

MEMORANDUM
intocmit pentru admiterea actiunilor emise de
PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A.
pe AeRO
piata de actiuni a Bursei de Valori Bucuresti

Consultant Autorizat:



PERSPECTIVA NOASTRA. PROFITUL TAU

POTENTIALII INVESTITORI IN COMPANIILE LISTATE PE AeRO TREBUIE SA FIE IN CUNOSTINTA DE CAUZA CU PRIVIRE LA FAPTUL CA SISTEMUL ALTERNATIV DE TRANZACTIONARE ESTE O PIATA PENTRU CARE EXISTA TENDINTA SA SE ATASEZE UN RISC INVESTITIONAL MAI RIDICAT DECAT PENTRU COMPANIILE ADMISE LA TRANZACTIONARE PE O PIATA REGLEMENTATA

NOTA CATRE INVESTITORI

Prezentul Memorandum a fost intocmit de catre Consultantul Autorizat (IFB FINWEST SA) pe baza documentelor, datelor si informatiilor furnizate de catre emitent (PROFESSIONAL IMO PARTNERS SA) sau provin din alte surse care au fost indicate in Memorandum.

Informatiile cuprinse in acest Memorandum sunt prezentate de Consultantul Autorizat fara a le interpreta, neconstituind o recomandare de a investi.

Consultantul Autorizat nu acorda nicio garantie privind oportunitatea plasamentului in valori mobiliare ce fac obiectul acestui Memorandum.

Investitorii isi asuma responsabilitatea in luarea deciziei de a investi in aceste valori mobiliare. Investitorul trebuie sa ia in considerare atat avantajele cat si riscurile implicate in investitie in baza unei examinari proprii a termenilor ofertei.

Orice investitor este obligat sa se conformeze regulilor si reglementarilor in vigoare, indiferent de legea aplicabila respectivei operatiuni privind actiunile si sa obtina toate aprobarile si avizele necesare pentru a se incadra in dispozitiile legii respective. IFB FINWEST SA nu va avea nicio responsabilitate in legatura cu aceasta.

Investitorii potentiali se vor informa in legatura cu:

- Conditii de impozitare in vigoare si efectele acestora
- Cerintele cadrului juridic
- Orice restrictii privind regimul valutar

ce pot avea relevanta in cazul subscriptiei, proprietatii sau renuntarii la actiuni.

Consultantul Autorizat si Emitentul nu vor avea nicio responsabilitate decurgand din investitia efectuata in conformitate cu acest Memorandum in cazuri de forta majora. Forta majora inseamna un eveniment neprevazut si de neevitat care este in afara controlului partilor si care impiedica total sau partial indeplinirea obligatiilor contractuale ale partilor sau ale uneia dintre parti; aceste evenimente includ dar nu se limiteaza la: razboi, rascoale, dezordini civile, cutremur, incendiu, furtuna, inundatie, alte calamitati naturale similare.

Potentialii investitori nu vor interpreta continutul acestui Memorandum ca pe o recomandare de investitie. Fiecare investitor trebuie sa-si consulte proprii consultanti, contabili sau alti consilieri in legatura cu aspectele juridice, de impozitare, de afaceri, financiare sau in legatura cu aspectele implicate de subscriptia, cumpararea, pastrarea sau transferarea actiunilor.

Acest Memorandum a fost elaborat pe baza informatiilor limitate puse la dispozitie de catre Emitent in scopul redactarii Memorandumului si pe baza informatiilor disponibile provenite din alte surse, asa cum se indica.

Informatiile din Memorandum contin date limitative cu privire la Emitent. Pe langa faptul ca nu poate asigura acuratetea si caracterul complet al informatiilor, Consultantul Autorizat nu are nicio responsabilitate cu privire la actualizarea sau completarea informatiilor in cazul oricarei schimbari care poate aparea in legatura cu situatia emitentului, cu exceptia situatiilor in care legea prevede altfel, printr-un amendament la memorandum, si numai in cazul in care aceste informatii sunt disponibile sau puse la dispozitia Intermediarului.

Nu exista informatii semnificative neincluse in Memorandum, de natura a influenta negativ interesele detinatorilor de valori mobiliare ale emitentului.

Verificand continutul acestui Memorandum, Directorul General al emitentului (PROFESSIONAL IMO PARTNERS SA) accepta responsabilitatea pentru continutul acestuia si confirma ca nu sunt omisiuni majore sau declaratii neadevarate referitoare la acest Memorandum.

Consultantul Autorizat declara ca PROFESSIONAL IMO PARTNERS SA este corespunzatoare din punct de vedere al admiterii la tranzactionare pe AeRO si ca documentatia a fost realizata in conformitate cu cerintele Bursei de Valori Bucuresti.

DECLARATII PRIVIND PERSPECTIVELE

Acest Memorandum contine, printre altele, declaratii care reflecta asteptarile conducerii emitentului referitoare la oportunitatile de afaceri, planurile de dezvoltare si in general, perspectivele emitentului.

Declaratiile privind perspectivele de acest gen implica riscuri cunoscute, dar si riscuri necunoscute, un anumit grad de incertitudine, precum si alti factori care, in viitor, pot modifica substantial rezultatele efective, existand posibilitatea ca anumite predictii, perspective, proiectii sau alte declaratii privind perspectivele sa nu fie indeplinite. Factorii care pot duce la astfel de modificari includ, fara insa a se limita la acestea, aspectele prezentate in Capitolul "Factori de Risc".

Avand in vedere cele de mai sus, investitorii sunt avertizati sa nu se bazeze exclusiv pe astfel de declaratii de perspectiva. Emitentul isi declina expres orice responsabilitate de a actualiza, ulterior finalizarii Memorandumului declaratiile de perspectiva incluse in memorandum pentru a reflecta eventualele modificari ale previziunilor Emitentului sau modificarile survenite in situatia, conditiile sau circumstantele pe care s-au bazat respectivele declaratii.

CAP. I

PERSOANE RESPONSABILE

1. Numele si denumirea persoanelor fizice sau denumirea si sediul persoanelor juridice responsabile pentru informatiile incluse in Memorandum

PROFESSIONAL IMO PARTNERS SA cu sediul social in Bucuresti, Str. Ziduri Mosi, Nr. 23, cladirea centrului comercial Veranda Mall, biroul nr. 3, sector 2, reprezentata de Dl. Andrei Mihai Pogonaru – Director General.

Verificand informatiile, PROFESSIONAL IMO PARTNERS SA reprezentata de Dl. Andrei Mihai Pogonaru, accepta reponsabilitatea pentru continutul acestuia si confirma ca informatiile furnizate sunt in conformitate cu realitatea si ca nu contin omisiuni sau declaratii neadevarate de natura sa afecteze semnificativ continutul acesteia.

IFB FINWEST SA, cu sediul social in Municipiul Arad, str. D. Bolintineanu nr. 5, Jud. Arad, cod unic de inregistrare 8099938, numar de ordine la Registrul Comertului J02/48/1996, avand telefon 0257/281.611 si fax 0257/281.612, email: office@ifbfinwest.ro; ifb@ifbfinwest.ro, reprezentata legal de Molnar Octavian, Director General, actionand ca societate de servicii de investitii financiare, autorizata de Comisia Nationala a Valorilor Mobiliare prin Decizia nr. 2735/08.08.2003, inregistrata in Registrul Comisiei Nationale a Valorilor Mobiliare cu nr. [PJR01SSIF/020065](#) ca furnizor de servicii de investitii financiare, conform Atestatului de inscriere nr. 434/08.06.2006, in calitate de prestator de servicii de investitii financiare.

AUDITORI FINANCIARI

Situatiile financiare ale emitentului pentru exercitiile financiare incheiate la 31 decembrie 2014, 31 decembrie 2015 si 31 decembrie 2016 au fost auditate de KPMG Audit SRL.

KPMG Audit S.R.L. cu sediul in Bucuresti, DN1, Sos. Bucuresti-Ploiesti nr. 69-71, sector 1, cod unic de inregistrare RO 12997279, inregistrata la Registrul Comertului Bucuresti sub nr. J40/4439/2000, inregistrata la Camera Auditorilor Financiar din Romania cu nr. 9/2001 este reprezentata de Dl. Efraim Ofir Ori, auditor financiar, inregistrat la Camera Auditorilor Financiar din Romania cu nr. 3216/11.06.2009.

M& E EXPERT S.R.L. cu sediul in Bucuresti, Str.Labirint nr.149, sector 3, cod unic de inregistrare fiscala RO 12015994, inregistrata la Registrul Comertului Bucuresti sub nr. J40/6808/1999, inregistrata la Camera Auditorilor Financiar din Romania cu nr. 617/2006, este reprezentata de D-na Tanasescu Maria, auditor financiar, inregistrat la Camera Auditorilor Financiar din Romania cu nr. 440/01.03.2001

CAP. II
INFORMATII GENERALE DESPRE EMITENT

2.1. Informatii generale

Denumirea	PROFESSIONAL IMO PARTNERS SA
<i>Sediul</i>	RO – Bucuresti, Str. Ziduri Mosi nr. 23, cladirea centrului comercial Veranda Mall, biroul nr. 3, sector 2
<i>Numarul de ordine in Registrul Comertului</i>	J40/17508/2008
<i>Cod unic de identificare</i>	24599480
<i>Telefon</i>	021.252.1077
<i>Fax</i>	021.252.1077
<i>E-mail</i>	office@prodplastimobiliare.ro
<i>Web</i>	www.prodplastimobiliare.ro
<i>Domeniu de activitate</i>	Dezvoltare (promovare) imobiliara
<i>Cod CAEN</i>	4110
<i>Simbol de tranzactionare</i>	PPLI
<i>Cod ISIN</i>	ROPPLIACNOR4
<i>Numele persoanei de legatura cu BVB</i>	Andrei Mihai Pogonaru

2.2. Scurt istoric al societatii

PROFESSIONAL IMO PARTNERS SA s-a constituit in anul 2008 prin desprinderea din PRODPLAST SA. Desprinderea s-a realizat potrivit art. 250¹ din Legea 31/1990, in baza Hotararii Adunarii generale a actionarilor de desprindere publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, partea a – IV-a, nr. 6251/06.11.2008.

Incepand cu anul 2016 a fost schimbata denumirea societatii PRODPLAST IMOBILIARE SA in PROFESSIONAL IMO PARTNERS SA.

2.3. Informatii cu privire la actiuni si structura actionariatului

Actiunile fac parte din aceeasi categorie de actiuni, sunt ordinare, nominative, indivizibile, integral platite si emise in forma dematerializata. Actiunile emitentului confera detinatorilor lor drepturi egale. Fiecare actiune confera titularului sau dreptul la un vot in Adunarea

Generala, dreptul de a alege si de a fi ales in organele de conducere si dreptul de a participa la distribuirea beneficiilor.

Potrivit Certificatului Constatator nr. 291710/15.06.2017, capitalul social subscris si varsat al emitentului este de 77.363.547 lei, varsat integral de actionari, divizat in 77.363.547 actiuni nominative cu valoarea nominala de 1 leu fiecare.

Structura actionariatului la data de 15.06.2017 este urmatoarea:

Denumire actionar	Numar de actiuni detinute	Cota de participare la capitalul social
Real Estate Asset	24.307.608	31,419976%
SC Nord SA	24.010.929	31,036489%
Romanian Equity Parteners Cooperatief	19.354.692	25,017845%
Prodplast SA	8.096.618	10,465676%
Alti actionari persoane fizice	1.523.626	1,969437%
Alti actionari personae juridice	70.074	0,090577%
TOTAL	77.363.547	100,00%

Sursa: Structura sintetica eliberata de Depozitarul Sibex la data de 15.06.2017

Capitalizarea anticipata: 43,69 milioane euro

Capitalizarea anticipata a fost calculata prin inmultirea numarului mediu de actiuni cu pretul mediu determinat prin impartirea valorii totale a tranzactiilor din ultimul an la volumul total de actiuni tranzactionate in ultimul an (20.06.2016 – 20.06.2017).

A fost considerat cursul leu-euro comunicat de BNR la 19.06.2017 (1 eur = 4,5859 lei).

Free float

Conform prevederilor Codului BVB, free-float - reprezinta numarul de actiuni emise de o societate si in circulatie, care sunt disponibile la tranzactionare. Free-float-ul exprimat in valoare absoluta este estimat ca fiind numarul total de actiuni emise de o societate, din care se elimina urmatoarele:

- Actiunile la dispozitia societatii (treasury stock);
- Actiunile detinute de catre stat si alte agentii guvernamentale, investitori strategici, actionari majoritari;
- Detinerile de cel putin 30% ale societatilor de asigurari, fondurilor de pensii, organismelor de plasament colectiv;
- Detinerile de cel putin 5% ale altor categorii de investitori.

Nivelul de free-float este raportul procentual dintre numarul de actiuni inclus in free-float-ul exprimat in valoare absoluta si numarul total de actiuni emise si inregistrate in registrul actionarilor.

In cazul emitentului, calculul free float la data de 15.06.2017 este prezentat mai jos:

Actiuni la dispozitia societatii	0 actiuni	0,0000%
Actiunile detinute de catre stat si alte agentii guvernamentale, investitori strategici, actionari majoritari,	0 actiuni	0,0000%
Detinerile de cel putin 30% ale societatilor de asigurari, fondurilor de pensii, organismelor de plasament colectiv	0 actiuni	0,0000%
Detinerile de cel putin 5% ale altor categorii de investitori, din care:	75.769.847 actiuni	97,95%
- Real Estate Asset: 24.307.608 actiuni (31,419976%)		
- SC Nord SA: 24.010.929 actiuni (31,036489%)		
- Romanian Equity Parteners SA: 19.3543692 actiuni (25,017845%)		
- Prodplast SA: 8.096.618 actiuni (10,464676%)		
Free Float	1.593.700 actiuni	2,06%

Numar actionari free float: 2.787

2.4. Conducerea societatii

La data de 15.06.2017 componenta Consiliului de Administratie al PROFESSIONAL IMO PARTNERS SA este:

Nume	Calitate
Mihaela Ramona Popescu	Presedinte Consiliu de Administratie
Albastrel Mikhaela	Membru Consiliu de Administratie
Andrei Mihai Pogonaru	Membru Consiliu de Administratie

Sursa: Certificat Constatator nr. 291710/15.06.2017

Conducerea executiva a PROFESSIONAL IMO PARTNERS SA este asigurata de catre:

Nume	Calitate
Andrei Mihai Pogonaru	Director general
Post vacant	Director Economic

Sursa: Emitentul

CV-uri

Popescu Mihaela Ramona

Data nasterii: 1975

Educatie:

2013 – Expert contabil/Expert contabil judiciar – CECCAR Bucuresti

2007 – 2009 – Master, Securitate Comunitara si Terorism, Universitatea Bioterra Bucuresti

2000 – 2005 – Management Financiar Contabil, Facultatea de Management Financiar Contabil Bucuresti, Universitatea Spiru Haret

Experienta profesionala:

2014 - prezent – Prodplast Imobiliare SA – Presedinte CA

2014 – prezent – Asociatia Oamenilor de Afaceri din Romania – Director Economic
2009 – 2014 – Prodplast Imobiliare SA – Director economic
2011 – 2013 – Euroaptitudini SA – Coordonator financiar PROIECT „Cunostinte in utilizarea calculatorului si informatica medicala pentru cresterea adaptabilitatii asistentelor medicale din spitalele din Romania”
2010 – 2013 – Asociatia Oamenilor de Afaceri din Romania – Responsabil financiar PROIECT „Consiliere si formare profesionala la standarde europene pentru antreprenori si manageri”
2007 – 2009 - ECDL – Coordonator financiar PROIECT „Instruiti pentru o slujba mai sigura”
2007 – Central European Financial Services SA – Contabil
2005 – 2006 – Mondo Aluminum Metal – MAM SRL – Contabil
2000 – 2002 – RAL METAL SRL – Director
1998 – BRUNICOM SRL – Functionar relatii publice

Funcția: Presedintele Consiliului de Administratie : PROFESSIONAL IMO PARTNERS SA
20.01.2014 – prezent

Albastrel Mikhaela

Data nasterii: 1961

Calificari/ Diplome:

2002 – Analiza financiara conform IAS – Institutul financiar roman Bucuresti
2003 – Evaluarea intreprinderii – ANEVAR
2004, 2005 – Consultant de investitii – CPF Millenium
2004, 2005 – Standarde internationale de evaluare – ANEVAR
2006 – Strategii de tranzactionare pe pietele derivate – Bursa Monetar Financiara si de Marfuri Sibiu
2007 – Indicatori de trend – SC Siti SA
2007 – Evaluarea pentru piata de capital din Romania – ANEVAR
2008 – Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor – ANEVAR
2009 – Managementul portofoliului si a riscurilor – Proinvest Grup SA
2010 – Analiza performantei si riscului specific portofoliilor de investitii – FINCONET Ltd. Antibes
2011 - Protectia investitiilor in conditiilor pietei – CPF Millenium
2012, 2013 – IFRS – standarde internationale de raportare financiara – KPMG Romania
2013 – Privatizarea pe pietele europene – Strategii, finante si alte aspecte juridice – Academy London Stock Exchange Group
- Consultant de investitii – pregatire continua cu formatori autorizati de ASF (OPPC, Millenium, AS Financial Markets)

Educatie:

1980 – 1985 Inginer textilist – Universitatea Al. I. Cuza Iasi – Facultatea de Tehnologia si Chimia Textilelor

Experienta profesionala:

2016 – prezent Analist investitii – Tesatoriile Reunite SA
2014 – prezent Analist de investitii – Real Estate Asset SA
2012 – 2014 –Analist de investitii. Coordonator activitate Monitorizare Active in cadrul serviciului Juridic & Monitorizare Societati – SIF Moldova

2008 – 2012 – Analist investitii – SIF Moldova
 1993 – 2008 – Expert – SIF Moldova
 1987 – 1990 – Inginer textilist – SC Sever Conf SA
 2004 – 2008 - Broker / Trader independent

Functia: Membru in Consiliul de Administratie PROFESSIONAL IMO PARTNERS SA – 27.04.2017 – prezent

Andrei – Mihai Pogonaru

Educatie:

2002 – 2005 Matematica (Statistica si Probabilitate) Bachelor of Arts – Trinity College, Cambridge University, Cambridge Regatul Unit
 2005 – 2006 Matematica (Probabilitate si Statistica) Master of Arts - Trinity College, Cambridge University, Cambridge Regatul Unit
 2006 – Matematica financiara – Postgraduate Courses – King’s College London, University of London, Londra Regatul Unit

Experienta profesionala:

2005 – Asistent at Chief Investment Officer – J.M. Finn Stockbrokers
 2006 – Analist Credite Structurate – Erste Bank Group Londra
 2007 – Administrator – GoodBe Services RO SRL
 2007 – 2012 – Partener – Central European Financial Services SA
 2012 – prezent – Manager de produs - ECDL ROMANIA SA

Functia: Membru in Consiliul de Administratie PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A – 04.01.2016 – prezent

Director general: - 01.01.2017 - prezent

Actiuni detinute de membrii conducerii la data de 15.06.2017

La data de 15.06.2017, membrii conducerii nu detin actiuni in capitalul social al emitentului.

2.5. Detalii cu privire la angajati

Emitentul isi respecta angajatii recunoscandu-le devotamentul si profesionalismul. Ofera conditii de angajare corecte, bazate pe competenta. Creeaza un mediu de lucru in care sunt cultivate respectul reciproc, implicarea si increderea. Contributia fiecărei persoane la efortul echipei constituie o parte esentiala din managementul performantei. Deoarece angajatii reprezinta una dintre resursele cele mai valoroase ale companiei, emitentul investeste continuu in pregatirea lor.

Numarul angajatilor societatii la data de 15.06.2017 este 6.

Din punct de vedere al nivelului de studii si pregatirii de specialitate a salariatilor societatii, la ora actuala situatia se prezinta astfel:

- studii superioare 5 persoane
- studii de specialitate 1 persoane
- calificati 6 persoane
- necalificati 0 persoane

Structura pe sexe a salariatilor societatii este urmatoarea:

- barbati 3
- femei 3

Structura pe grupe de varsta a personalului societatii este urmatoarea:

- pana in 30 de ani 0 persoane
- grupa de varsta 31-40 ani 2 persoane
- peste 40 de ani 4 persoane

Salariatii nu au reprezentanti alesi in relatia cu conducerea societatii

Raporturile intre managementul societatii si angajati sunt cele reglementate de legislatia muncii. Pe parcursul anului 2016 nu s-au inregistrat elemente, stari conflictuale de natura afectarii raporturilor dintre angajator si angajati, intre conducere si personalul din societate exista o relatie bazata pe disciplina, incredere si intelegere reciproca.

Nu exista sindicat.

2.6. Descrierea activitatii

In conformitate cu Actul constitutiv al societatii obiectul principal de activitate este „Dezvoltare (promovare) imobiliara” (cod CAEN 4110)

Compania a continuat sa intreprinda actiuni specifice obiectului principal de activitate, prin concentrarea resurselor pentru realizarea unui proiect imobiliar cu profil comercial realizat de catre Veranda Obor SA.

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

Constructia centrului comercial dezvoltat de Veranda Obor SA a inceput in cursul anului 2015 si a fost finalizata in anul 2016. In luna octombrie 2016 a fost dat in folosinta centrul comercial Veranda Mall, situat in Bucuresti. Centrul comercial este dispus pe 2S+P+2E cu o suprafata inchiriabila de 27.937 mp si contine spatii comerciale inchiriate tertilor. Spatiul comercial include magazine, spatii de depozitare si terase, avand un grad de ocupare in proportie de 97%, spatiul neocupat avand o suprafata de 954 mp.



2.7. Cota de piata / Principali competitori

Emitentul nu este in competitie cu alte societati de profil active pe plan local.

2.8. *Clienți principali / Contracte semnificative*

Beneficiarii serviciilor prestate de societate sunt persoane juridice.

Societatea a menținut în bune condiții relațiile cu clienții săi.

Cei mai importanți clienți cu ponderea lor în cifra de afaceri a emitentului este prezentată mai jos :

Client	Pondere în total cifra de afaceri (%)
VERANDA OBOR S.A.	100

2.9. *Principali indicatori operationali*

Stabilirea unor indicatori de performanță operationali permite o analiză coerentă cantitativă și calitativă a activității operationale, ceea ce apoi ușurează identificarea cauzelor pentru neperformanță sau a zonelor unde se poate îmbunătăți.

2.10. *Societăți afiliate și procentul de societăți deținute*

Două societăți sunt considerate afiliate dacă una dintre părți are capacitatea de a controla cealaltă parte sau de a exercita o influență semnificativă asupra celeilalte părți în luarea deciziilor financiare și de exploatare.

Societăți afiliate

Denumire	Tara de origine	Obiect de activitate	Procentul de acțiuni deținute
Veranda Obor SA	RO	Dezvoltare (promovare) imobiliară	99,9999%
Incerplast SA	RO	Fabricarea de dispozitive, aparate și instrumente medicale și stomatologice – (In faliment)	90,4696%

CAP. III

REZULTATE FINANCIARE DISPONIBILE

3.1. *Scurta analiză financiară*

Situațiile financiare individuale ale emitentului reprezintă situațiile financiare ale Professional Imo Partners SA întocmite în conformitate cu Legea contabilității 82/1991 republicată și cu

prevederile OMFP 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate.

Informațiile prezentate mai jos reprezintă o versiune prescurtată a situațiilor financiare ale Emitentului.

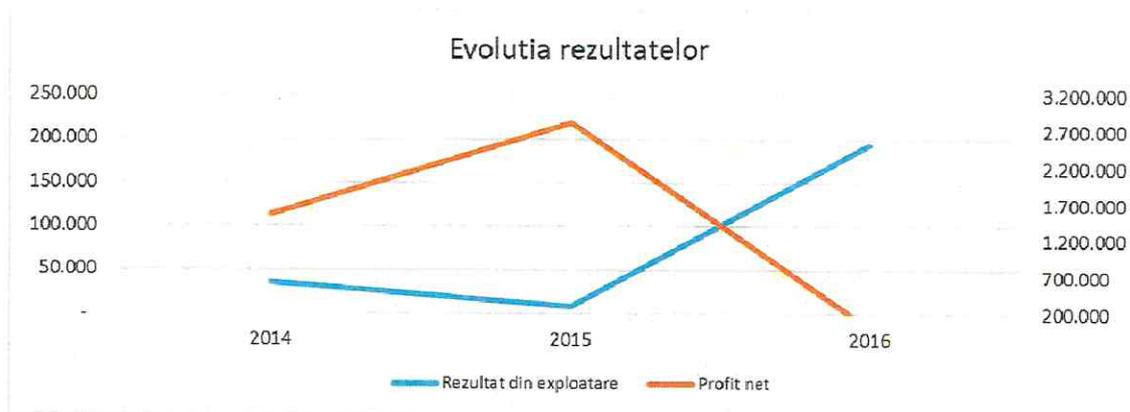
Datele operaționale sunt extrase din Raportul administratorilor și bilanțurile pentru anii 2014, 2015 și 2016.

Situațiile financiare ale emitentului au fost auditate pentru anii 2014, 2015 și 2016.

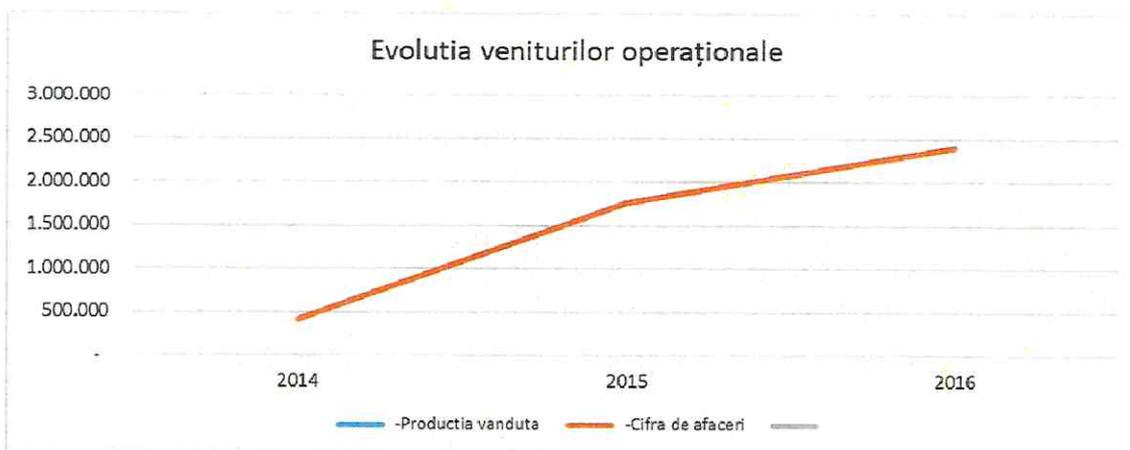
Auditul a fost desfășurat în conformitate cu Standardele Naționale de Audit emise de Camera Auditorilor Financiarți din România. Aceste standarde cer ca auditul să fie planificat și executat astfel încât să se obțină o asigurare rezonabilă că situațiile financiare nu conțin erori semnificative.

CONT DE REZULTATE	2014	2015	2016
(lei)	Auditat	Auditat	Auditat
VENITURI din EXPLOATARE	1.837.108	2.206.022	2.399.982
-Venituri din vanzarea marfurilor	-	0	0
-Productia vanduta	410.455	1.758.948	2.399.982
-Productie in curs de executie			
-Alte venituri	1.426.653	447.074	0
-Cifra de afaceri	410.455	1.758.948	2.399.982
CHELTUIELI de EXPLOATARE	1.801.422	2.198.031	2.206.452
--marfuri	-	-	0
--mat.prima si materiale	14.692	23.835	25.090
--utilitati	44.280	16.467	6.744
--salarii	662.404	1.059.122	1.178.983
--amortizari	10.477	15.810	17.069
--alte cheltuieli	1.069.569	1.082.797	978.566
Rezultat din exploatare	35.686	7.991	193.530
Venituri financiare	3.996.815	6.894.927	71.415
Cheltuieli financiare	2.476.081	3.878.777	198.693
- chelt. privind dobanzile	0	0	0
Rezultat financiar	1.520.734	3.016.150	-127.278
Venituri extraordinare	0	0	0
Cheltuieli extraordinare	0	0	0
Rezultat extraordinar	0	0	0
Profit brut (EBT)	1.556.420	3.024.141	66.252
Impozit pe profit	-	200.540	44.406
Profit net	1.556.420	2.823.601	21.846

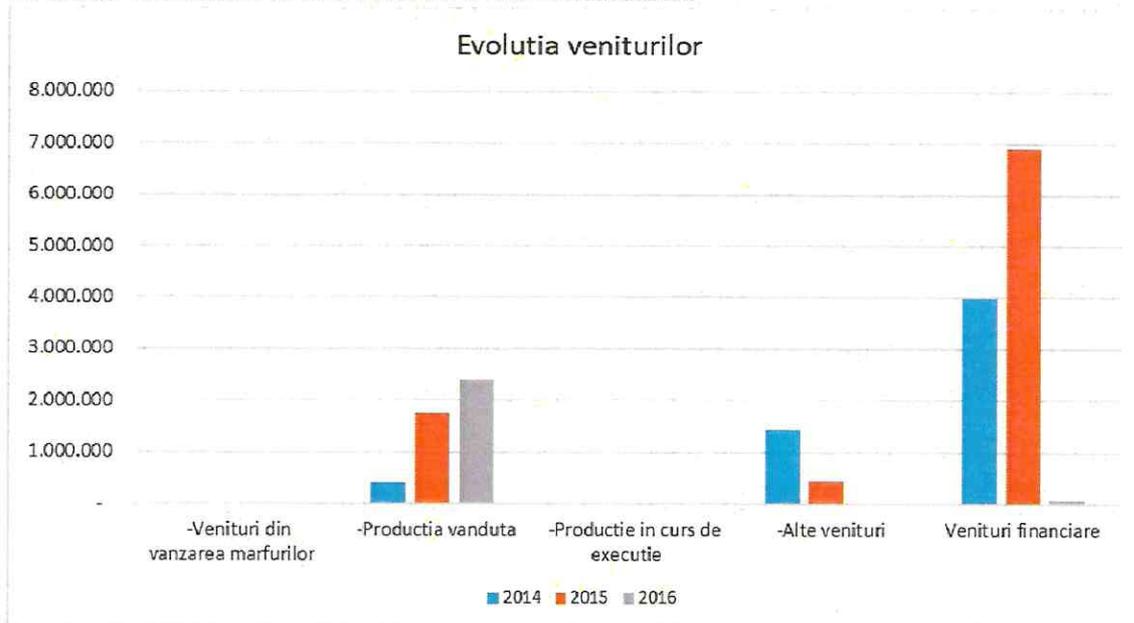
Pentru fiecare dintre anii analizati, emitentul a realizat profit din exploatare, precum și profit net. Evoluția profitului este reprezentată în graficul de mai jos.

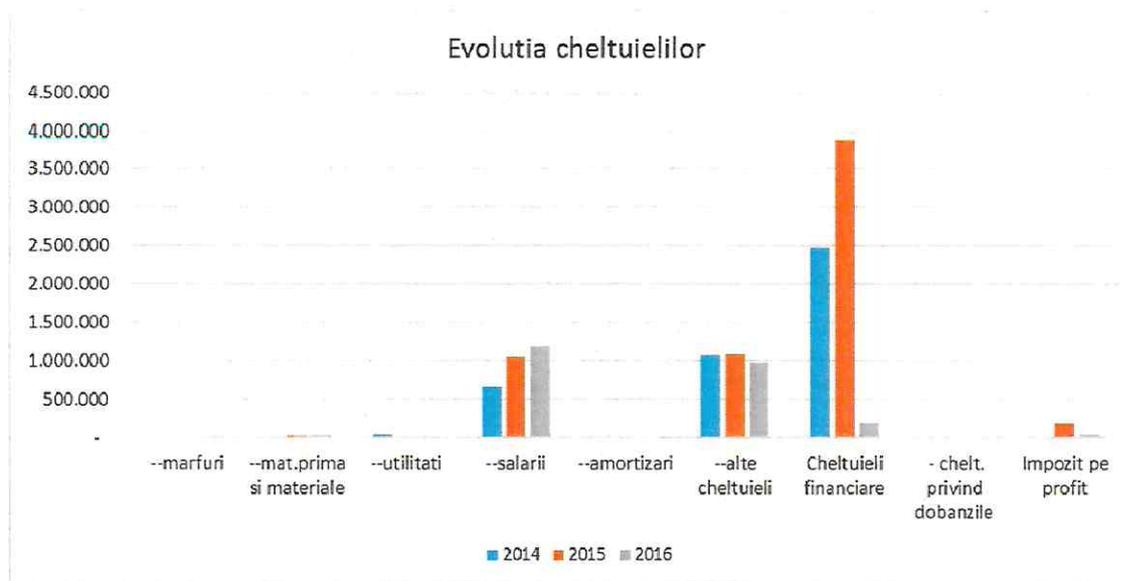


Cifra de afaceri a avut o evolutie ascendenta, datorata in principal finalizarii contractului de prestari servicii cu indicatori de succes.



Evolutia veniturilor si cheltuielilor a fost urmatoarea:





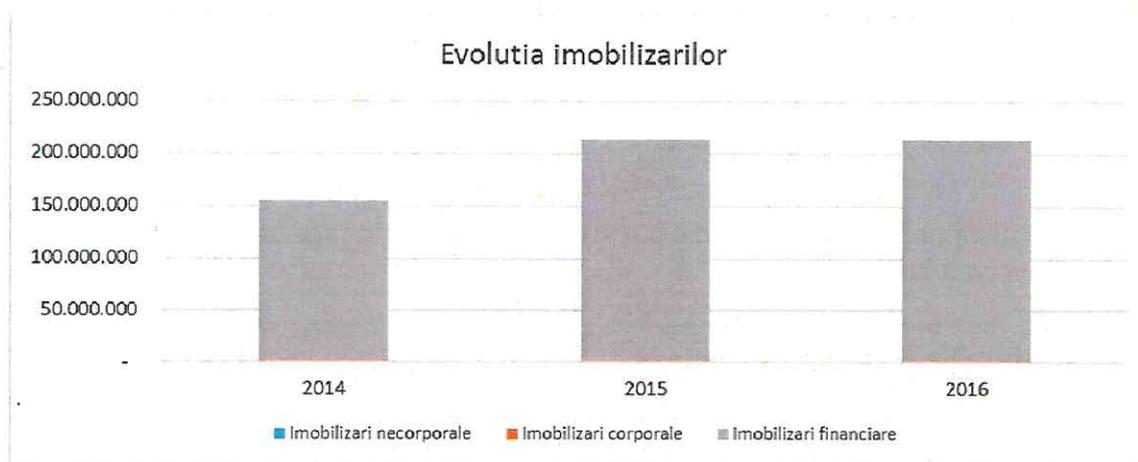
Sinteza pozitiei financiare

Pozitia financiara a emitentului rezulta din bilanurile anuale, prezentate in rezumat in tabelul urmator.

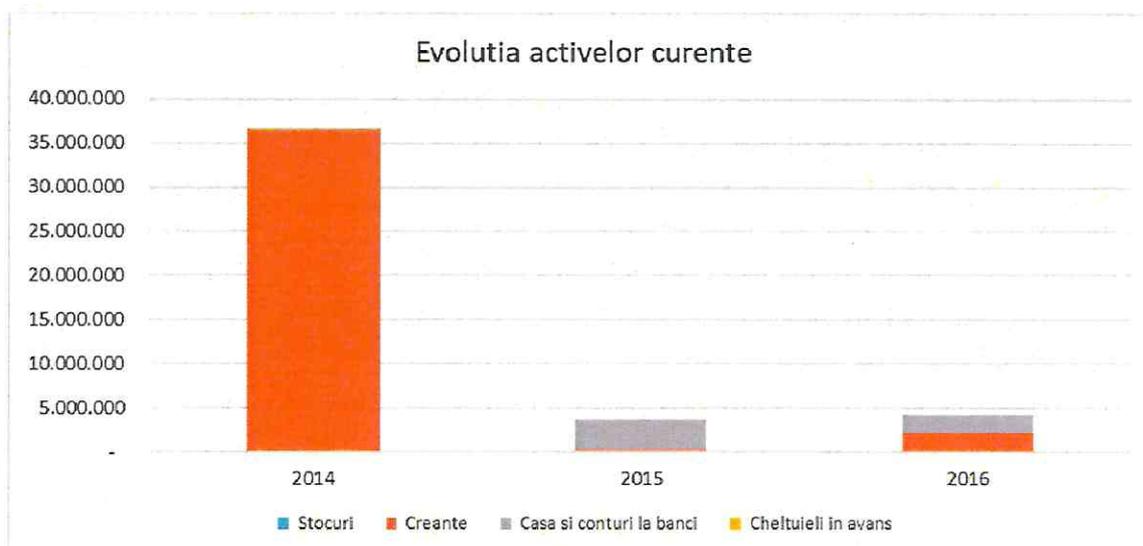
SITUATIA PATRIMONIULUI	2014	2015	2016
(lei)	auditat	auditat	auditat
Imobilizari necorporale	4.858	7.430	9.847
Imobilizari corporale	2.847.096	2.810.580	2.801.234
-Terenuri și construcții	2.786.939	2.786.797	2.786.655
-Instalații tehnice și mașini	30.196	22.653	13.837
-Alte instalații, utilaje și mobilier	1.517	1.130	742
-Avansuri si imobilizari corporale in	28.444		
Imobilizari financiare	151.734.272	210.732.405	210.533.958
Active imobilizate	154.586.226	213.550.415	213.345.039
Stocuri	0	0	0
-Mat.prime consumabile			
-Avansuri pentru cumparari de stocuri			
-Produce finite si marfuri			
Productie in curs de executie			
Creante	36.431.916	239.963	2.155.709
Investitii financiare pe termen scurt	0	0	0
Casa si conturi la banci	86.827	3.449.581	2.109.896
Cheltuieli in avans	89.496	0	0
Active curente	36.518.743	3.689.544	4.265.605
TOTAL ACTIV	191.194.465	217.239.959	217.610.644
Capital social	20.863.547	77.363.547	77.363.547
Rezerve si fonduri	136.918.541	139.778.471	139.800.317
Capitaluri proprii	157.782.088	217.142.018	217.163.864
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	0	0	0
Datorii termen lung + mediu	0	0	0

Datorii pe termen scurt	33.412.377	97.941	446.780
- Furnizori de marfuri si servicii	841	264	540
- Alte datorii de exploatare	33.411.536	97.677	446.240
Credite pe termen scurt			
Venituri in avans	0	0	0
Datorii	33.412.377	97.941	446.780
TOTAL CAPITALURI si DATORII	191.194.465	217.239.959	217.610.644

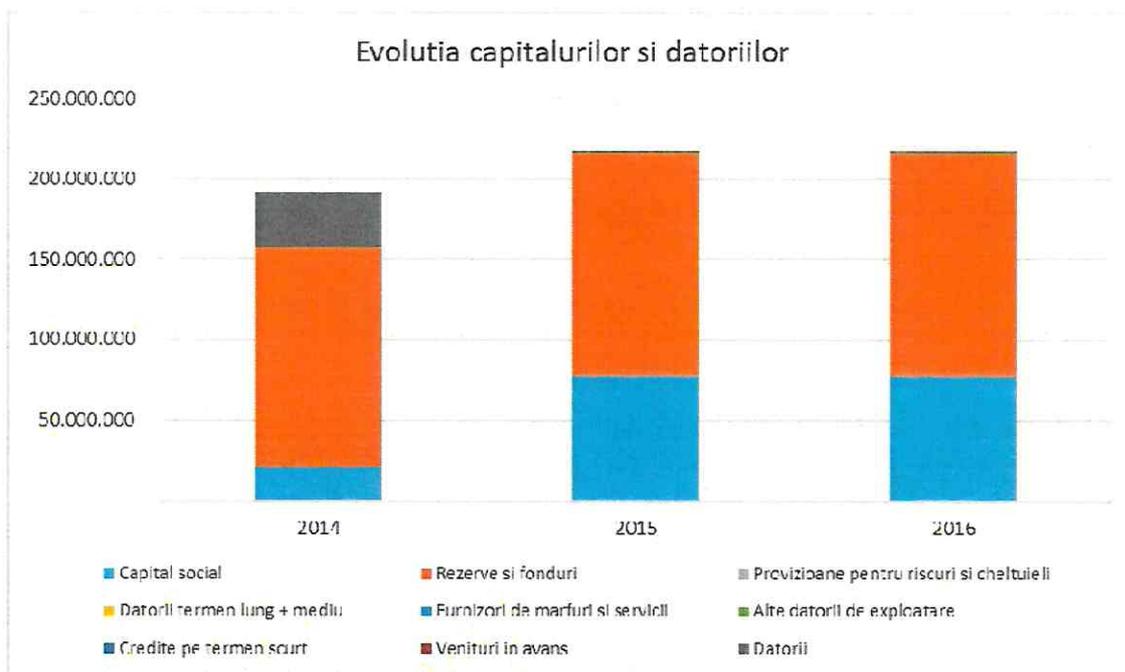
Actiunile immobilizate au scazut in 2016 fata de 2015, in special datorita intregirii amortizarii mijloacelor fixe, precum si datorita lipsei unor investitii majore.



Actiunile circulante au inregistrat o scaderă drastică în 2015, deoarece a fost compensata o parte semnificativa din creante cu datorii, ramanand apoi relativ constante.



Capitalurile si datoriile s-au menținut relativ constante.



In concluzie, emitentul prezinta o evolutie pozitiva, concretizata in realizarea unor indicatori economico-financiari buni:

Tabloul indicatorilor financiari	2014	2015	2016
Analiza echilibrului financiar			
Fond de rulment (lei)	3.195.862	3.591.603	3.818.825
Necesar de fond de rulment (lei)	36.521.412	239.963	2.155.709
Trezoreria neta (lei)	-33.325.550	3.351.640	1.663.116
<i>TBA-TBP</i>	<i>86.827</i>	<i>3.449.581</i>	<i>2.109.896</i>
Grad de indatorare (%)	0,0%	0,0%	0,0%
Analiza utilizarii activelor			
Randamentul activelor totale (%)	0,21%	0,81%	1,10%
Analiza indicatorilor de profitabilitate			
ROE (%)	0,98%	1,30%	0,01%
ROA (%)	0,81%	1,30%	0,01%
Marja profitului brut (%)	379,19%	171,93%	2,76%
Analiza indicatorilor de activitate			
Rotatia creantelor (%)	1,13%	733%	111,33%

3.2. Detalierea structurii cifrei de afaceri pe segmente de activitate si linii de business

Cifra de afaceri a Emitentului a fost realizata din actiuni specifice obiectului principal de activitate, prin concentrarea resurselor pentru realizarea unui proiect imobiliar cu profil comercial realizat de catre Veranda Obor S.A., unde Emitentul este actionar majoritar

detinand 99,99%, ca urmare a contractului de asistenta pentru dezvoltarea Proiectului Imobiliar din str. Ziduri Mosi nr.23.

3.3. O declaratie referitoare la politica si practica privind prognozele, in concordanta cu Principiile de Guvernanta Corporativa pentru societatile listate pe AeRO

O societate trebuie sa aiba adoptata o politica cu privire la prognoze si daca acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezinta concluziile cuantificate ale studiilor care vizeaza determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare (asa numitele ipoteze). Politica trebuie sa prevada frecventa, perioada avuta in vedere si continutul prognozelor. Prognozele, daca sunt publicate, vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale. Politica cu privire la prognoze trebuie sa fie publicata pe pagina de internet a societatii.

Emitentul declara ca adopta o politica cu privire la prognoze, dar acestea nu vor fi furnizate.

3.4. O declaratie referitoare la politica si practica privind dividendele, in concordanta cu Principiile de Guvernanta Corporativa pentru societatile listate pe AeRO

Emitentul declara ca respecta Principiile de Guvernanta Corporativa pentru societatile listate pe AeRO referitoare la politica si practica privind dividendele.

Beneficiul net realizat de emitent se va repartiza de catre Adunarea Generala a Actionarilor la finele fiecarui exercitiu financiar. Cota de beneficiu destinata platii dividendelor se va repartiza proportional cu numarul actiunilor detinute de fiecare actionar. In cazul in care emitentul va Inregistra pierderi, se vor analiza cauzele acestora si Adunarea Generala a Actionarilor va decide asupra modului in care se vor recupera sau suporta aceste pierderi.

Cota de beneficiu destinata platii dividendelor se va repartiza proportional cu numarul actiunilor detinute de fiecare actionar.

Potrivit Legii Pietei de Capital, acestea se platesc in termenul stabilit de Adunarea Generala, dar nu mai tarziu de 6 luni de la data aprobarii situatiilor financiare anuale aferente fiecarui exercitiu financiar incheiat.

In cazul in care Adunarea Generala nu stabileste un termen de plata, dividendele se vor datora la plata in maximum 30 de zile de la data publicarii in Monitorul Oficial Partea a IV-a a hotararii Adunarii Generale de stabilire a dividendelor distribuite.

In ultimii 3 ani, emitentul nu a acordat dividende. Profiturile obtinute in anii 2014, 2015 si 2016 au fost folosite pentru recuperarea pierderilor din exercitiul 2013.

3.5 Descrierea planului de dezvoltare a afacerii, aprobat de catre Consiliul de Administratie

Emitentul promoveaza o crestere profitabila prin atingerea obiectivelor financiare pentru a asigura succesul pe termen lung.

CAP. IV **ALTE INFORMATII**

4.1. Factori de risc

Riscurile si incertitudinile mentionate in paragrafele urmatoare pot afecta emitentul, precum si orice investitie in actiunile sale.

De asemenea, investitorii trebuie sa intreprinda diligentele necesare unei evaluari proprii a oportunitatii investitiei.

Elementele cuprinse in prezenta sectiune nu sunt exhaustive si este posibil ca si alte elemente sa nu fie cunoscute emitentului in prezent sau sa fie considerate irelevante la momentul actual, insa ele pot avea consecinte asupra investitiei in actiuni.

Riscurile sunt clasificate in doua categorii principale, in functie de posibilitatea diminuarii sau evitarii lor de catre agentul economic sau de catre investitori:

Riscurile sistematice sunt cele inerente intregii pietei sau intregului segment al pietei pe care actioneaza Emitentul si nu pot fi evitate de investitori prin diversificarea portofoliului.

Riscul de piata consta in posibilitatea ca portofoliul investitorului sa se diminueze datorita fluctuatiilor zilnice ale preturilor. Exista posibilitatea ca investitorii sa nu poata vinde actiunile achizitionate, datorita imposibilitatii gasirii unei contraparti.

Riscul politic consta in posibilitatea ca guvernul tarii sa-si schimbe brusc si neasteptat politicile. Include si **riscul de tara**, care vizeaza posibilitatea ca aceasta sa nu-si poata onora angajamentele financiare, afectand toate instrumentele financiare interne, cat si unele instrumente externe.

Datorita tranzitiei sale relativ recente catre o economie de piata, Romania a experimentat fluctuatii ale economiei si unele inconsecvente in politica adoptata de Guvern. Totusi, tendinta Romaniei de a se alina la legislatia europeana diminueaza acest risc.

Conformarea la cadrul legislativ si modificari ale cadrului legislativ. Emitentul se afla sub incidenta cadrului legislativ din Romania. Factorii care pot genera instabilitate legislativa sunt: modificarea repetata si frecventa a actelor normative, inclusiv a celor cu impact direct asupra activitatii hoteliere; neconcordanta prevederilor incluse in diferite acte normative; aparitia de acuzații de coruptie in cadrul sistemului judiciar.

Emitentul depune toate eforturile pentru a respecta cadrul de reglementare aplicabil. In plus, legile, regulamentele si politicile se modifica periodic, iar asemenea modificari pot afecta activitatea desfasurata de emitent.

Efortul de adaptare constanta la cerintele legislative in continua schimbare, poate genera costuri suplimentare semnificative cu efect negativ asupra activitatii.

Carentele sistemului judiciar romanesc. Tardivitatea nejustificata in solutionarea cauzelor ar pune in dificultate valorificarea drepturilor societatii in cazul in care ar fi nevoie de interventia instantelor judecatoresti.

Schimbari ale legislatiei privind societatile si piata de capital romaneasca. Cele mai importante acte normative incidente activitatii societatii sunt Legea societatiilor nr. 31/1990, republicata, si Legea pietei de capital, nr. 297/2004. Acestea au cunoscut modificari

semnificative in ultimii ani si sunt intr-o continua evolutie. Anumite aspecte cu importanta pentru activitatea societatii sunt insuficient reglementate.

Riscul de inflatie si riscul dobanzii afecteaza costul de oportunitate. Este necesar ca detinatorii de actiuni sa ia in considerare faptul ca rata inflatiei poate fluctua si ca operatiunile, conditiile financiare si rezultatele emitentului pot fi afectate. De asemenea, investitorii trebuie sa tina seama de aceste riscuri in calculul profitului real, neinflatat.

Instabilitatea cursului de schimb valutar si a ratei inflatiei. In activitatea sa prezenta dar si in cea viitoare, societatea poate fi afectata de riscurile generate de fluctuatia raportului de schimb valutar. Riscurile legate de inflatie conduc la cresterea volumului cheltuielilor precum si necesitatea ajustarii salariilor la inflatie, generand fie cresterea tarifelor, fie influentarea negativa a rezultatelor.

Riscul de lichiditate (numit si **riscul de finantare**) reprezinta riscul ca o entitate sa intalneasca dificultati in procurarea fondurilor necesare pentru indeplinirea angajamentelor aferente instrumentelor financiare.

Riscul ratei dobanzii la fluxul de trezorerie este riscul ca fluxurile de trezorerie viitoare sa fluctueze din cauza variatiilor ratelor de piata ale dobanzii. De exemplu, in cazul unui instrument de imprumut cu rata variabila, astfel de fluctuatii constau in schimbarea ratei dobanzii efective a instrumentului financiar, fara o schimbare corespondenta a valorii sale juste. Fluxurile de numerar operationale ale societatii sunt afectate de variatiile ratei dobanzilor in principal datorita imprumuturilor in valuta.

Alte riscuri economice: probleme ale sistemului bancar romanesc generate de restrictiile impuse de criza (recesiune); evaziune fiscala de proportii; nivel inalt al coruptiei; dezvoltarea economiei subterane; cresterea ratei somajului.

Riscul generat de evolutia economiei mondiale. Evenimentele de ordin economic, social si de alta natura de pe piata mondiala au un impact semnificativ asupra climatului economic din Romania in care societatea isi desfasoara activitatea.

Globalizare. Factorii globali variabili, uneori imposibil de prevazut sau de controlat, precum schimbarile tehnologice radicale, concurenta, evenimentele catastrofice sau conditiile economice generale, pot sa influenteze activitatea emitentului.

Riscurile nesistematice afecteaza numai anumite companii sau active (**riscuri specifice**).

Riscul de pret este specific actiunilor listate si consta in posibilitatea ca unele titluri sa intre in declin in viitor.

Riscuri asociate activitatii societatii

Riscul industriei imobiliare. In anul 2016 societatea a continuat sa monitorizeze tendintele pietei in domeniu pentru a determina potentialul, marimea, mixul de chiriasi si de activitati comerciale.

Riscul financiar afecteaza companiile care au un cashflow neadecvat indeplinirii obligatiilor financiare, afectand mai puternic companiile cu grad de indatorare mare.

Riscul de contrapartida afecteaza societatile ale caror parteneri nu isi pot onora obligatiile (numit si risc implicit). Emitentul isi asuma risc de contrapartida in relatie cu tertii. In cazul in care orice tert cu care se intra in relatii contractuale nu isi indeplineste obligatiile, conditia financiara a emitentului, rezultatele operatiunilor sale sau fluxurile sale de numerar pot fi afectate. Evident, in permanenta, sunt luate masuri pentru informarea corespunzatoare asupra partenerilor importanti, cat si pentru includerea in conditiile contractuale a unor conditii asiguratorii sau penalizatoare.

Riscurile operationale insumeaza toate riscurile pe care compania si le asuma in demersul de a opera intr-un domeniu sau industrie. Este riscul ramas dupa eliminarea celui financiar si a celor sistematice; el tine cont de posibilitatea esecului privind procedurile interne, stafful si sistemul intern. Este un risc determinat de posibilitatea ratarii afacerilor datorita erorilor umane.

Atragerea si pastrarea angajatilor calificati. Nereusita in a atrage un numar suficient de mare de personal calificat corespunzator, migrarea, neadaptarea sau scaderea pietei de personal, dar si cresterea costurilor cu personalul sunt riscuri care ar putea afecta activitatea desfasurata de emitent. Concurenta in privinta atragerii de personal calificat este ridicata.

Unul dintre riscurile legate de personalul si conducerea emitentului il reprezinta posibilitatea pierderii angajatilor calificati catre alte companii private care ar putea oferi pachete salariale si compensatii peste nivelul actual oferit de catre emitent.

Risc punctual, specific unei anumite activitati sau proiect.

Riscuri legate de strategia de dezvoltare a emitentului. Orice dezvoltare implica riscuri, legate atat de eficienta proiectelor cat si de obtinerea surselor de finantare. Emitentul va analiza in detaliu toate aspectele unui plan de dezvoltare si va incerca, de fiecare data, sa isi stabileasca un raport optim intre sursele proprii, cele atrase si cele imprumutate.

4.2. Litigii

La data intocmirii Memorandumului emitentul avea pe rol urmatoarele litigii:

PARAT/RECLAMANT	NR.DOSAR	VALOARE LITIGIU	IMPACT ASUPRA PATRIMONIULUI	OBIECT	STADIU	OBS.
RECLAMANTA	9617/3/2016	282.458 lei	0	anularea sumei de dobanzi si penalitati de intarziere	Respinge cererea ca neintemeiată 11.05.2017	se va face recurs

4.3. Informatii cu privire la oferte de valori mobiliare derulate in perioada de 12 luni anterioara listarii

Nu este cazul.

4.4. Planuri legate de operatiuni viitoare pe piata de capital, daca exista

Nu este cazul.

Emitentul declara ca isi asuma responsabilitatea pentru informatiile cuprinse in Memorandum. Dupa cunostintele sale si cu luarea in considerare a diligentelor depuse de emitent in vederea asigurarii realitatii, exactitatii, acuratetii, precum si a caracterului complet al informatiilor, emitentul declara ca informatiile cuprinse in Memorandum reflecta cu acuratete si complet faptele si situatia emitentului si sunt in conformitate cu realitatea si ca nu au fost facute omisiuni de natura sa afecteze semnificativ continutul acestuia.

Consultantul Autorizat declara ca, dupa cunostintele sale, informatiile cuprinse in Memorandum sunt in conformitate cu realitatea si ca nu au fost facute omisiuni de natura sa afecteze semnificativ continutul acestuia.

EMITENT**SC PROFESSIONAL IMO PARTNERS SA****Andrei Mihai Pogonaru – Director General****CONSULTANT AUTORIZAT****SC IFB FINWEST SA****Octavian Molnar – Director general**

