Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru exercitiul financiar 2025

Raportul anual conform:	Regulamentului ASF nr. 5/2018 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata
Pentru exercitiul financiar:	01.01.2025– 31.12.2025
Data raportului:	27.03.2026
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:	J2008017508409
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 6812).

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

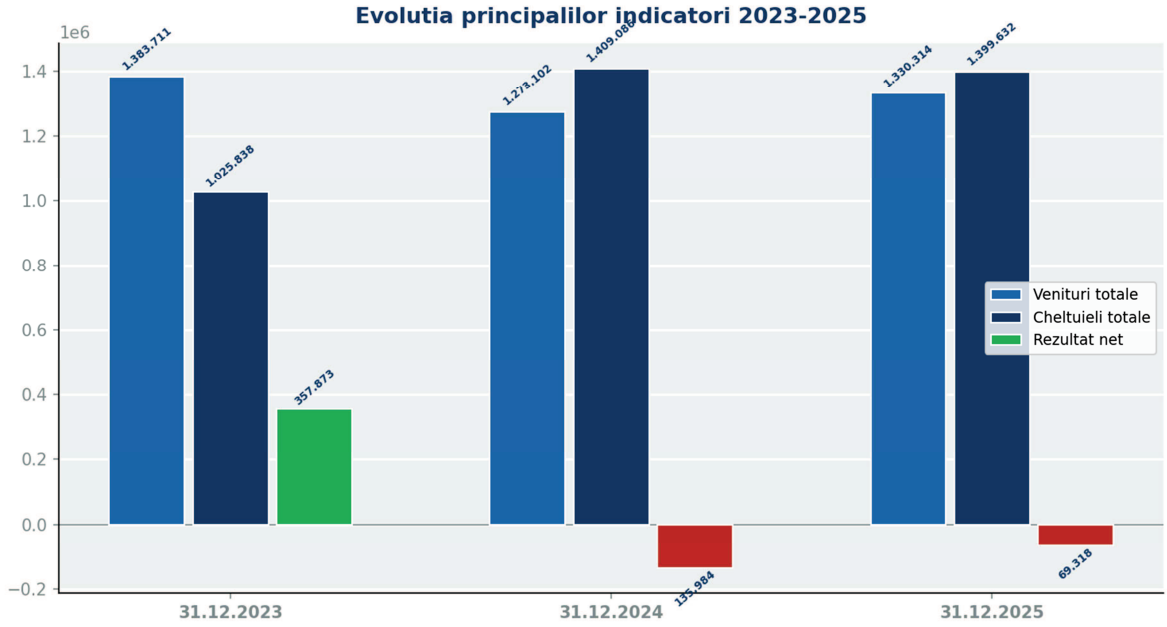
Pe parcursul anului 2025 nu au avut loc fuziuni sau reorganizari ale Societatii.

d) Descrierea achizitiilor si/sau instrainarilor de active

Nu este cazul

e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluarii activitatii emitentului

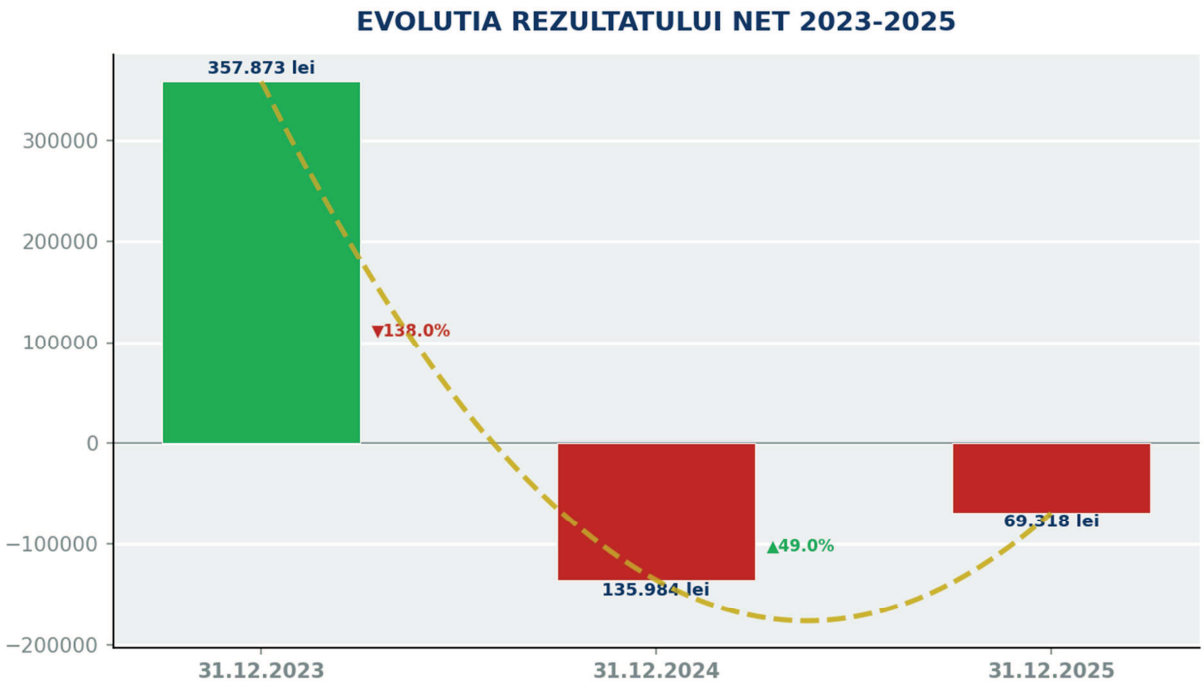
Denumirea indicatorilor	Nr. rd.	Exercitiul financiar		
		31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
A	B	1	2	3
VENITURI TOTALE	1	1.383.711	1.273.102	1.330.314
CHELTUIELI TOTALE	2	1.025.838	1.409.086	1.399.632
REZULTATUL BRUT	**3=1-2**	**357.873**	**(135.984)**	**(69.318)**
IMPOZIT PROFIT	4			
REZULTATUL NET	**5=3-4**	**357.873**	**(135.984)**	**(69.318)**



1.1.1. Elemente de evaluare generala

a) Profit/pierdere

In anul 2025 Societatea a inregistrat o pierdere neta de 69.318 lei (2024: 135.984 lei)



b) Cifra de afaceri

Cifra de afaceri de 1.213.248 lei in anul 2025 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. Principalele activitati in anul 2025 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, respectiv:

- Selectarea proiectantului si colaborarea continua cu proiectantul si autoritatea publica locala, in scopul elaborarii documentatiei de proiectare si obtinere a Certificatului de urbanism nr. 1212/14.10.2024 pentru realizarea lucrarii de:“reconformare volumetrica a cladirii centrului comercial existent si reconfigurarea amfiteatrului”.

- Urmarirea contractarii si a furnizarea tuturor informatiilor tehnice necesare elaborarii unui nou certificat de performanta energetica a intregii cladiri al centrului comercial Veranda Mall, conform prevederilor legale in vigoare;

- Intocmirea, depunerea documentatiei necesara obtinerii vizei anuale a autorizatiei de mediu nr. 661/13.12.2022 – revizuita in data de 22.07.2024 (dupa extindere)

- Urmarirea intocmirii documentatiei necesara obtinerii Autorizatiei de Gospodarire a apelor si obtinerea Autorizatiei de GAospodarire a apelor nr. 203-b din 09.05.2025 cu termen de valabilitate pana la data de 30.04.2030;

- In scopul urmaririi in timp a Constructiei conform normativului P130/1999 si a prevederilor Legii 50/1995 si in special in aceasta perioada, in care la limita de proprietate a societatii sunt in desfasurare si lucrarile de demolare a corpului C5 situat pe platforma AVERSA si la circa 5 m de limita de proprietate a Centrului Comercial Veranda Mall, s-a urmarit:

  - ✓ monitorizarea periodica a starii constructei, prin masuratori efectuate la termenele stabilite asupra tuturor reperelor de tasare montate;
  - ✓ efectuarea masuratorilor la cele 9 fisurometre instalate in diverse zone ale cladirii (subsol, parter, pereti, grinzi, tavan, precum si la rampa de acces de la parter la subsol);
  - ✓ analizarea rezultatelor acestor masuratori pentru a identifica eventuale fisuri cauzate de tasari ale constructiei;
  - ✓ compararea datelor obtinute cu cele din rapoartele anterioare intocmite de firma autorizata responsabila de monitorizarea comportarii in timp a constructiei Centrului Comercial Veranda Mall.

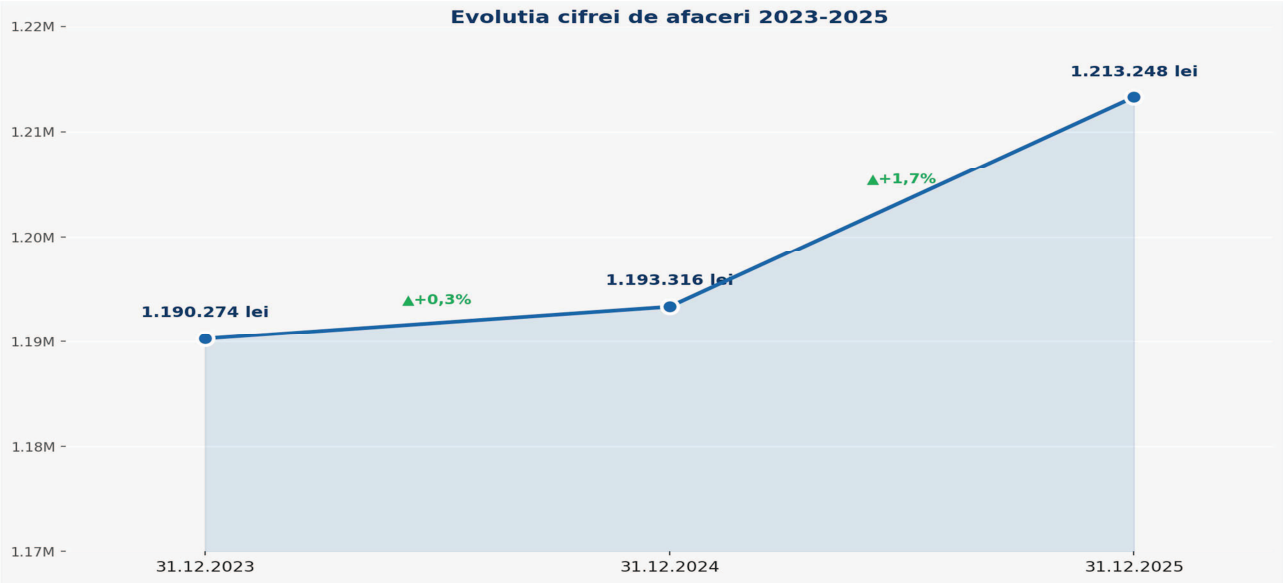
- Urmarirea contractarii si efectuarii periodice a starii tehnice a structurilor publicitare montate pe fatadele Cladirii Centrului Comercial Veranda Mall si a structutii metalice a Totemului.

- Actualizare marci VERANDA la OSIM.

In cursul anului 2025 cele mai importante modificari la nivel de chiriasi ai centrului commercial Veranda Mall au fost:

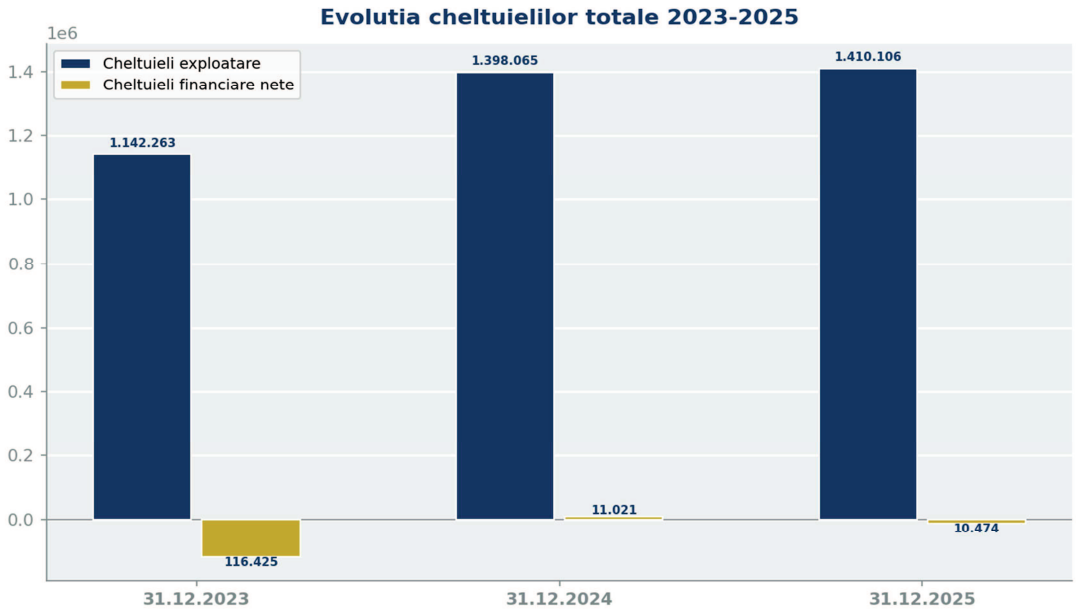
- Deschiderea magazinului Fresnap (petshop), in locul English Home care si-a inchis operatiunile in Romania;
- Deschiderea Wendy's (restaurant), in locul Sushi Terra;
- Deschiderea Eva Salon (beauty salon), mp in locul Cube Beauty Center;
- Deschiderea MHospital (clinica iganistica medicala);
- Deschiderea Tucano Café (cafenea) in locul Banca Transilvania relocate intr-un soatiu mult mai mare;
- Deschiderea ESushi (restaurant) in locul Sushi Terra;
- Deschiderea Parisielle (cafenea);
- Deschidere Original Barner Shop (beauty salon) in locul Melkior;
- Deschiderea Cato (fashion) in locul Rebeca Furs;
- Deschiderea Millomania (gift shop) in locul Diversity;
- Deschiderea Tabac Express (presa) in locul Aime Exotic.

Aceasta activitate de inchiriere/ reinchiriere desfasurata de Veranda Mall in cursul anului 2025, pentru o suprafata totala de 1.651 mp, aproximativ 5% din suprafata inchiriabila a Veranda Mall a fost sustinuta de Societate prin serviciile de consultanta descrise mai sus.



c) Export
Nu este cazul.

d) Costuri
Cheltuielile totale inregistrate in anul 2025 au fost de 1.399.632 lei, din care cheltuielile din exploatare 1.410.106 lei si cheltuieli financiare -10.474 lei.



e) Procentul din piata detinut
Nu este cazul.

f) Lichiditate
La sfarsitul anului 2025 Societatea dispunea de o suma de 414.327 lei (2024: 493.432 lei) disponibilitati banesti din casa si conturi bancare.

Societatea nu s-a confruntat cu probleme de lichiditate in anul 2025, nivelul indicatorului de lichiditate imediata la sfarsitul anului fiind de 7,69 (2024: 8,78).

$$\text{Indicatorul lichiditatii curente} = \frac{\text{Active curente}}{\text{Datorii curente}} = \frac{808.126}{105.149} = 7{,}69$$

$$\text{Indicatorul lichiditatii imediate} = \frac{\text{Active curente – Stocuri}}{\text{Datorii curente}} = \frac{808.126 - 0}{105.149} = 7{,}69$$

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					
	31.12.2023		31.12.2024		31.12.2025	
	VALOARE LEI	PONDERE	VALOAREA LEI	PONDERE	VALOARE LEI	PONDERE
asistenta privind extinderea Veranda Mall	1.190.274	100%	1.193.316	100%	1.213.248	100%
CIFRA DE AFACERI TOTALA	**1.190.274**	**100%**	**1.193.316**	**100%**	**1.213.248**	**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 2025, societatea a avut un numar mediu de 2 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 2025 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 mult, 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 2025.

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 2026.

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 1.213.248 lei in anul 2025 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 pe care este amplasat un fort clasificat monument istoric, in comuna Tunari, jud. Ilfov.

2.2 Descrierea si analizarea gradului de uzura al proprietatilor emitentului

Fortul se afla 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 2025 Societatea a inregistrat o pierdere neta in suma de 69.318 lei. Propunerea Consiliului de Administratie spre aprobarea AGA stabilita pentru data de 30.04/1.05.2026 in ceea ce priveste acoperirea pierderii nete in suma de 69.318 lei aferent anului 2025 sa fie acoperita din din rezultatul reportat acumulat din exercitiile financiare anterioare.

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 2025 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	Preşedinte CA	01.01.2025 – 31.12.2025	14.08.2014/14.09.2020/12.09.2024
2	Andrei Mihai Pogonaru	Membru CA	01.01.2025 – 31.12.2025	26.04.2018/14.09.2020/12.09.2024
3	Remus Dumitru Vulpescu	Membru CA	14.09.2024 – 1.07.2025- incetare prin renuntare la mandat	18.08.2025- luare la cunostinta de catre actionari de renuntare la mandat
4	Aurelian Mircea Radu Trifa	Membru CA	18.08.2025- 31.12.2025	18.08.2025

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)	Preşedinte CA 19.08.2014 - prezent
2.	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
3.	Remus Dumitru Vulpescu	53	Avocat	Administrator independent BURSA DE VALORI BUCURESTI (2023-PREZENT)	Membru CA 14.09.2024-18.08.2025
4.	Aurelian Mircea Radu Trifa	65	Inginer	Manager portofoliu Evergent Investments SA (2016- prezent)	Membru CA 18.08.2025- 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 31.12.2025, 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 2025 dna. Aurora Voiculescu - Director General, numita in functie pana la 31.12.2026.

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 31.12.2025.

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 2025.

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 49,06% din total salarii (55,66% in cursul exercitiului financiar incheiat la 31 decembrie 2024).

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

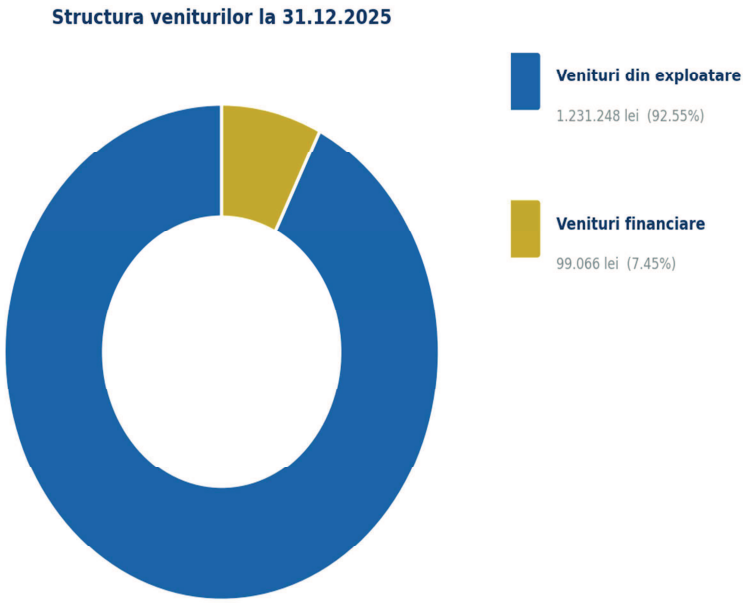
Conform articolului art. 11 din Legea 82/1999, Societatea are incheiat contract de prestari servicii in domeniul contabilitatii cu societatea Romcontexpert SRL, persoana juridica autorizata membra CECCAR, numar de inregistrare in organismul profesional 207/2000.

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.

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 31.12.2025, puse de acord cu soldurile din balantele analitice, incheiata dupa inregistrarea tuturor documentelor in care au fost consemnate operatiunile financiar contabile aferente activitatii anului 2025.

In anul 2025, Professional Imo Partners S.A. a realizat venituri totale de 1.330.314 lei, din care venituri din exploatare in valoare de 1.231.248 lei si venituri financiare in valoare de 99.066 lei. Exercitiul financiar s-a incheiat cu o pierdere neta in suma de 69.318 lei.



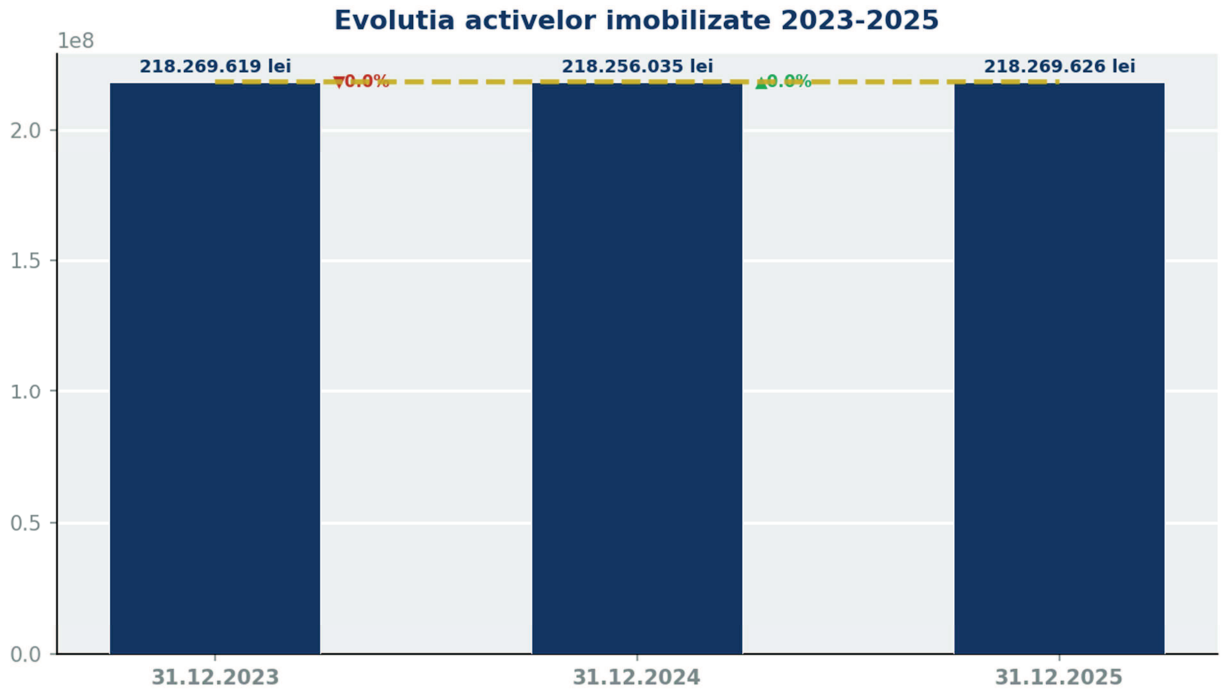
In tabelul de mai jos sunt prezentate informatii financiar-contabile ale anului 2025 comparativ cu 2024 si 2023.

a) ***Elemente de bilant:***

Denumirea elementului		Nr. rd.	Sold la:		
			31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2	3
A.	**ACTIVE IMOBILIZATE**				
	I. IMOBILIZARI NECORPORALE	01	3.986	5.225	4.078
	II. IMOBILIZARI CORPORALE	02	7.616.610	7.612.187	7.615.875
	III. IMOBILIZARI FINANCIARE	03	210.649.023	210.638.623	210.649.673
	ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd 01+02+03)	**04**	**218.269.619**	**218.256.035**	**218.269.626**
B.	**ACTIVE CIRCULANTE**				
	I. STOCURI	05			
	II. CREANTE	06	372.503	375.889	393.799
	III. INVESTITII PE TERMEN SCURT	07	0	0	0
	IV. CASA SI CONTURI LA BANCI	08	608.125	493.432	414.327
	ACTIVE CIRCULANTE (rd. 05+ 06 + 07 + 08)	**09**	**980.628**	**869.321**	**808.126**
C.	**CHELTUIELI IN AVANS (rd.11+12)**	10	9.420	12.904	2.452
	Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	11	9.420	12.904	2.452
	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	96.898	99.024	105.149
E.	**ACTIVE CIRCULANTE NETE / DATORII CURENTE NETE (rd. 09+11-13-20-23-26)**	**14**	**893.150**	**783.201**	**705.429**
F.	**TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 04+12+14)**	**15**	**219.162.769**	**219.039.236**	**218.975.055**
G.	**DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN**	16			
H.	**PROVIZIOANE**	17	27.733	40.184	45.321
I.	**VENITURI IN AVANS (rd. 19+22+25+28)**	**18**			

Denumirea elementului			Nr. rd.	Sold la: 31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
A			B	1	2	3
	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	7.098.668	7.098.668	7.098.668
	IV. REZERVE		37	725.761	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**	**133.570.751**	**133.910.731**	**133.774.747**
		Sold D	**42**			
	VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR	**Sold C**	43	**357.873**		
		Sold D	44		**135.984**	**69.318**
	Repartizarea profitului		45	17.893		
	CAPITALURI PROPRII – TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)		46	**219.135.036**	**218.999.052**	**218.929.734**
	Patrimoniul public		47			
	Patrimoniu privat		48			
	CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)		**49**	**219.135.036**	**218.999.052**	**218.929.734**

Activele imobilizate ale Societatii la data de 31.12.2025 erau in valoare de 218.269.626 lei, fata de 218.256.035 lei la 31.12.2024, ca urmare a achizitionarii unui laptop si aprecierea unor imobilizari financiare.



La 31 decembrie 2025 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 2024; conform acelor situatii financiare, capitalul subscris varsat al filialei este de 208.175.010 lei, capitalurile sale totale sunt in valoare de 330.608.649lei

La data de 31 decembrie 2025 investitia in actiunile filialei erau in valoare de 208.175.000 lei (2024: 208.175.000).

Investitia in actiunile filialei este inregistrata la cost in situatiile financiare individuale ale Societatii. La data de 31 decembrie 2025, 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 2025. Filiala detine o investitie imobiliara care este inregistrata la valoarea reevaluata in situatiile financiare ale filialei si pentru care s-a pregatit un raport de evaluare de catre un evaluator extern la 31 decembrie 2025. Analiza de piata s-a bazat, printre altele, pe analizarea veniturilor din inchiriere, analiza ratelor de capitalizare si evolutia pietei imobiliare.

Societatea a analizat valoarea contabila neta inregistrata la 31.12.2025 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 evaluari (bazata pe cotatiile de piata ale actiunilor detinute sau situatia finaciara a societatilor in care detine investitiile) nu a identificat existenta unor indicii de depreciere a acestor investitii la 31 decembrie 2025.

La 31 decembrie 2025 ajustarile cumulate pentru deprecierea altor imobilizarilor financiare sunt in suma de 3.568.763 lei (31 decembrie 2024: 3.579.813 lei).

La 31 decembrie 2025 Societatea detinea investitii imobiliare reprezentate de un teren situat in comuna Tunari, judetul Ilfov (29.557 mp) pe care este amplasat un fort clasificat monument istoric, acestea fiind dobandite odata cu infiintarea Societatii ca urmare a divizarii societatii Prodplast S.A.

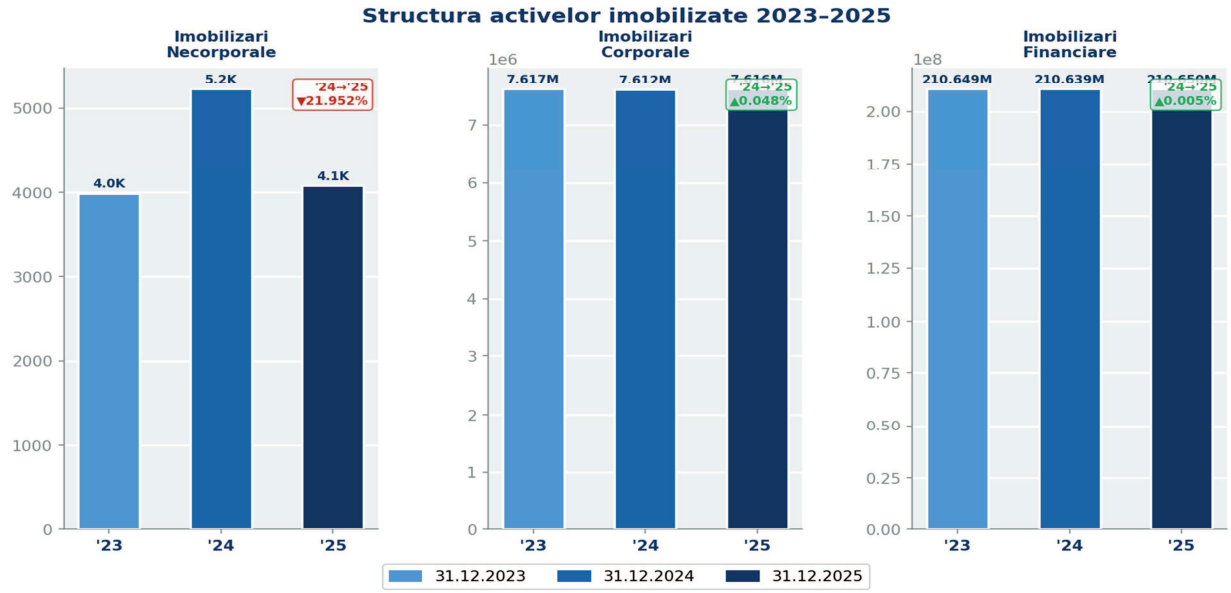
Conform politicilor contabile ale Societatii, investitiile imobiliare (terenul si constructiile) sunt prezentate la valoarea lor justa la 31 decembrie 2025 si 31 decembrie 2024.

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.

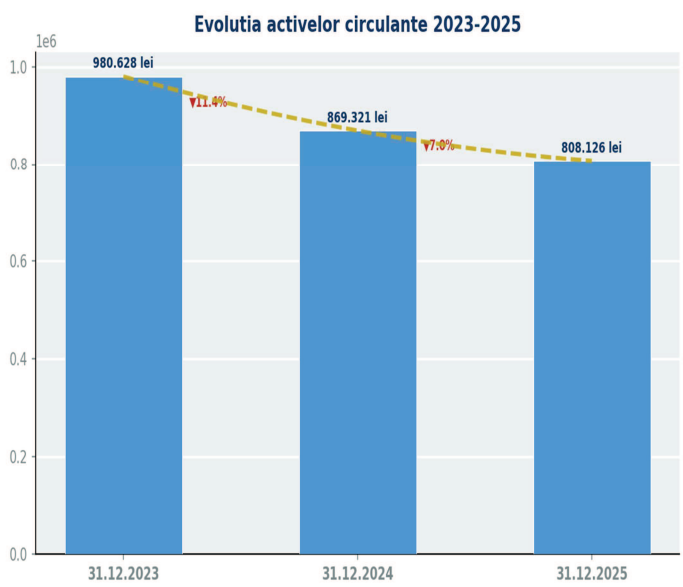
Metoda de evaluare aleasa a fost comparatia directa. Aceasta abordare este utila in evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere in scopul evaluarii. Valoarea de piata a terenului s-a obtinut in urma analizei preturilor de piata ale unor terenuri comparabile, din aceeasi arie de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

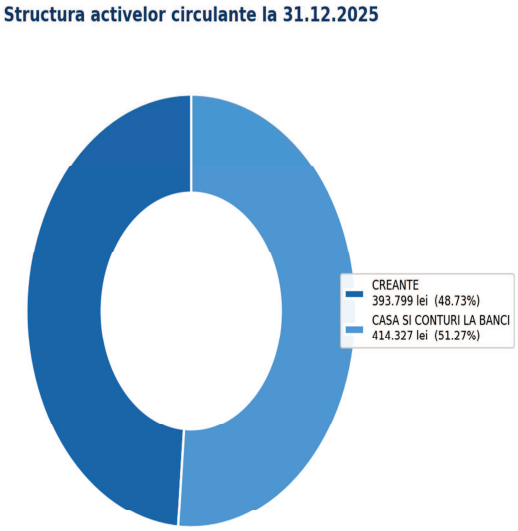
In urma reevaluarii a fost inregistrata o crestere a valorii contabile nete a investitiei imobiliare terenuri si constructiilor cu 160.956 lei; rezervele din reevaluare aferente terenurilor au crescut cu o suma de 160.956 lei.

La 31 decembrie 2025, conducerea Societatii considera ca valoarea justa a investitiilor imobiliare nu difera semnificativ de valoarea neta contabila, in conformitate cu OMF 1802/2014. La data de 31 decembrie 2025 valoarea investitiei imobiliare (terenul si constructia) aflate in sold a fost determinata pe baza raportului de reevaluare la sfarsitul anului 2023.Valoarea terenului la 31 decembrie 2025 este de 7.611.138 lei (2024: 7.611.138 lei) iar valoarea constructiilor la 31 decembrie 2025 este de 100 lei (2024: 100 lei).

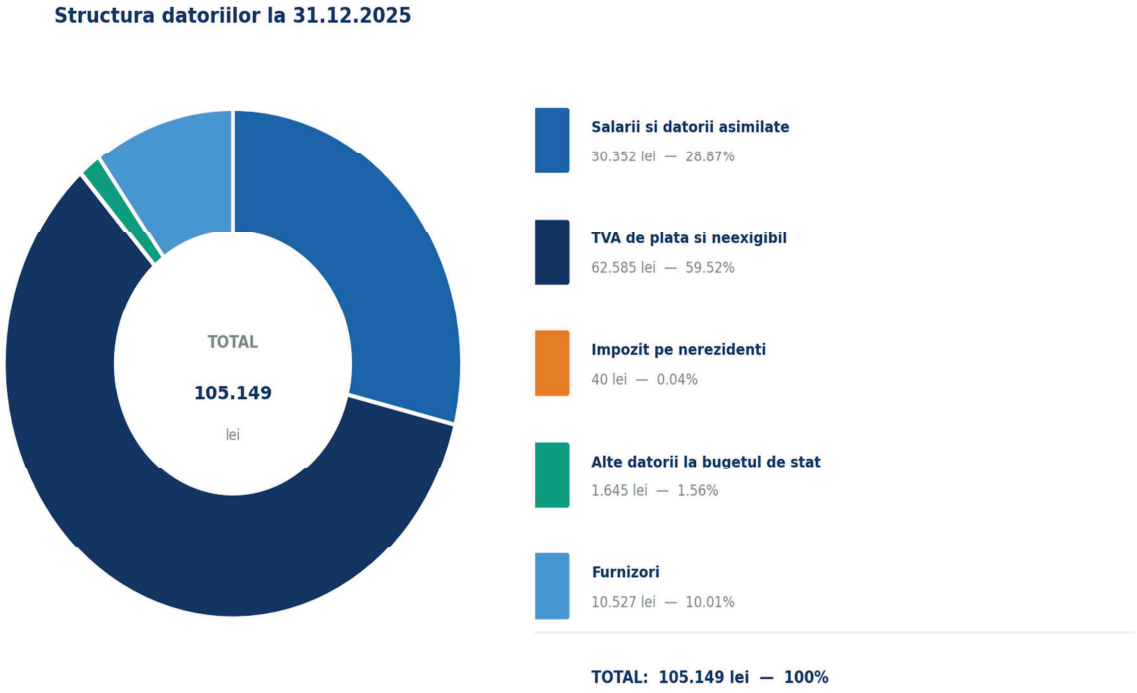


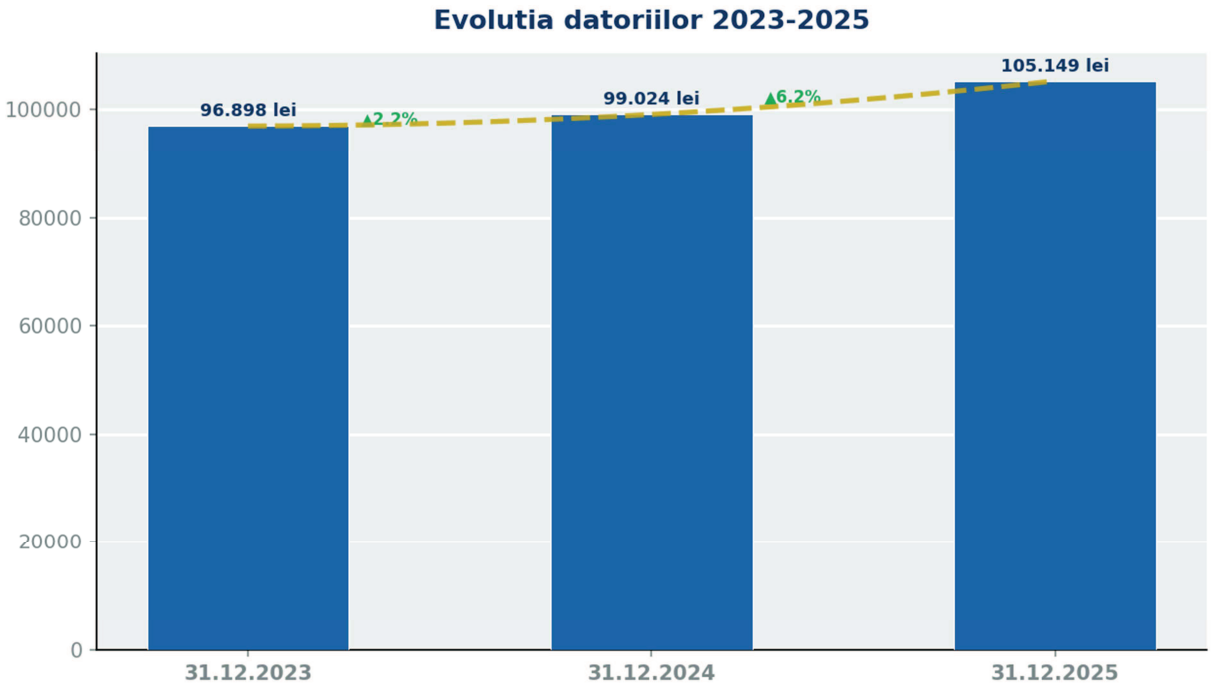
Activele circulante in valoare totala de 808.126 lei sunt constituite in proportie de 48,73% din creante in valoare de 393.799 lei (incasate ulterior datei de 31 decembrie 2025) si in proportie de 51,27% din disponibilul in lei si valuta, in valoare de 414.327 lei.



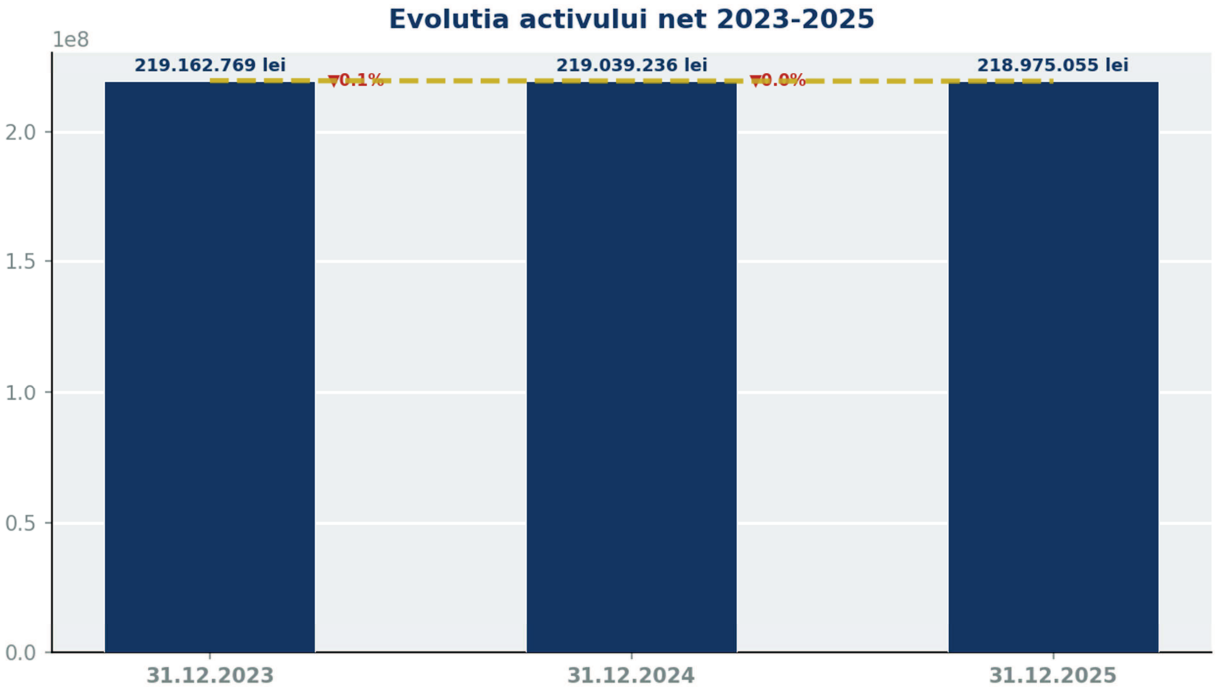


Datoriile Societatii in suma de 105.149 lei sunt reprezentate in proportie de 28,87% de salarii si datorii asimilate in suma de 30.352 lei, din TVA de plata si neexigibil in proportie de 59,52% in suma de 62.585 lei, din impozit pe nerezidenti in proportie de 0,04% in suma de 40 lei, alte datorii la bugetul de stat in proportie de 1,56% in suma de 1.645lei si furnizori in proportie de 10,01% in suma de 10.527 lei. Aceste datorii au fost achitate pana la data intocmirii situatiilor financiare.





Cu o valoare de 218.975.055 lei la data de 31.12.2025, activul net inregistreaza, fata de 31.12.2024 (219.039.236), o descrestere de 0.0293%.



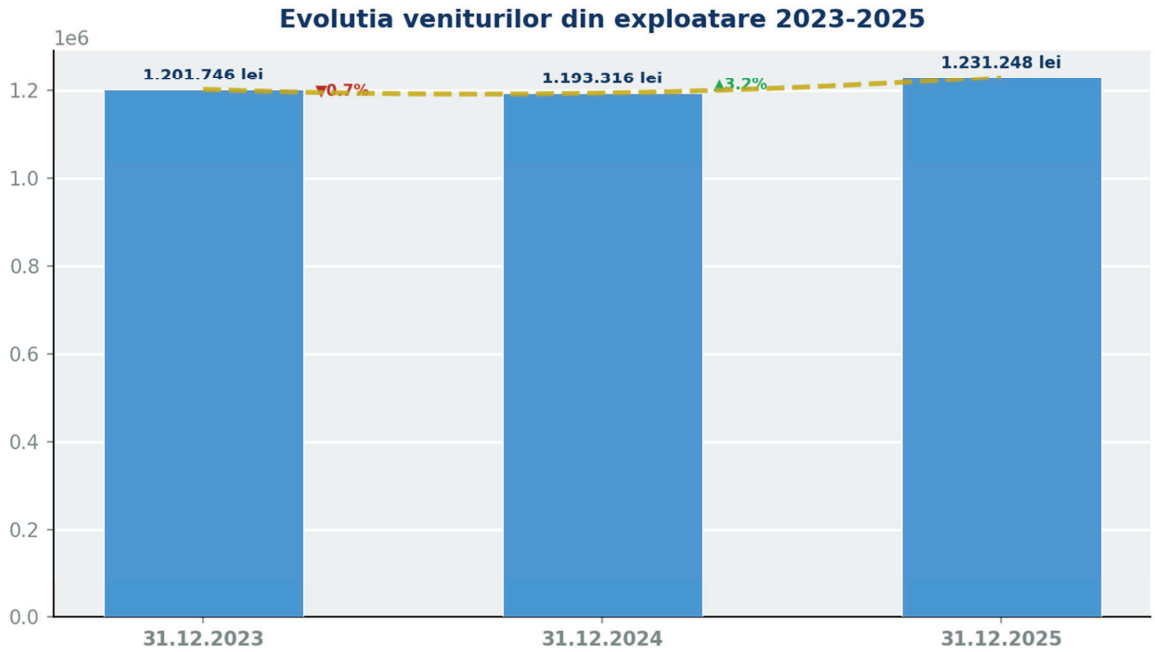
b) ***Contul de profit si pierdere:***

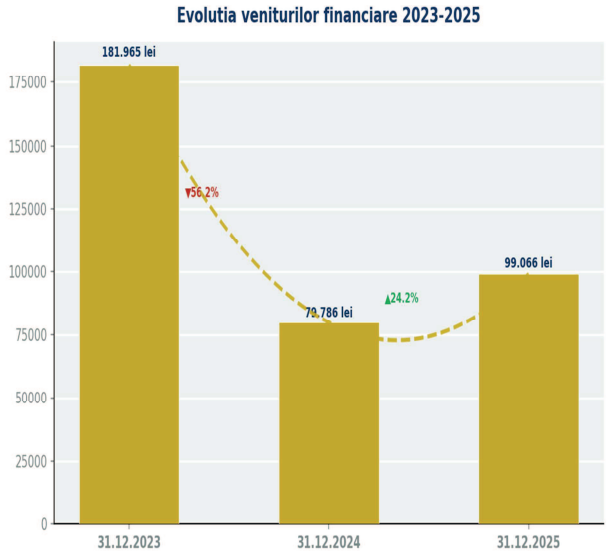
Denumirea indicatorilor (RON)		Nr. rd.	Exercitiul financiar		
			31.12.2023	**31.12.2024**	**31.12.2025**
A		B	1	2	3
1.	Cifra de afaceri neta	01	1.190.274	1.193.316	1.213.248
2.	Alte venituri	02	193.438	79.786	117.066
3.	Costul materiilor prime si al consumabilelor	03			
4.	Cheltuieli cu personalul	04	634.084	807.141	897.810
5.	Ajustari de valoare	05	-106.141	28.536	-3.832
6.	Alte cheltuieli	06	497.896	573.409	505.654
7.	Impozite	07			
8.	PROFITUL SAU PIERDEREA NET(A) A EXERCITIULUI FINANCIAR:				
	- Profit	08	357.873		
	- Pierdere	09		135.984	69.318

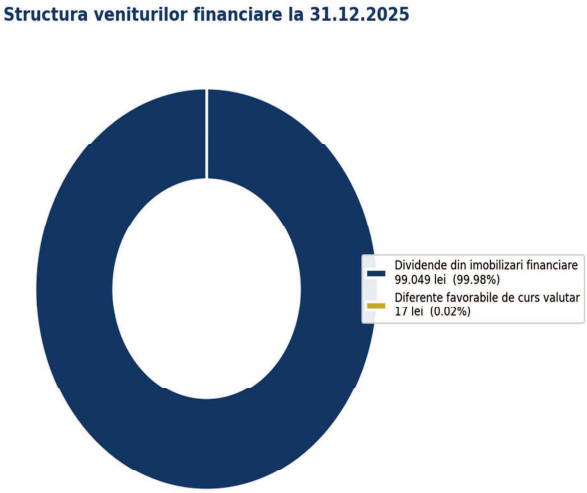
In anul 2025, Professional Imo Partners S.A. a realizat venituri totale de 1.330.314 lei, din care venituri din exploatare in valoare de 1.231.248 lei, si venituri financiare in valoare de 99.066 lei.

Veniturile din exploatare in anul 2025 in suma de 1.231.248 lei (2024: 1.193.316 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 (2024: 1.193.316 lei) si alte venituri din exploatare reprezetand restituirea cheltuielilor de judecata in suma de 18.000 lei (2024: 0lei)

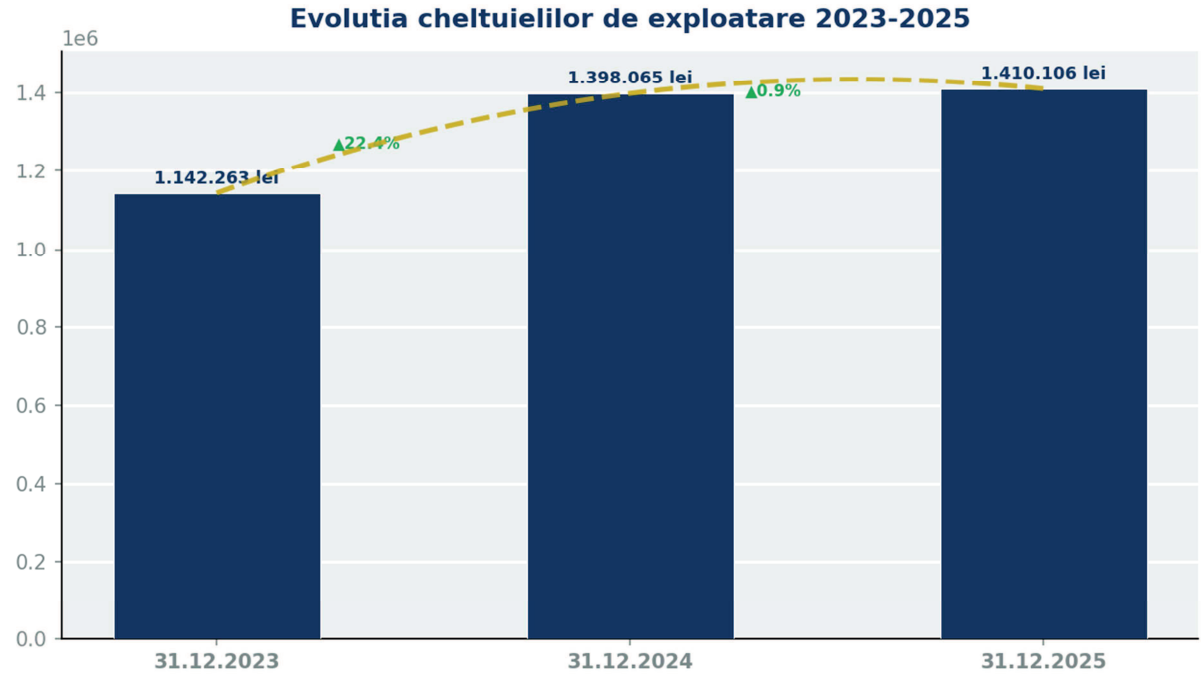
Veniturile din exploatare aferente anului 2025 au crescut cu 3,17% fata de veniturile din exploatare aferente anului 2024, iar veniturile financiare in anul 2025 au fost in suma de 99.066 lei, au crescut cu 24,16% fata de cele realizate in anul 2024 (79.786 lei) deoarece Societatea a incasat dividende aferente detinerilor de actiuni din imobilizari financiare peste nivelul anului 2024.

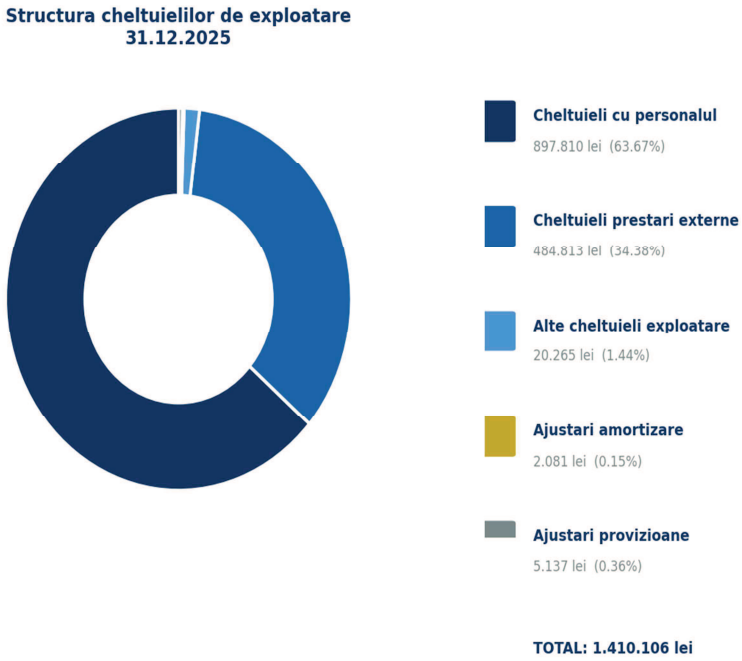


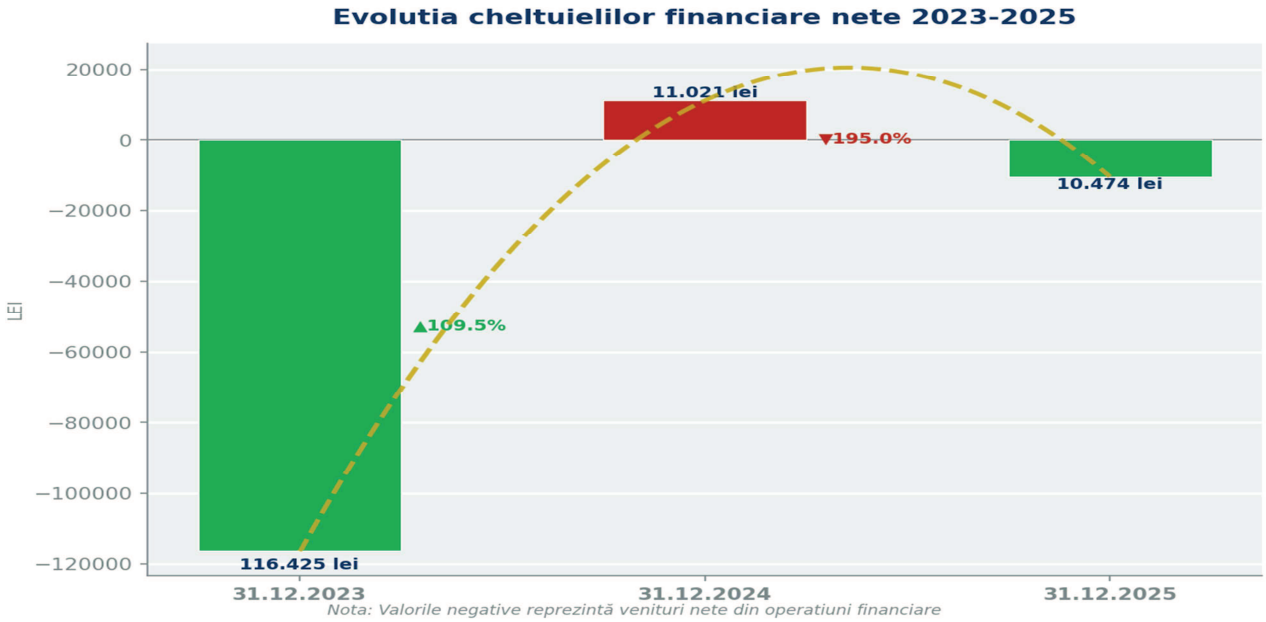


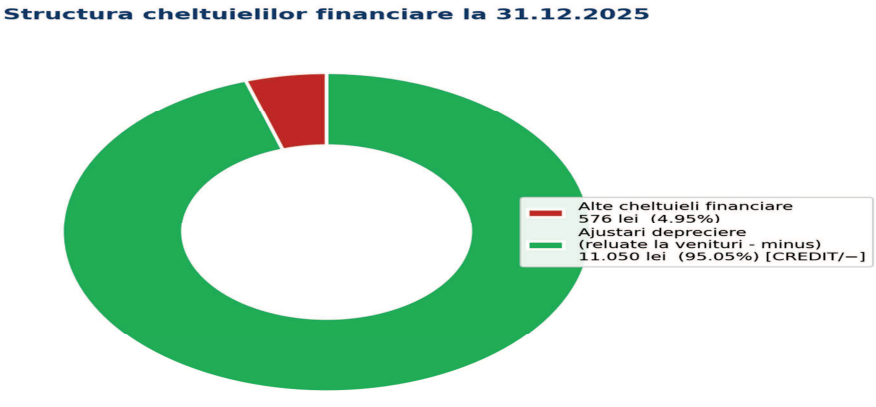


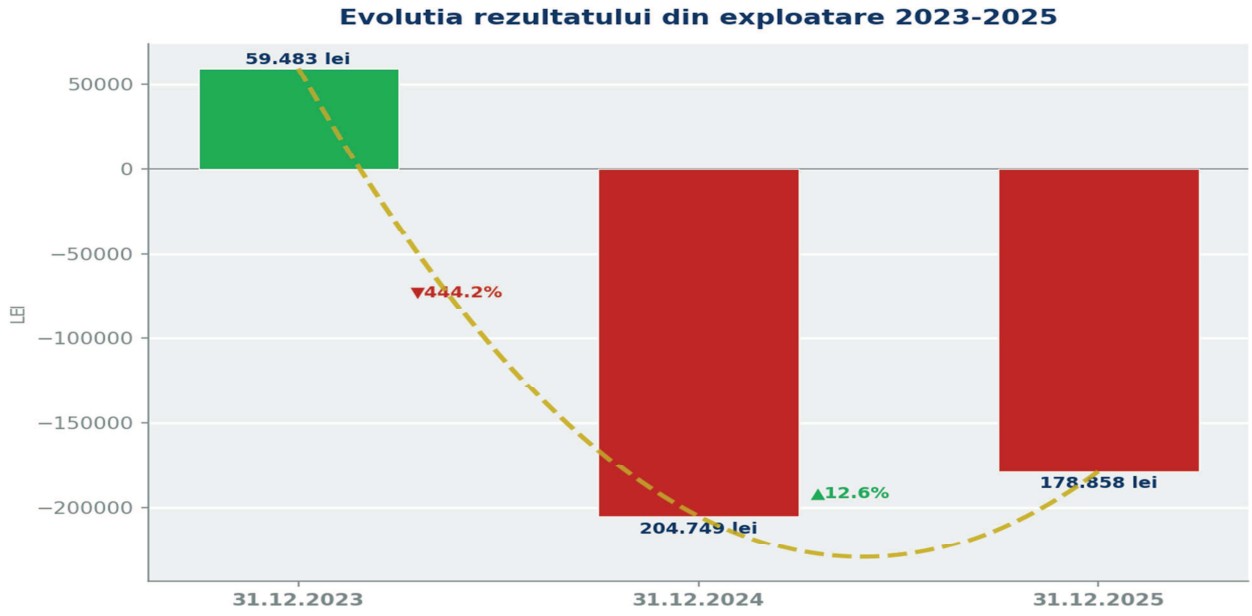
Cheltuielile de exploatare in suma de 1.410.106 lei (2024:1.398.065 lei) au crescut in anul 2025 cu 0,86% fata de cele aferente anului 2024. Veniturile totale in anul 2025 in suma de 1.330.314 lei (2024:1.273.102 lei) au crescut cu 4,49% fata de anul 2024, iar cheltuielilor totale in suma de 1.399.632 lei (2024:1.409.086) au scazut cu 0,67% in anul 2025 fata de anul 2024. Exercitiul financiar al anului 2025 s-a incheiat cu o pierdere neta in suma de 69.318 lei (2024: 135.984lei).

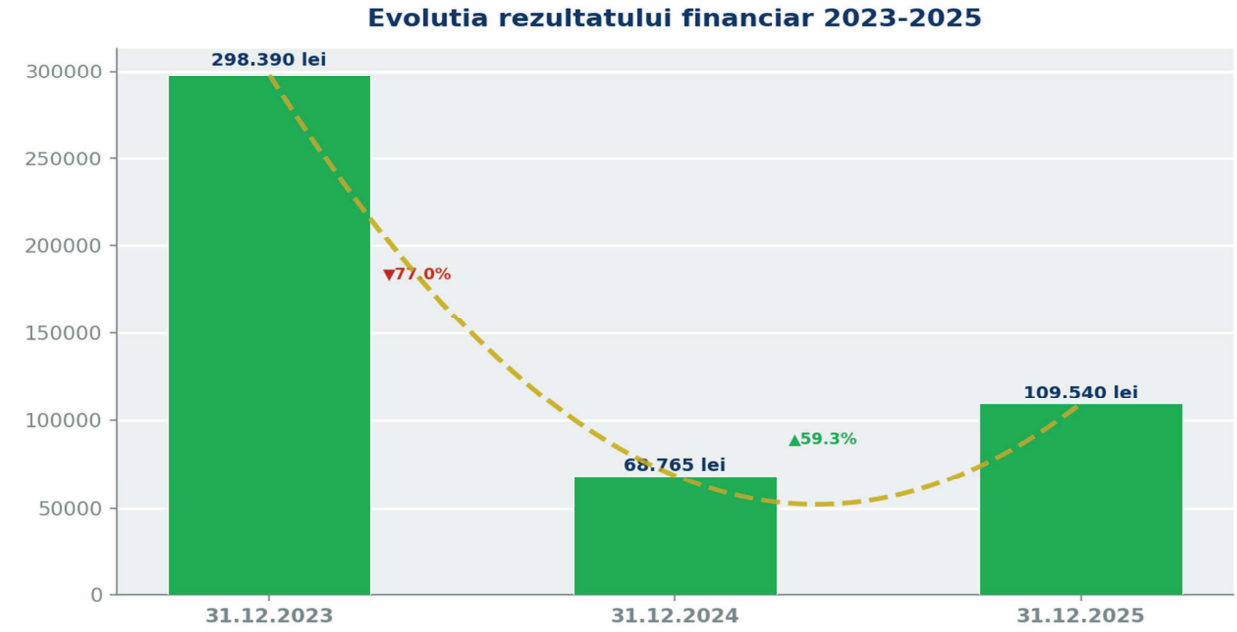



Structura cheltuielilor de exploatare
31.12.2025
Cheltuieli cu personalul
897.810 lei (63.67%)
Cheltuieli prestari externe
484.813 lei (34.38%)
Alte cheltuieli exploatare
20.265 lei (1.44%)
Ajustari amortizare
2.081 lei (0.15%)
Ajustari provizioane
5.137 lei (0.36%)
TOTAL: 1.410.106 lei


Evolutia cheltuielilor financiare nete 2023-2025
20000
0
−20000
−40000
−60000
−80000
−100000
−120000
LEI
116.425 lei
▲109.5%
11.021 lei
▼195.0%
10.474 lei
31.12.2023
31.12.2024
31.12.2025
Nota: Valorile negative reprezintă venituri nete din operatiuni financiare


Structura cheltuielilor financiare la 31.12.2025
Alte cheltuieli financiare
576 lei (4.95%)
Ajustari depreciere
(reluate la venituri - minus)
11.050 lei (95.05%) [CREDIT/−]
Nota: Ajustarile de depreciere reluate la venituri reduc cheltuielile financiare nete





Garantii acordate

La data de 31.12.2025, Societatea avea acordate catre CEC Bank SA urmatoarele garantii:

- Contract de ipoteca mobiliara 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 pentru urmatoarele Contracte de Credit:
    - 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 (si majorat ulterior la 9.200.000 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;

Cu toate Actele Aditionale si completarile ulterioare, asa cum au fost acestea semnate de catre Societate pana la data de 31.12.2025.

Ulterior, ca urmare a semnarii Contractului de Credit din 13.02.2026, prin care au fost rambursate integral toate sumele datorate in baza Contractelor de Credit anterior semnate cu CEC Bank, Societatea a pastrat aceeasi structura a garantiilor si obligatiilor asumate, garantand creditul contractat de Veranda Obor SA exclusiv cu actiunile detinute de Societate in capitalul social al acesteia – 20.817.500 actiuni la momentul semnarii si 13.635.000 actiuni dupa implementarea programului de rascumparare a actiunilor Veranda Obor SA.

Litigii

In cursul anului 2025 Societatea a fost implicata in urmatoarele litigii :

1. Dosarul nr. 38844/3/2024 de pe 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: Actiunea Evergent Investments S.A. a fost respinsa prin Hotararea Tribunalului Bucuresti nr. 1875/08.07.2025. Evergent Investments S.A. a formulat apel.

2. **Dosarul nr. 38844/3/2024 de pe rolul Curtii de Apel Bucuresti- apel**

Apelul formulat de Evergent Investments S.A. Instanta a respins apelul Evergent Investments S.A. ca nefondat in data de 5.02.2026.

3. 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: Instanta a admis apelul doar in sensul reducerii cheltuielilor de judecata pe care Evergent Investments S.A. va trebui sa le achite Societatii, la un cuantum de 11.000 lei pentru dosarul de fond si 7.000 lei pentru dosarul de apel.

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	**2023**	**2024**	**2025**
Disponibilitati la inceputul perioadei	**387.227**	**608.125**	**493.432**
Fluxuri de numerar din exploatare	40.889	-192.099	-172.654
Fluxuri de numerar din activitatea de investitii	180.009	77.406	93.549
Fluxuri de numerar din activitatea de finantare	-	-	-
Disponibilitati la sfarsitul perioadei	**608.125**	**493.432**	**414.327**

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 2025 si incheiat la 31 decembrie 2025.

Anexe:

Anexa 1 : DECLARATIE PRIVIND GUVERNANTA CORPORATIVA

Anexa 2: RAPORTARI BVB, ASF

Bucuresti, 27 martie 2026

Presedintele Consiliului de Administratie,

Mihaela Ramona Popescu

Director General,

Aurora Voiculescu

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