 2023 (181.965 lei) deoarece Societatea a incasat dividende aferente detinerilor de actiuni din imobilizari financiare peste nivelul anului 2023.

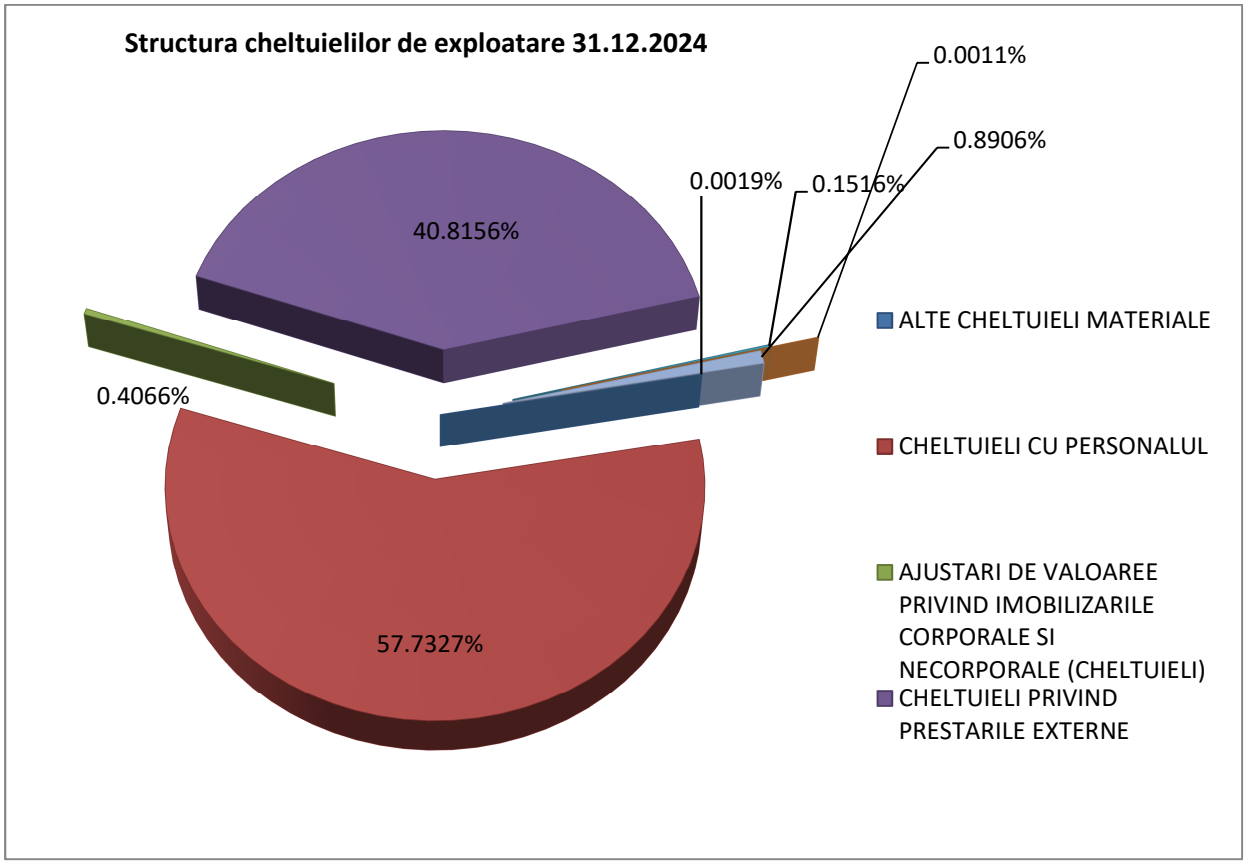


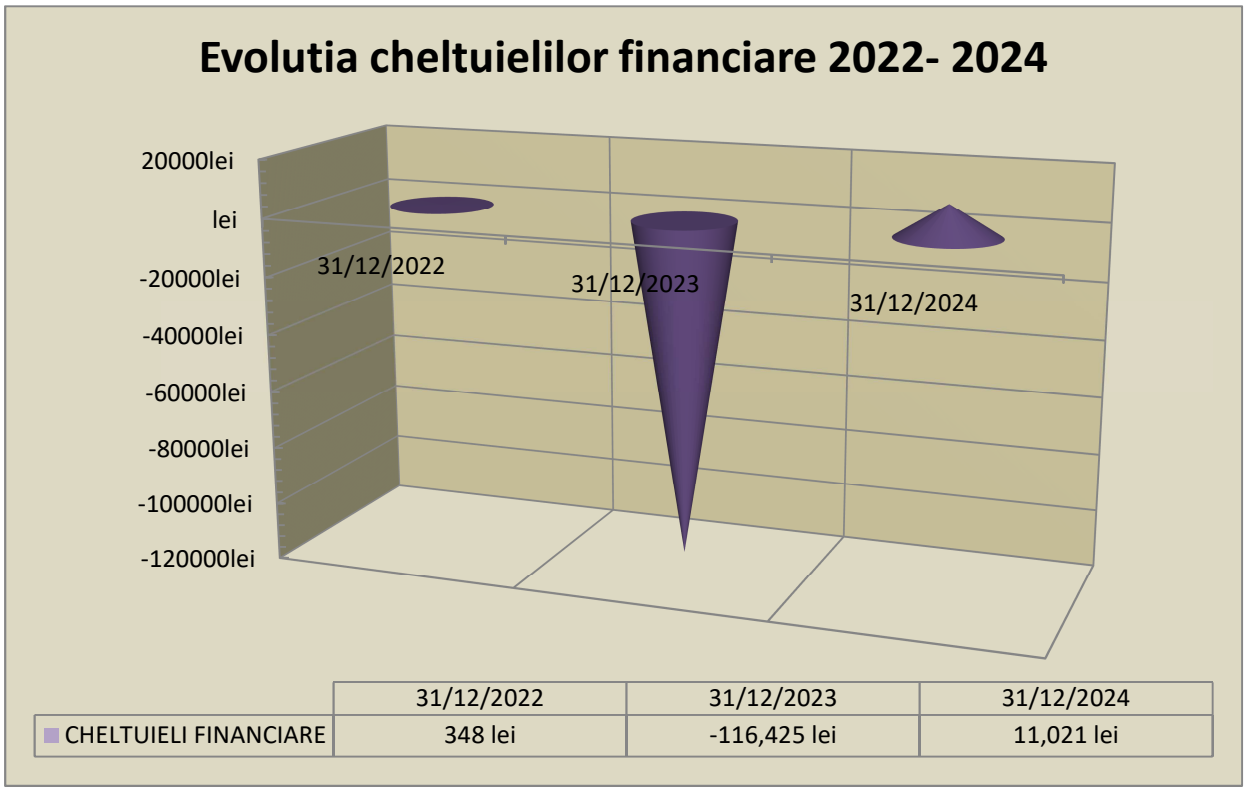




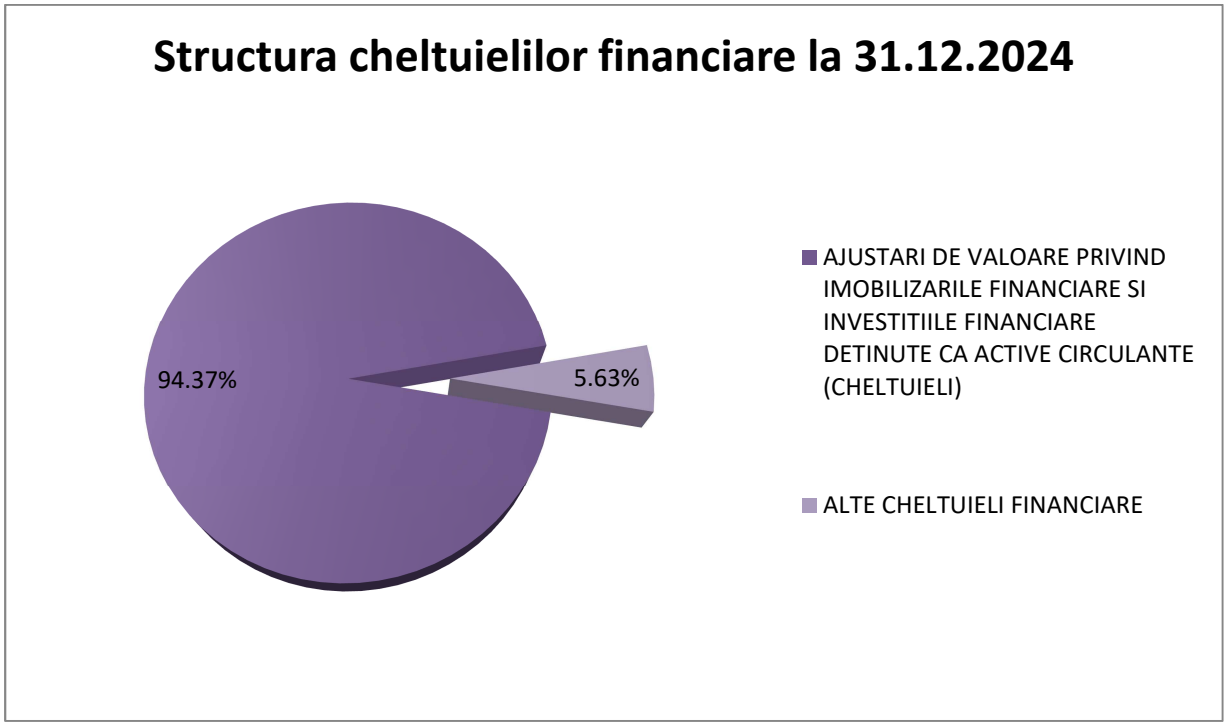
Cheltuielile de exploatare au crescut in anul 2024 cu 22,39% fata de cele aferente anului 2023**.** Veniturile totale in anul 2024 au scazut cu 7,99% fata de anul 2023, iar cheltuielilor totale au crescut cu 37,35% in anul 2024 fata de anul 2023. Exercitiul financiar al anului 2024 s-a incheiat cu o pierdere neta in suma de 135.984 lei.







	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
CHELTUIELI FINANCIARE	348 lei	-116,425 lei	11,021 lei



Garantii acordate

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

- Contract de Credit cu CEC Bank SA, in suma maxima de 25.000.000 Euro, in scopul refinantarii integrale a sumelor datorate catre Raiffeisen Bank International AG si Raiffeisen Bank S.A. in baza documentelor detaliate mai jos;
- Contract de Credit cu CEC Bank SA, in suma maxima de 9.000.000 Euro, in scopul finantarii/refinantarii partiale a costurilor de dezvoltare a proiectului de extindere a centrului comercial Veranda Mall;
- Contract de Credit cu CEC Bank SA, in suma maxima de 6.900.000 lei, in scopul finantarii partiale a taxei pe valoare adaugata aferenta costurilor de dezvoltare a proiectului de extindere a centrului comercial Veranda Mall – credit rambursat integral in cursul anului 2019 ;
- Contracte de ipoteca mobiliara (in numar de trei) asupra tuturor actiunilor prezente si viitoare, detinute sau care vor fi detinute de catre Societate in capitalul social al Veranda Obor SA, precum si asupra tuturor dividendelor prezente si viitoare sau altor distribuiri ale Imprumutatului, garantie constituita individual pentru fiecare din cele trei Contracte de Credit de mai sus;

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

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

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

In anul 2020 Societatea a semnat, in calitate de actionar majoritar al Veranda Obor SA si in calitate de garant, acorduri pentru implementarea la nivelul creditelor contractate de catre Veranda Obor SA de la CEC Bank SA a amanarii ratelor de principal scadente in perioada aprilie - decembrie 2020, in conformitate cu prevederile OUG 37/2020 si HG 270/2020, acorduri prin care Societatea a confirmat ca a luat la cunostinta de aceasta amanare, este de acord cu aceasta si isi mentine garantiile deja constituite.

In luna februarie 2021 Societatea a semnat, in calitate de actionar majoritar al Veranda Obor SA si in calitate de garant, acte aditionale la contracte de credit mai sus mentionate, acte aditionale care au reflectat urmatoarele operatiuni si modificari contractuale:

- Realizarea unei rambursari anticipate in suma cumulata de 3.000.000 Euro din sursele proprii ale Veranda Obor S.A., operatiune implementata fara perceperea comisionului standard de rambursare anticipata.
- Modificarea graficelor de rambursare, sumele de principal amanate la plata in cursul anului 2020 fiind distribuite pe intreaga maturitate ramasa a creditelor.
- Eliminarea penalitatilor contractuale pentru neindeplinirea conditiei de acoperire a serviciului datoriei (DSCR) pentru 2020 & 2021, avand in vedere efectele pandemiei Covid-19.

In luna octombrie 2022 Societatea a semnat, in calitate de actionar majoritar al Veranda Obor SA si in calitate de garant, acte aditionale la contracte de credit mai sus mentionate, acte aditionale care au reflectat urmatoarele operatiuni si modificari contractuale:

- Realizarea unei rambursari anticipate in suma cumulata de 1.500.000 Euro din sursele proprii ale Veranda Obor S.A., operatiune implementata fara perceperea comisionului standard de rambursare anticipata.
- Modificarea graficelor de rambursare, ca urmare a realizarii operatiunilor de rambursare anticipata.
- Modificarea pragurilor minime ale conditiei de acoperire a serviciului datoriei (DSCR) pe durata anilor 2023 & 2024, in mod prudential, avand in vedere contextul inflationist si macro-economic general.

In luna noiembrie 2023 Societatea a semnat, in calitate de actionar majoritar al Veranda Obor SA si in calitate de garant, acte aditionale la contracte de credit mai sus mentionate, acte aditionale care au reflectat urmatoarele operatiuni si modificari contractuale:

- Realizarea unei rambursari anticipate in suma cumulata de 1.350.000 Euro din sursele proprii ale Veranda Obor S.A., operatiune implementata fara perceperea comisionului standard de rambursare anticipata.
- Modificarea graficelor de rambursare prin scurtarea perioadei ramase, ca urmare a realizarii operatiunilor de rambursare anticipata.
- Nu au fost implementate alte modificari si nu au fost asumate obligatii suplimentare de nici o natura, nici la nivelul Veranda Obor SA si nici al Societatii.

In luna decembrie 2024 Societatea a semnat, in calitate de actionar majoritar al Veranda Obor SA si in calitate de garant, acte aditionale la contracte de credit mai sus mentionate, acte aditionale care au reflectat urmatoarele operatiuni si modificari contractuale:

- Realizarea unei rambursari anticipate in suma cumulata de 1.520.000 Euro din sursele proprii ale Veranda Obor S.A., operatiune implementata fara perceperea comisionului standard de rambursare anticipata.
- Modificarea graficelor de rambursare prin scurtarea perioadei ramase, ca urmare a realizarii operatiunilor de rambursare anticipata.
- Nu au fost implementate alte modificari si nu au fost asumate obligatii suplimentare de nici o natura, nici la nivelul Veranda Obor SA si nici al Societatii.

Litigii

In cursul anului 2024 Societatea a fost implicata in urmatoarele litigii :

1. Dosarul nr. 38844/3/2024 aflat pe rolul Tribunalui București
Dosarul are ca obiect acțiunea formulată de reclamanta Evergent Investments S.A. privind anularea punctelor 1-6 din hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționrilor Societatii din data de 25.04.2024. Societatea a formulat întâmpinare prin care a solicitat respinerea acțiunii ca neîntemeiată.
Stadiu: Cauza se află în faza fondului. Curtea de Apel București a stabilit termen de judecată la data de 13.05.2025.

2. Dosarul nr. 39043/3/2024 aflat pe rolul Curții de Apel București
Dosarul are ca obiect cererea de ordonanță președințială formulată de Evergent Investments S.A. privind suspendarea punctelor 2, 4, 5 și 6 din hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor Societatii din data de 25.04.2024. până la soluționarea acțiunii în anulare (Dosarul 38844/3/2024).

În faza fondului, instanța a respins cererea de emitere a ordonantei presedintiale ca neîntemeiată și a obligat reclamanta la plată către pârâtă a sumei de 21.345,51 lei cu titlu de cheltuieli de judecată constând în onorariu avocaţial.
Reclamanta Evergent a declarat apel, față de care Societatea a formulat întâmpinare prin care a solicitat respinerea apelului ca nefondat.
Stadiu: Cauza se află în faza apelului. Curtea de Apel București a stabilit termen de judecată la data de 09.04.2025.

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	**2022**	**2023**	**2024**
Disponibilitati la inceputul perioadei	**255.233**	**387.227**	**608.125**
Fluxuri de numerar din exploatare	27.711	40.889	-192.099
Fluxuri de numerar din activitatea de investitii	104.283	180.009	77.406
Fluxuri de numerar din activitatea de finantare	-	-	-
Disponibilitati la sfarsitul perioadei	**387.227**	**608.125**	**493.432**

6. Principii de guvernata 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 2024 si incheiat la 31 decembrie 2024.

Anexe:
Anexa 1 : DECLARATIE PRIVIND GUVERNANTA CORPORATIVA
Anexa 2: RAPORTARI BVB, ASF

Bucuresti, 21 martie 2025

Presedintele Consiliului de Administratie,

Mihaela Ramona Popescu

Director General,

Aurora Voiculescu

Romcontexpert SRL,
prin Harlea Adriana Sorela**,**