

## **Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru exercitiul financiar 2022**

<b>Raportul anual conform:</b>	Regulamentului ASF nr. 5/2018 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata
<b>Pentru exercitiul financiar:</b>	01.01.2022– 31.12.2022
<b>Data raportului:</b>	23.03.2023
<b>Denumirea emitentului:</b>	PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A.
<b>Sediul social:</b>	str. Ziduri Mosi nr.23, cladirea centrului comercial Veranda Mall, biroul 3, sector 2, Bucuresti
<b>Numarul de telefon/fax:</b>	021 252 10 77
<b>Codul unic de inregistrare la oficiul registrului comertului:</b>	24599480
<b>Numar de ordine in registrul comertului:</b>	J40/17508/2008
<b>Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise:</b>	Piata AeRO – Sistem Alternativ de Tranzactionare (ATS) al Bursei de Valori Bucuresti, simbol de piata PPLI
<b>Capitalul social subscris si varsat:</b>	77.363.547 RON
<b>Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de emitent:</b>	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**

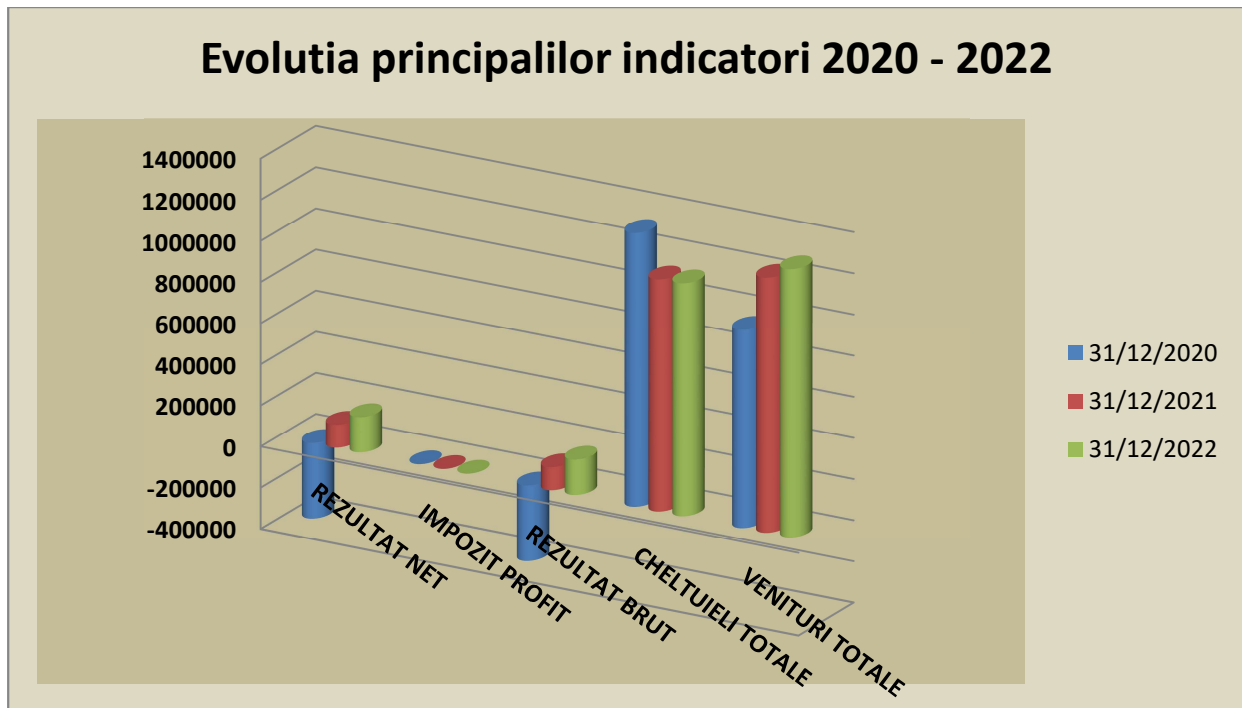
Pe parcursul anului 2022 nu au avut loc fuziuni sau reorganizari ale Societatii.

**d) Descrierea achizițiilor si/sau instrăinărilor de active**

In cursul anului 2022, societatea a achizitionat un laptop in suma de 11.764 lei.

**e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității emitentului**

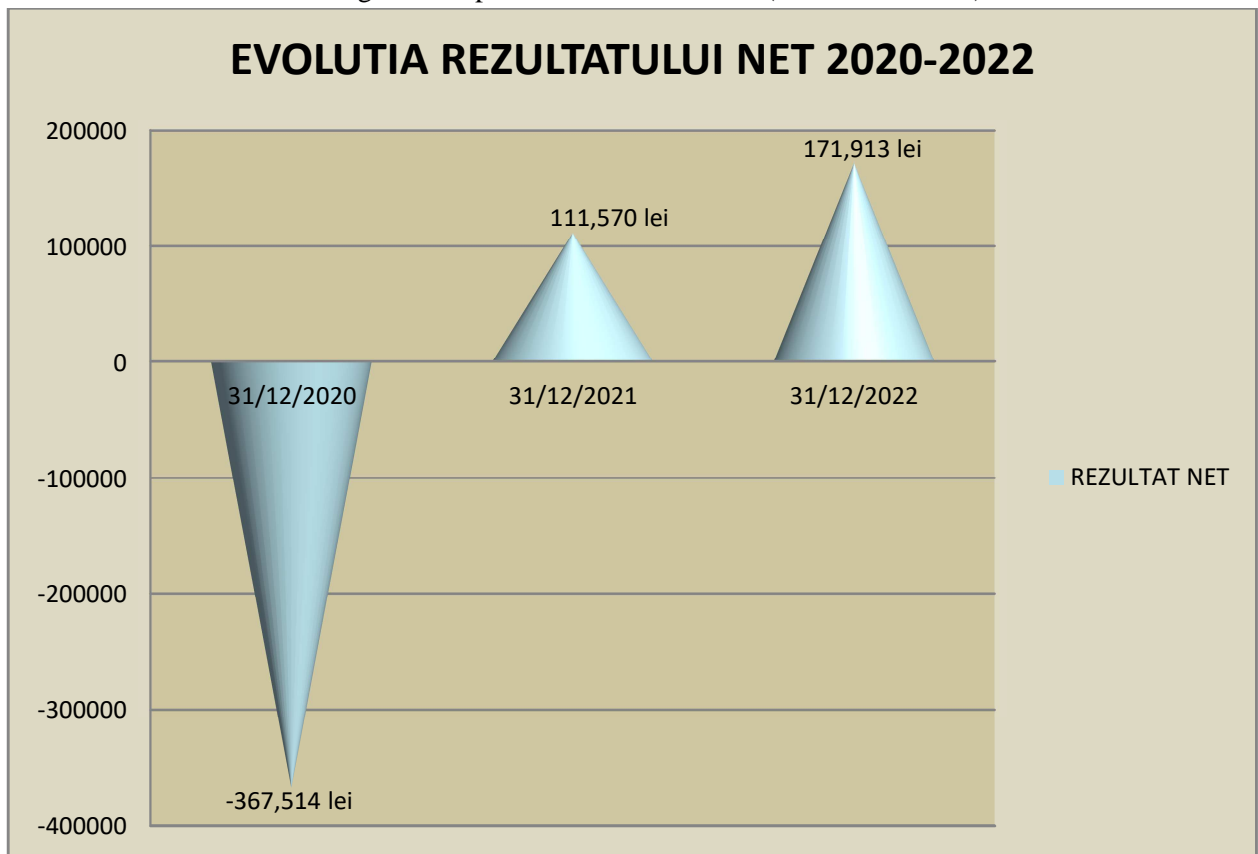
Denumirea indicatorilor	Nr. rd.	Exercitiul financiar		
		31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
A	B	1	2	3
VENITURI TOTALE	1	963.711	1.239.967	1.304.223
CHELTUIELI TOTALE	2	1.331.225	1.128.397	1.132.310
<b>REZULTATUL BRUT</b>	<b>3=1-2</b>	<b>(367.514)</b>	<b>111.570</b>	<b>171.913</b>
IMPOZIT PROFIT	4			
<b>REZULTATUL NET</b>	<b>5=3-4</b>	<b>(367.514)</b>	<b>111.570</b>	<b>171.913</b>



#### 1.1.1. Elemente de evaluare generala

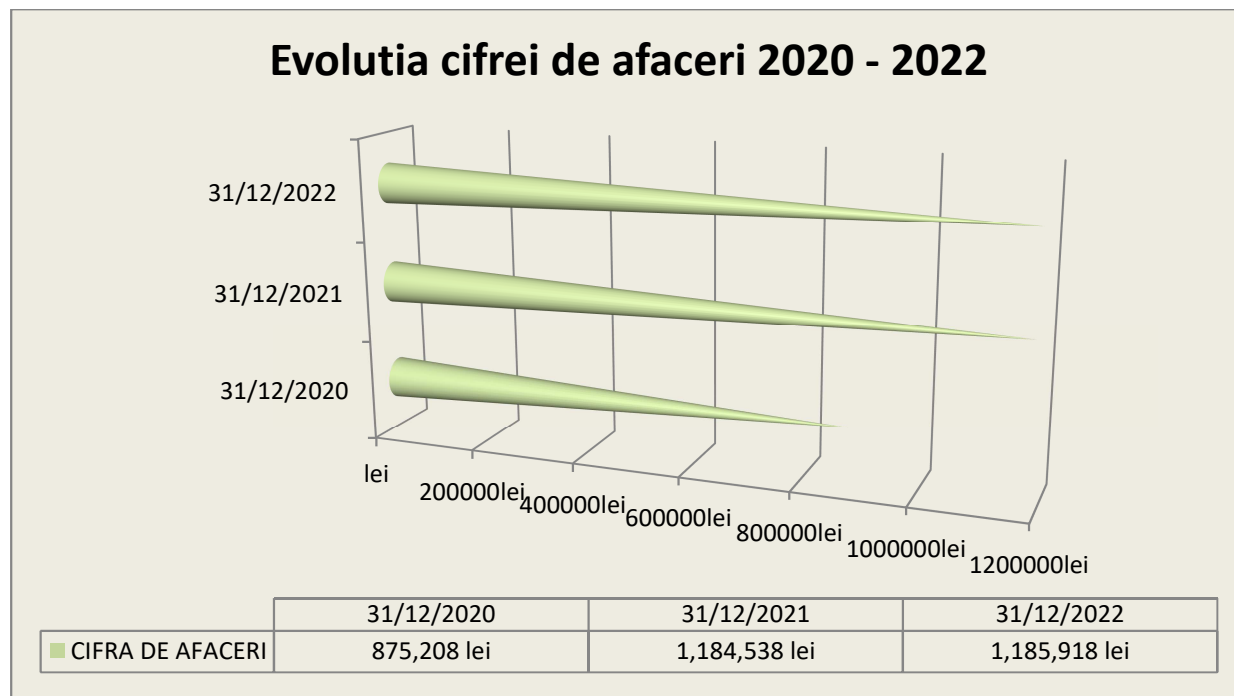
##### a) Profit/pierdere

In anul 2022 Societatea a inregistrat un profit net de 171.913 lei (2020: 111.570lei)



**b) Cifra de afaceri**

Cifra de afaceri de 1.185.918 lei in anul 2022 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.

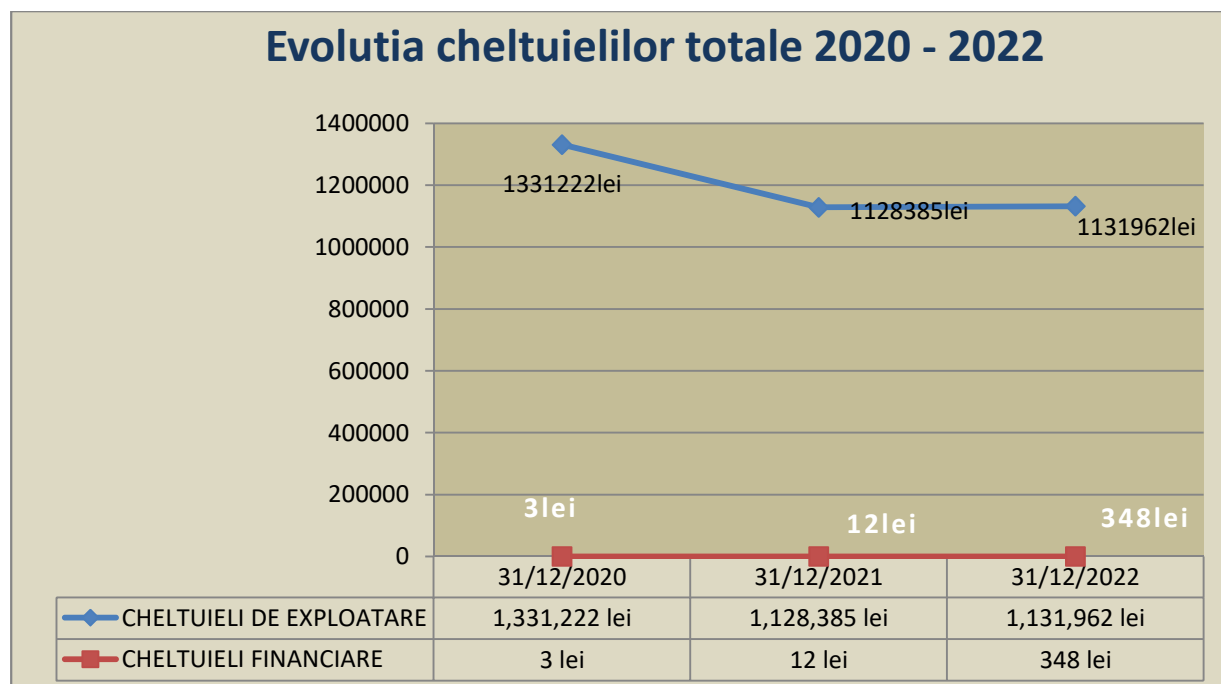


**c) Export**

Nu este cazul.

**d) Costuri**

Cheltuielile totale inregistrate in anul 2022 au fost de 1.132.310 lei, din care cheltuielile din exploatare 1.131.962 lei si cheltuieli financiare 348 lei.



**e) Procentul din piata detinut**

Nu este cazul.

**f) Lichiditate**

La sfarsitul anului 2022 Societatea dispunea de o suma de 387.227 lei (2021: 255.233 lei) disponibilitati banesti din casa si conturi bancare.

Societatea nu s-a confruntat cu probleme de lichiditate in anul 2022, nivelul indicatorului de lichiditate imediata la sfarsitul anului fiind de 6,79 (2021: 4,09).

$$\text{Indicatorul lichiditatii curente} = \frac{\text{Active curente}}{\text{Datorii curente}} = \frac{750.051}{110.394} = 6,79$$

$$\text{Indicatorul lichiditatii imediate} = \frac{\text{Active curente} - \text{Stocuri}}{\text{Datorii curente}} = \frac{750.051 - 0}{110.394} = 6,79$$

**1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al emitentului**

**Descrierea principalelor produse realizate si/sau servicii prestate cu precizarea:**

**a) pricipalelor pietee 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					
	31.12.2020		31.12.2021		31.12.2022	
	VALOARE LEI	PONDERE	VALOAREA LEI	PONDERE	VALOARE LEI	PONDERE
asistenta privind extinderea Veranda Mall	875.208	100%	1.184.538	100%	1.185.918	100%
<b>CIFRA DE AFACERI TOTALA</b>	<b>875.208</b>	<b>100%</b>	<b>1.184.538</b>	<b>100%</b>	<b>1.185.918</b>	<b>100%</b>

**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.**

Societatea detine un teren situat in comuna Tunari, judetul Ilfov (29.557 mp) si un Fort- Bateria 4-5 considerat monument istoric, acestea fiind dobandite odata cu infiintarea Societatii, ca urmare a divizarii societatii Prodplast S.A. Societatea, in calitate de proprietar al imobilului situat in Jud. Ilfov, Comuna Tunari, Sos. de Centura nr. 3, a solicitat Primariei Tunari eliberarea unui Certificat de Urbanism in scopul construirii: "CENTRU CULTURAL – Amenajare spatii de spectacole in interiorul Bateriei intermediare 4-5 Tunari, construire Sali de spectacole in incinta – Amenajari Exterioare". Certificatul de Urbanism s-a obtinut in data de 13.04.2021 in conditiile in care Societatea a formulat plangere in contencios administrativ ce a facut obiectul dosarului cu nr.13505/3/2020 de pe rolul Tribunalului Bucuresti. Certificatul de Urbanism a fost prelungit prin cererea nr.2177/24.02.2022 pana la data de 11 aprilie 2023.

**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, proprietar 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 2022, 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 2022 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 2022.

### **1.1.9. Elemente de perspectiva privind activitatea emitentului**

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

Se anticipeaza ca societatea nu va avea probleme de lichiditate in anul 2022.

#### **b) Prezentarea si analiza efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situatiei financiare a emitentului comparativ cu aceeași perioada a anului trecut**

Nu este cazul

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

Cifra de afaceri de 1.185.918 lei in anul 2022 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 analiza 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 distribuire preferentiala de dividende, fiecare actiune beneficiind de un dividend egal.

La 31 decembrie 2022 Societatea a inregistrat profit net in suma de 171.913 lei. A fost constituita rezerva legala in suma de 8.596 lei in limita de 5% aplicata profitului brut in suma de 171.913 lei. Propunerea Consiliului de Administratie spre aprobarea AGA stabilita pentru data de 27/28 aprilie 2023 in ceea ce priveste repartizarea profitului net nerepartizat in suma de 163.317 lei aferent anului 2022 este dupa cum urmeaza:

- acoperirea unei parti din pierderea contabila a anului 2013 163.317 lei

#### **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**



## Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru exercitiul financiar 2022

Administrarea societatii in anul 2022 a fost asigurata de un consiliu de administratie a carui componenta a fost dupa cum urmeaza:

Nr. crt.	Administrator	Funcția	Perioada	Data Hot. AGA/CA
1	Mihaela Ramona Popescu	Președinte CA	01.01.2022 – 31.12.2022	14.08.2014/14.09.2020
2	Mikhaela Albastrel	Membru CA	01.01.2022 – 31.12.2022	27.04.2017/14.09.2020
3	Andrei Mihai Pogonaru	Membru CA	01.01.2022 – 31.12.2022	26.04.2018/14.09.2020

Nr. Crt	Nume și prenume	Vârștă	Calificare	Experiență profesională	Funcția și vechimea în funcție
1.	Mihaela Ramona Popescu	48	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	62	Inginer	Analist investitii EVER IMO SA 2016 – PREZENT	Membru CA 27.04.2017 - prezent
3.	Andrei Mihai Pogonaru	39	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

### **b) orice acord, intelegere sau legatura de familie intre administratorul respectiv si o alta persoana datorita careia persoana 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 31.12.2022, 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 2022 dna. Aurora Voiculescu - Director General, numita in functie pana la 31.12.2023.

**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 Partners S.A. la 31.12.2022.

**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 2022.

**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 54,39% din total salarii (47,59% in cursul exercitiului financiar incheiat la 31 decembrie 2021).

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**

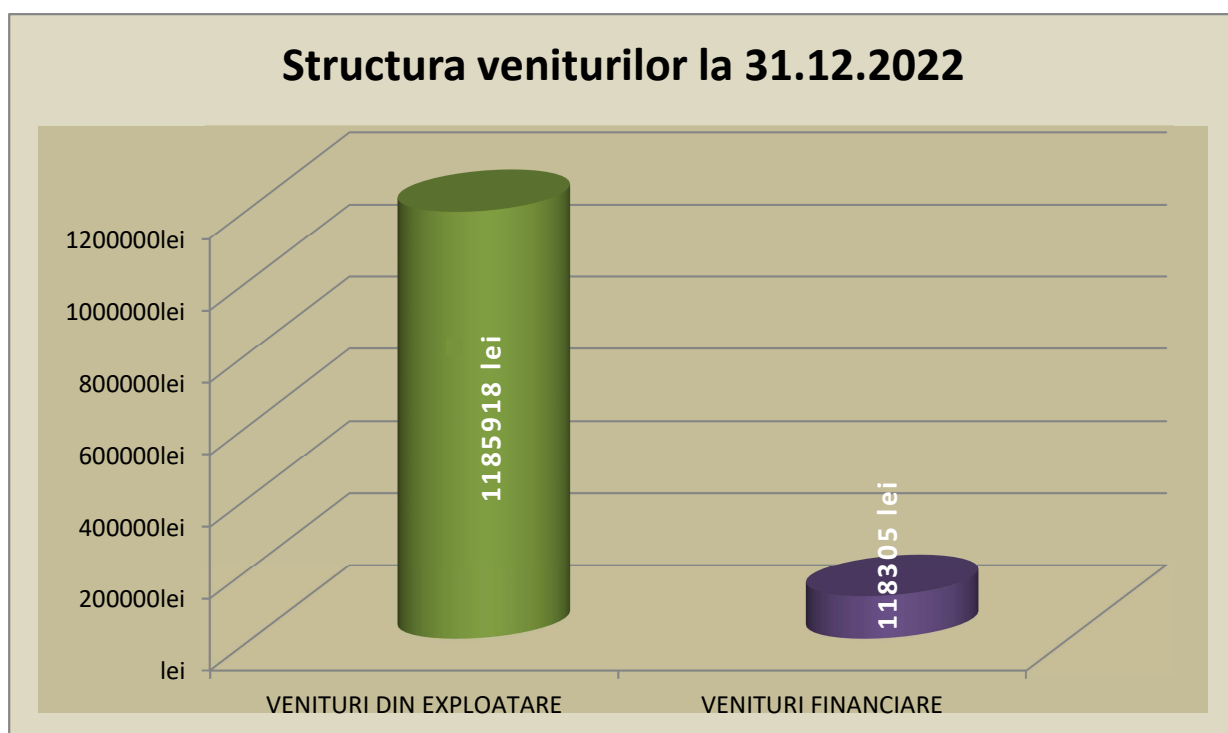
Conform articolului art. 11 din Legea 82/1999, Societatea are incheiat contract de prestari servicii in domeniul contabilitatii cu societatea Romcontexpert SRL, persoana juridica autorizata membra CECCAR, numar de inregistrare in organismul profesional 207/2000.

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 31.12.2022, puse de acord cu soldurile din balantele analitice, incheiata dupa inregistrarea tuturor documentelor in care au fost consemnate operatiunile financiar contabile aferente activitatii anului 2022.

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 2022, Professional Imo Partners S.A. a realizat venituri totale de 1.304.223lei, din care venituri din exploatare in valoare de 1.185.918 lei si venituri financiare in valoare de 118.305 lei. Exercitiul financiar s-a incheiat cu un profit net in suma de 171.913 lei.



In tabelul de mai jos sunt prezentate informatii financiar-contabile ale anului 2022 comparativ cu 2021 si 2020.

**a) Elemente de bilant:**

Denumirea elementului	Nr. rd.	Sold la:		
		31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
A	B	1	2	3
<b>A. ACTIVE IMOBILIZATE</b>				
I. IMOBILIZARI NECORPORALE	01	5.392	5.354	4.001
II. IMOBILIZARI CORPORALE	02	7.460.424	7.456.008	7.462.382
III. IMOBILIZARI FINANCIARE	03	210.532.169	210.532.169	210.532.169
<b>ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd 01+02+03)</b>	<b>04</b>	<b>217.997.985</b>	<b>217.993.531</b>	<b>217.998.552</b>

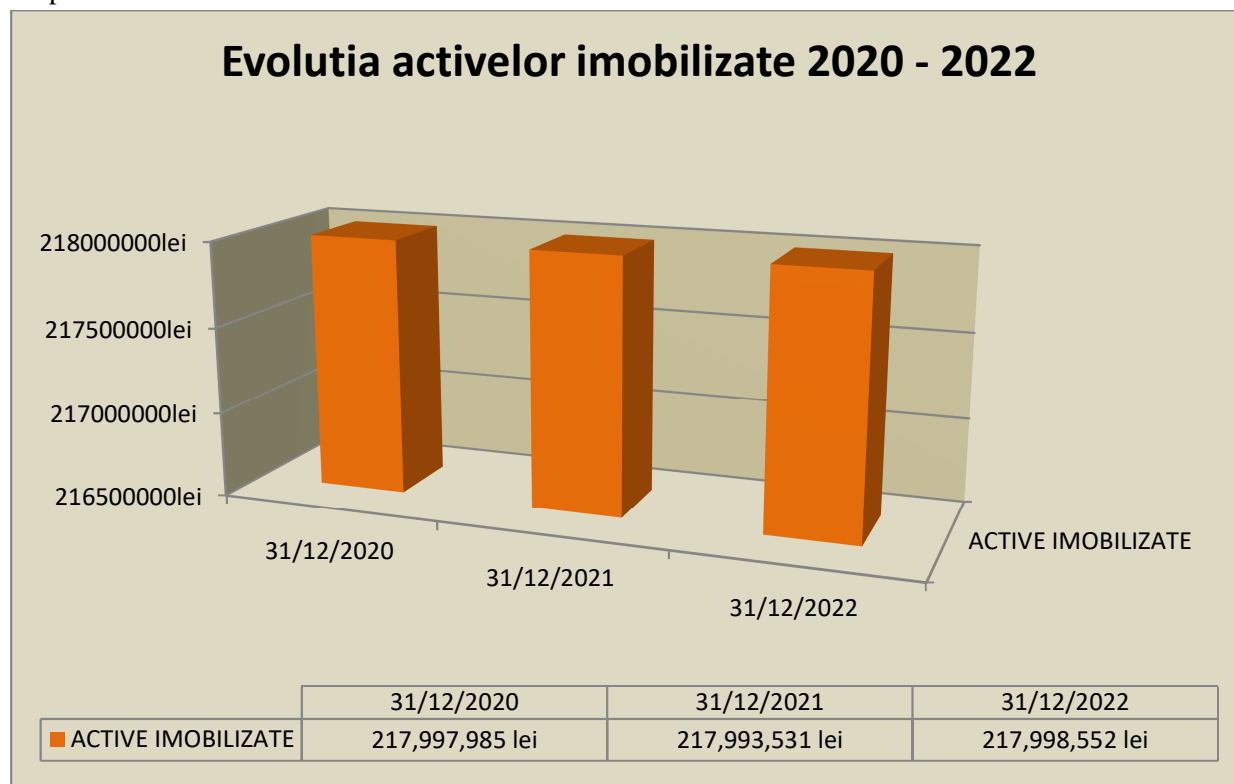
**Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru exercitiul financiar 2022**

Denumirea elementului		Nr. rd.	Sold la:		
			31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
A		B	1	2	3
<b>B.</b>	<b>ACTIVE CIRCULANTE</b>				
	I. STOCURI	05			
	II. CREANTE	06	376.584	362.375	362.824
	III. INVESTITII PE TERMEN SCURT	07	0	0	0
	IV. CASA SI CONTURI LA BANCII	08	93.672	255.233	387.227
	<b>ACTIVE CIRCULANTE (rd. 05+ 06 + 07 + 08)</b>	<b>09</b>	<b>470.256</b>	<b>617.608</b>	<b>750.051</b>
<b>C.</b>	<b>CHELTUIELI IN AVANS (rd.11+12)</b>	10	404	8.252	3.564
	Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	11	404	8.252	3.564
	Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an	12			
<b>D.</b>	<b>DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN</b>	13	89.617	150.972	110.394
<b>E.</b>	<b>ACTIVE CIRCULANTE NETE / DATORII CURENTE NETE (rd. 09+11-13-20-23-26)</b>	<b>14</b>	<b>381.043</b>	<b>474.888</b>	<b>643.221</b>
<b>F.</b>	<b>TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 04+12+14)</b>	<b>15</b>	<b>218.379.028</b>	<b>218.468.419</b>	<b>218.641.773</b>
<b>G.</b>	<b>DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN</b>	16			
<b>H.</b>	<b>PROVIZIOANE</b>	17	46.304	24.125	25.566
<b>I.</b>	<b>VENITURI IN AVANS (rd. 19+22+25+28)</b>	<b>18</b>			
	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			
<b>J.</b>	<b>CAPITAL SI REZERVE</b>				
	<b>I. CAPITAL (rd.30+31+32+33+34)</b>	<b>29</b>	<b>77.363.547</b>	<b>77.363.547</b>	<b>77.363.547</b>
	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			
	<b>II. PRIME DE CAPITAL</b>	<b>35</b>	<b>36.329</b>	<b>36.329</b>	<b>36.329</b>
	<b>III. REZERVE DIN REEVALUARE</b>	<b>36</b>	<b>6.937.712</b>	<b>6.937.712</b>	<b>6.937.712</b>
	<b>IV. REZERVE</b>	<b>37</b>	<b>693.693</b>	<b>699.272</b>	<b>707.867</b>
	Actiuni proprii	38			
	Castiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii	39			
	Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii	40			
	<b>V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(A)</b>				
		<b>Sold C</b>			
		<b>41</b>	<b>133.668.957</b>	<b>133.301.443</b>	<b>133.407.435</b>
		<b>Sold D</b>			
		<b>42</b>			

## Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru exercitiul financiar 2022

Denumirea elementului		Nr. rd.	Sold la:		
			31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
A		B	1	2	3
<b>VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR</b>	<b>Sold C</b>	43		<b>111.570</b>	<b>171.913</b>
	<b>Sold D</b>	44	<b>367.514</b>		
Repartizarea profitului		45		5.579	8.596
<b>CAPITALURI PROPRII – TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)</b>		46	<b>218.332.724</b>	<b>218.444.294</b>	<b>218.616.207</b>
Patrimoniul public		47			
Patrimoniu privat		48			
<b>CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)</b>		<b>49</b>	<b>218.332.724</b>	<b>218.444.294</b>	<b>218.616.207</b>

Activele imobilizate ale Societatii la data de 31.12.2022 erau in valoare de 217.998.552 lei, in crestere fata de 2021 in valoare de 217.993.531 lei ca urmare a achizitionarii de imobilizarile necorporale si corporale.



La 31 decembrie 2022 cel mai semnificativ activ imobilizat este reprezentat de investitia in filiala Veranda Obor S.A.

Ultimul exercitiu financiar pentru care au fost aprobate situatiile financiare ale filialei Veranda Obor este cel incheiat la data de 31 decembrie 2021; conform acelor situatii financiare, capitalul subscris varsat al filialei este de 208.175.010 lei, capitalurile sale totale sunt in valoare de 228.450.584 lei

La data de 31 decembrie 2022 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 2022, 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 2022.

Societatea a analizat valoarea contabila neta inregistrata la data bilantului si pentru alte imobilizari financiare, pentru a evalua posibilitatea existentei unei depreciere a acestora, ce ar putea atrage inregistrarea unei ajustari pentru depreciere. Pe baza acestei analize (bazata pe cotationile de piata ale actiunilor detinute sau situatia financiara a societatilor in care detine investitiile) nu a identificat existenta unor indicii de depreciere a acestor investitii la 31 decembrie în 2022. La 31 decembrie 2022 ajustarile cumulate pentru deprecierea altor imobilizarilor financiare sunt in suma de 3.686.266 lei (31 decembrie 2021: 3.686.266 lei).

La 31 decembrie 2022 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 2022 si 31 decembrie 2021.

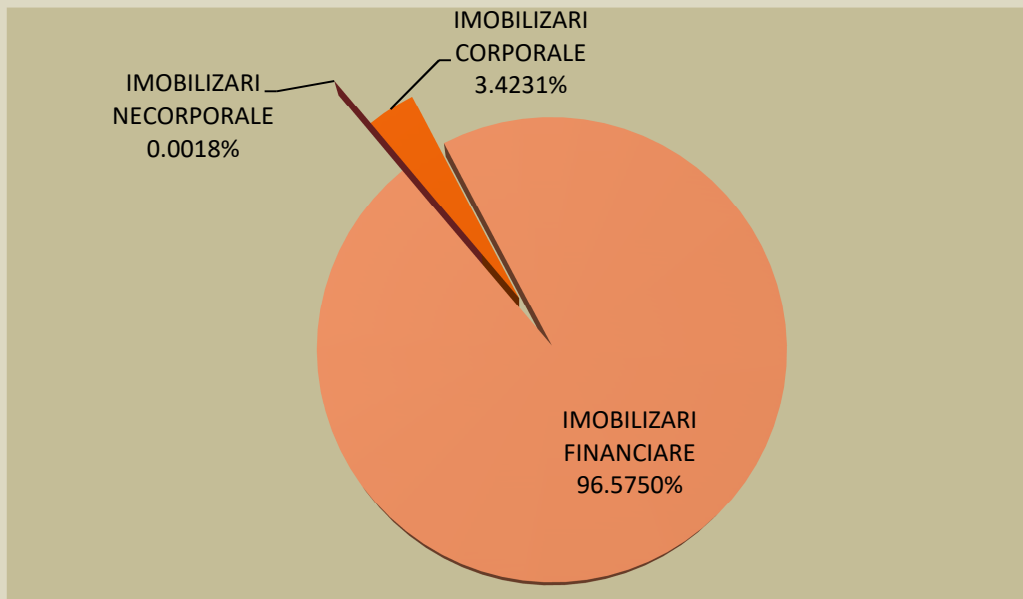
La data de 31 decembrie 2020 a avut loc o reevaluare a investitiei imobiliare (terenului si constructiilor) din comuna Tunari, judetul Ilfov, apartinand Societatii, realizata de catre un expert evaluator (DARIAN DRS S.A. Cluj - Napoca, Str. Nicolae Cristea nr. 25, număr de înregistrare la Registrul Comerțului 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 cadrul evaluarii s-a considerat faptul ca terenul se poate dezmembra in 2 loturi: unul considerat liber de constructii de cca. 15.000 mp (conform CU si aviz) si celalalt lot pe care este amplasat fortul – monument istoric. Terenul din fata fortului poate fi dezvoltat doar cu aviz din partea Ministerului Culturii, acest aviz indicand si limitarile pentru dezvoltare. Evaluarea se realizeaza in ipoteza in care Ministerul Culturii transmite prin acest aviz posibilitatea dezvoltarii terenului din jurul fortului. Evaluarea considera, de asemenea, ca proprietatea este tranzactionata ca un intreg (lotul de teren ipotetic dezmembrat si construitibil din fata fortului impreuna cu lotul de teren pe care este amplasat fortul).

In urma reevaluarii a fost inregistrata o crestere a valorii contabile nete a investitiei imobiliare terenuri si constructiilor cu 1.008.382 lei, valoarea lor in anul 2020 fiind de 7.450.282 lei (2019: 6.441.900 lei); rezervele din reevaluare aferente terenurilor au crescut cu suma de 1.008.382 lei, ajung in anul 2020 la suma de 6.937.712 lei (31 decembrie 2022: 6.937.712 lei)

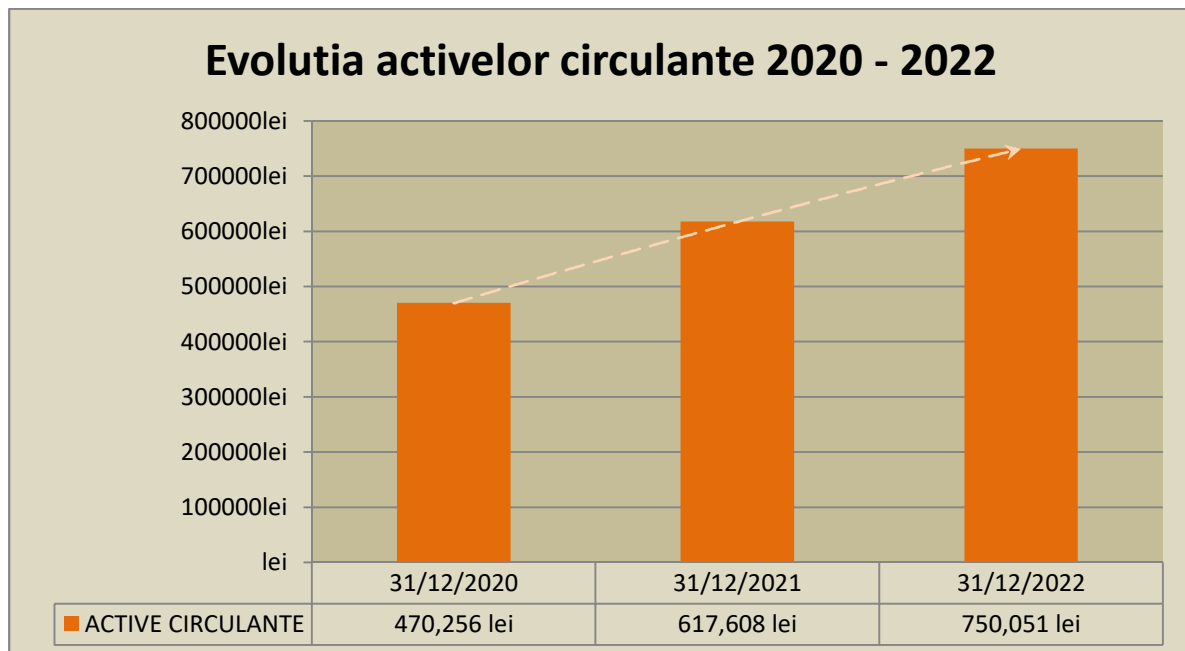
Valoarea terenului la 31 decembrie 2022 este de 7.450.182 lei (2021: 7.450.182 lei) iar valoarea constructiilor la 31 decembrie 2022 este de 100 lei (2021: 100 lei).

### Structura activelor imobilizate la 31.12.2022

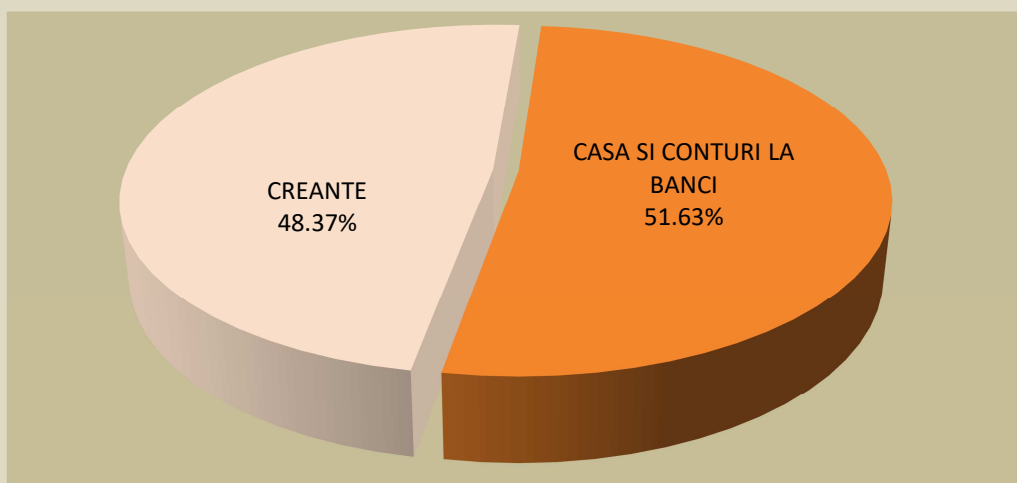


Actiunile circulante in valoare totala de 750.051 lei sunt constituite in proportie de 48,37% din creante in valoare de 362.824 lei (incasate ulterior datei de 31 decembrie 2022) si in proportie de 51,63% din disponibilul in lei si valuta, in valoare de 387.227 lei.

### Evolutia activelor circulante 2020 - 2022

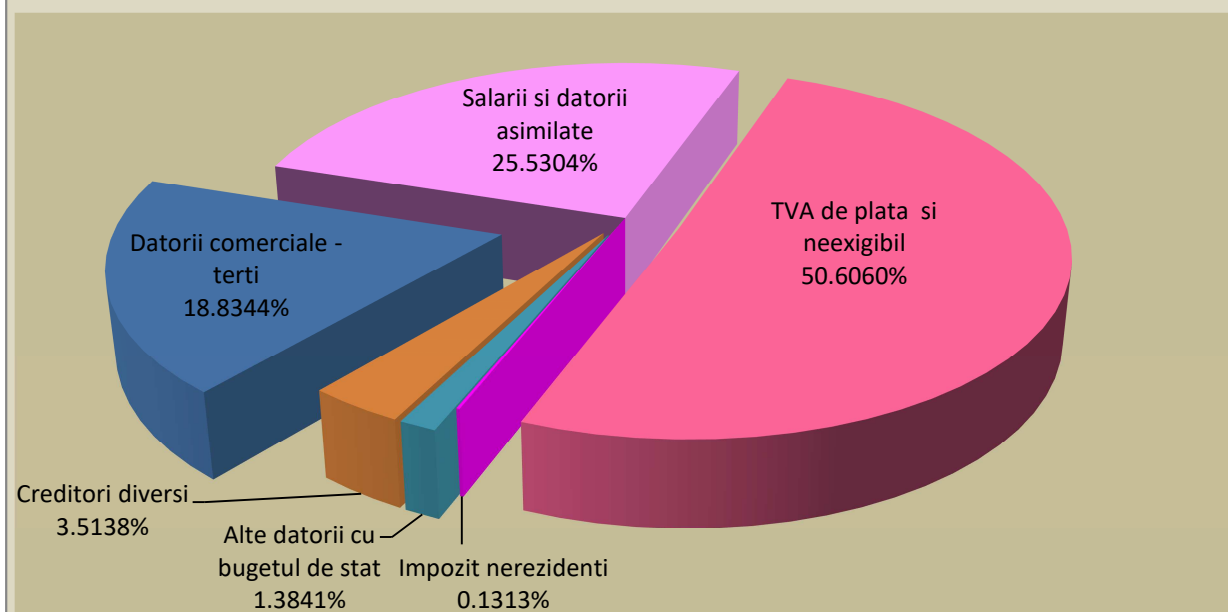


### Structura activelor circulante la 31.12.2022



Datoriile Societatii in suma de 110.394 lei sunt reprezentate in proportie de 25,53% de salarii si datorii asimilate in suma de 28.184 lei, din TVA de plata si neexigibil in proportie de 50,61% in suma de 55.866 lei, din impozit pe nerezidenti in proportie de 0,13% in suma de 145 lei, alte datorii la bugetul de stat in proportie de 1,38% in suma de 1.528lei, creditorii diversi in proportie de 3,51% in suma de 3.879lei si furnizori in proportie de 18,84% in suma de 20.792 lei. Aceste datorii au fost achitate pana la data intocmirii situatiilor financiare.

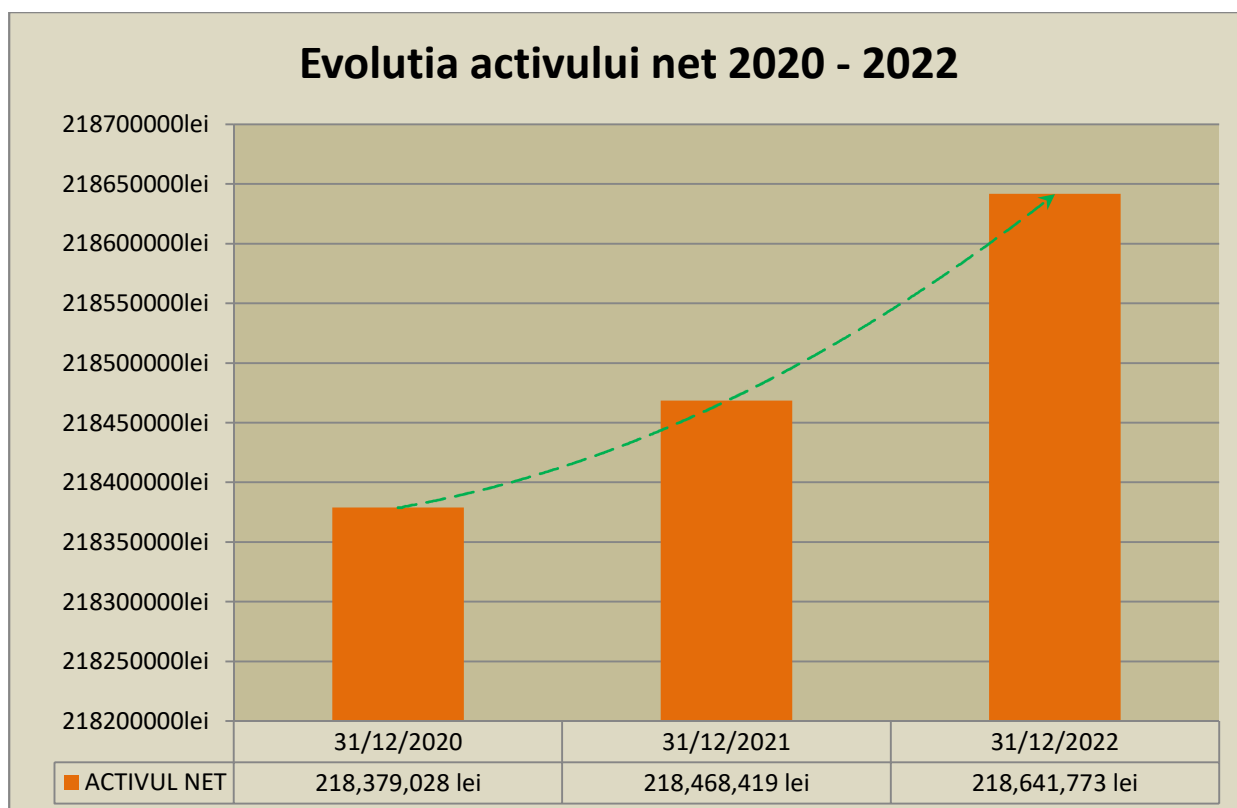
### Structura datoriilor la 31.12.2022







Cu o valoare de 218.641.773 lei la data de 31.12.2022, activul net inregistreaza, fata de 31.12.2021 (218.468.419), o crestere de 0,08%.



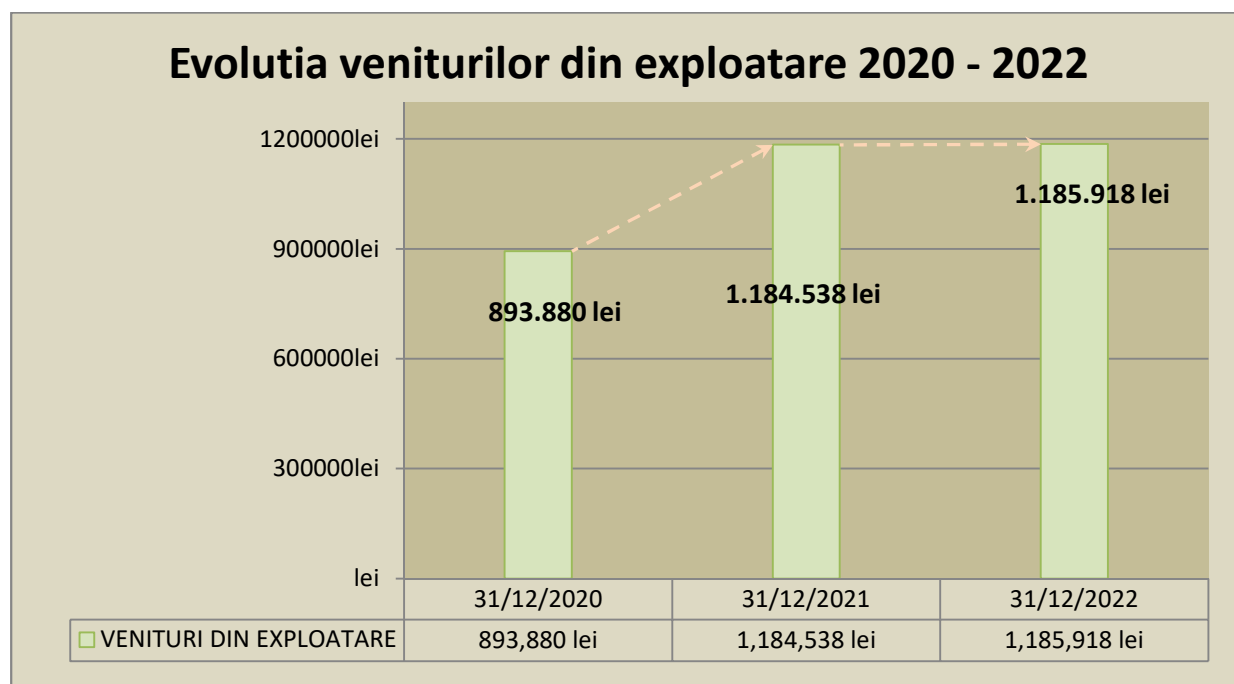
**b) Contul de profit si pierdere:**

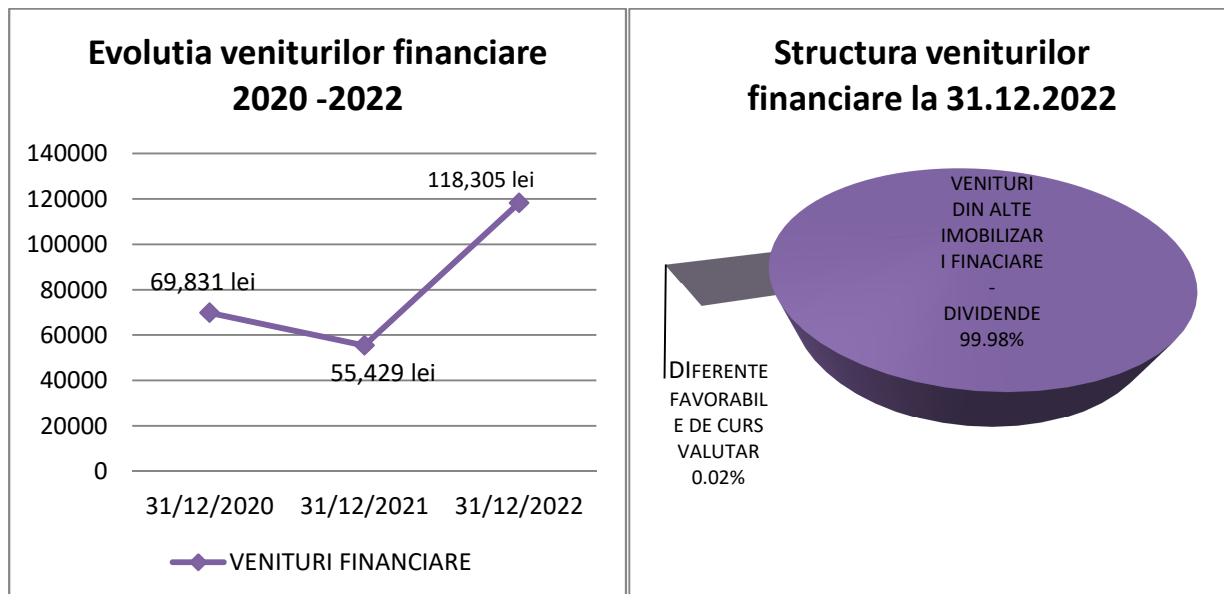
<i>Denumirea indicatorilor (RON)</i>		<b>Nr. rd.</b>	<b>Exercitiul financiar</b>		
			<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1.	Cifra de afaceri neta	01	875.208	1.184.538	1.185.918
2.	Alte venituri	02	88.503	55.429	118.305
3.	Costul materiilor prime si al consumabilelor	03	11		
4.	Cheltuieli cu personalul	04	953.662	925.533	809.872
5.	Ajustari de valoare	05	64.235	-11.164	8.751
6.	Alte cheltuieli	06	313.317	214.028	313.687
7.	Impozite	07			
8.	<b>PROFITUL SAU PIERDEREA NET(A) A EXERCITIULUI FINANCIAR:</b>				
	- Profit	08		111.570	171.913
	- Pierdere	09	367.514		

In anul 2022, Professional Imo Partners S.A. a realizat venituri totale de 1.304.223 lei, din care venituri din exploatare in valoare de 1.185.918lei, si venituri financiare in valoare de 118.305 lei.

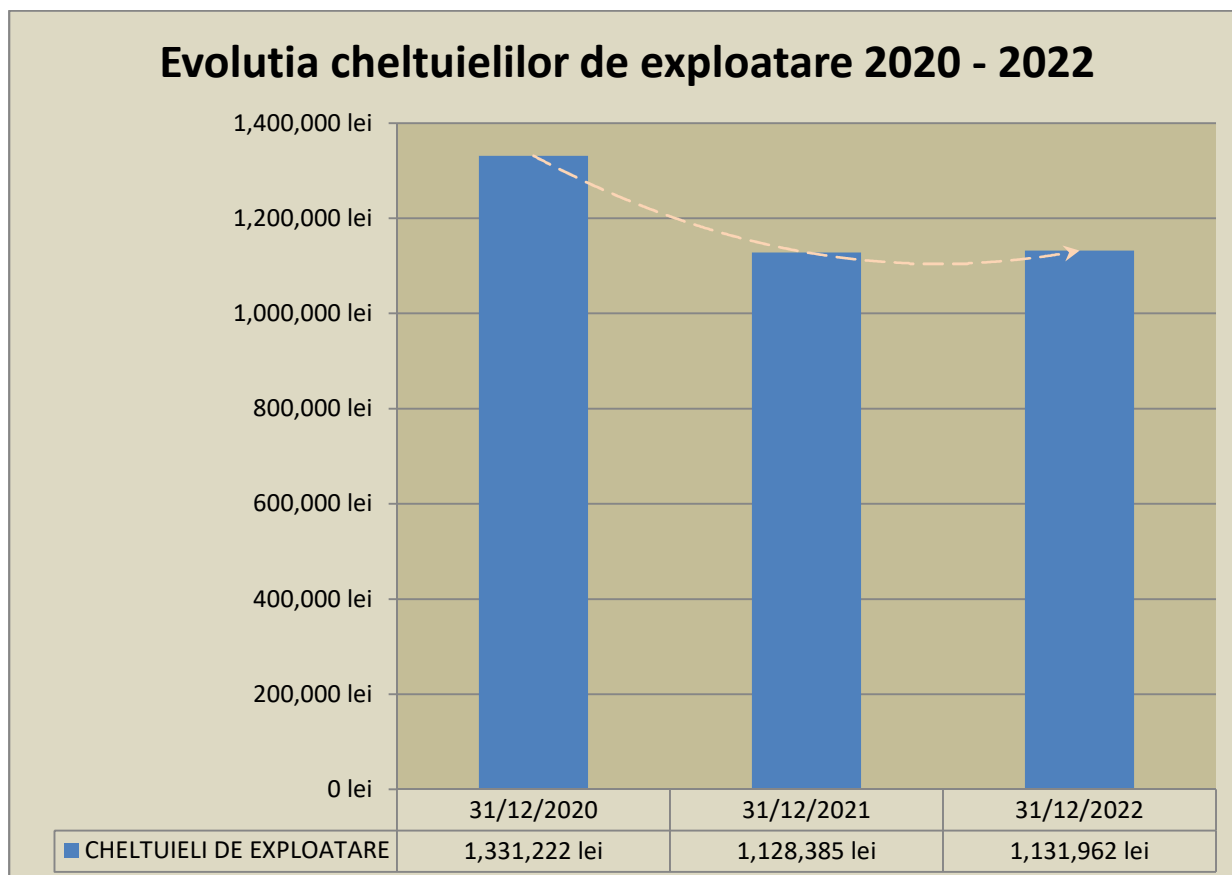
Veniturile din exploatare in anul 2022 in suma de 1.185.918 lei (2021: 1.184.538 lei), au fost realizate ca urmare a contractului incheiat intre Professional Imo Partners S.A. si Veranda Obor S.A. (filiala a Societatii), contract de asistenta privind extinderea Veranda Shop&Stay Obor incheiat in data de 16.01.2017, reprezentand 100 % din cifra de afaceri.

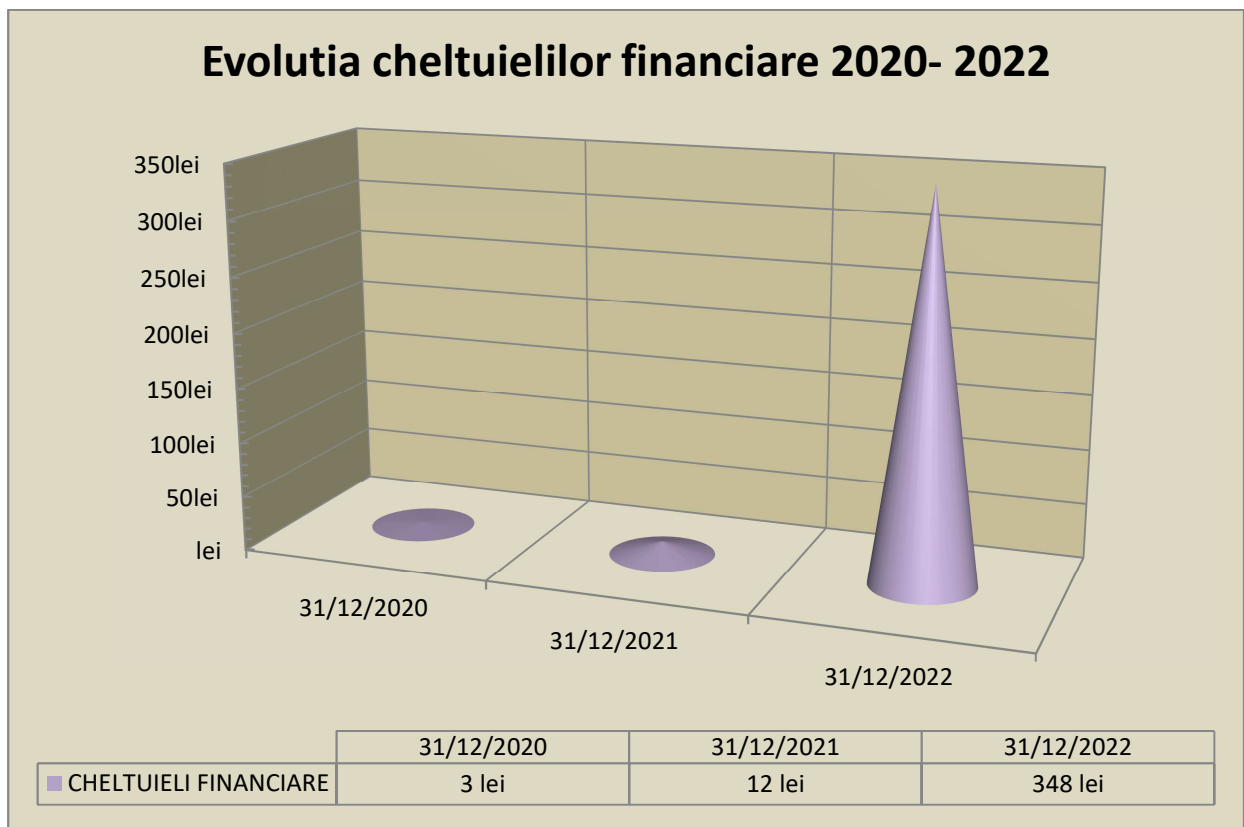
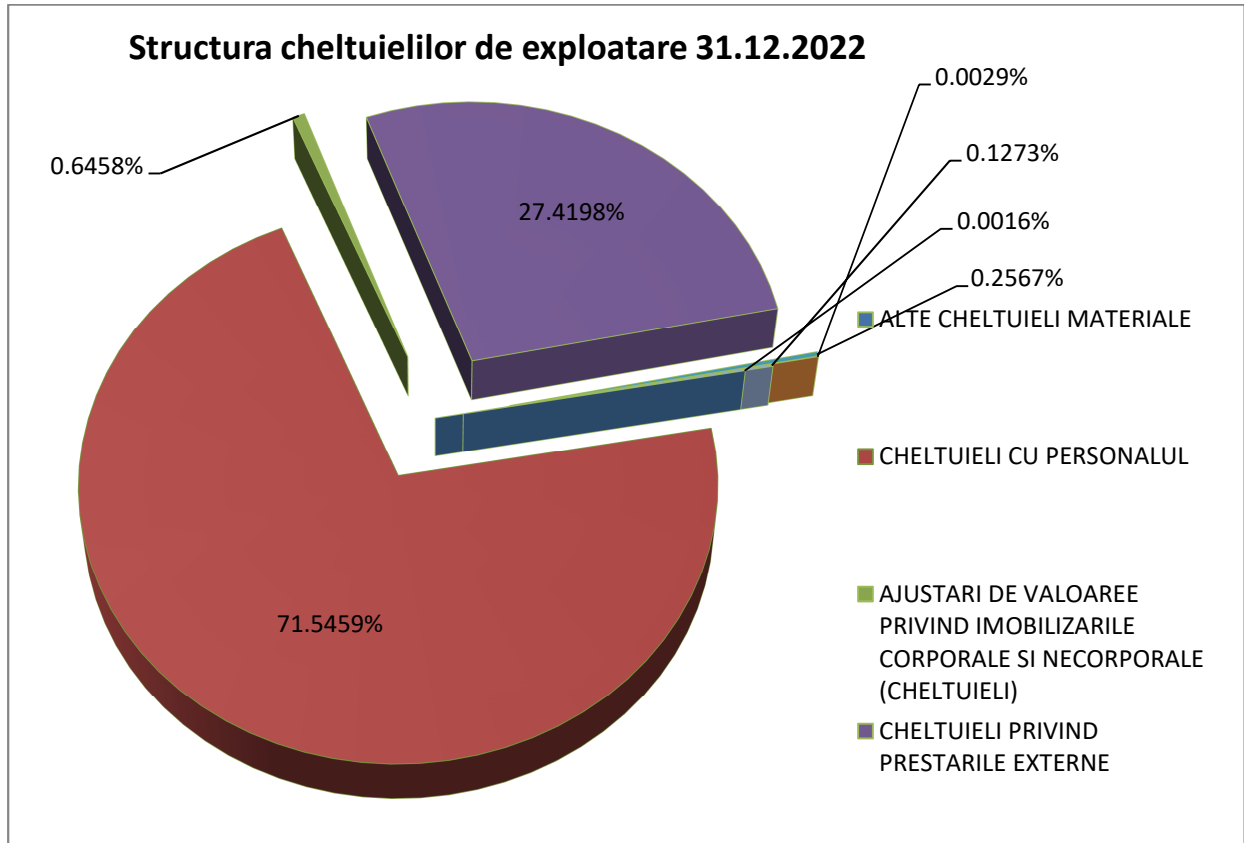
Veniturile din exploatare aferente anului 2022 au crescut cu 0,12% fata de veniturile din exploatare aferente anului 2021, iar veniturile financiare in anul 2022 au fost in suma de 118.305 lei, in crestere cu 113,44% fata de cele realizate in anul 2021 deoarece Societatea a incasat dividende aferente detinerilor de actiuni din imobilizari financiare peste nivelul anului 2021.





Cheltuielile de exploatare au crescut in anul 2022 cu 0,32% fata de cele aferente anului 2021. Veniturile totale in anul 2022 au crescut cu 5,18% fata de anul 2021, iar cheltuielilor totale au crescut cu 0,35% in anul 2022 fata de anul 2021. Exercițiul financiar al anului 2022 s-a incheiat cu un profit net in suma de 171.913 lei, in creste cu 54,09% fata de anul 2021.





### 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;
- 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 distribuii 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.

### Litigii

1. Societatea, in calitate de proprietar al imobilului situat in Jud. Ilfov, Comuna Tunari, Sos. de Centura nr.3, a solicitat Primariei Tunari eliberarea unui Certificat de Urbanism in scopul construirii: "CENTRU CULTURAL – Amenajare spatii de spectacole in interiorul Bateriei intermediare 4-5 Tunari, construire Sali de spectacole in incinta – Amenajari Exterioare". Acest certificat a fost eliberat de catre Primaria Tunari, dupa ce Societatea a formulat o plangere in contencios administrativ in scopul obtinerii eliberarii acestuia.

Plangerea in contencios administrativ, formulata de Societate, a facut obiectul dosarului cu nr.13505/3/2020 de pe rolul Tribunalului Bucuresti. La termenul din data de 19.10.2020, intanta a admis cererea Societatii, si a obligat Primarul Tunari să soluționeze cererea înregistrată sub nr.9268/12.11.2019, în termen de 15 zile de la soluționarea definitivă a cauzei, sub sancțiunea unei penalități în cuantum de 1000 lei/zi întârziere. Solutia instantei putea fi atacata cu recurs in termen de 15 zile de la comunicare. In data de 08.02.2021 a fost comunicata Societatii. In data de 25.02.2021 sentinta a ramas definitiva prin nerecurare.

2. In data de 26.01.2022 Societatea a primit citatia din partea Judecatoriei Buftea privind stabilirea primului termen de judecata in dosarul cu nr. 24667/94/2021, in care Societatea are calitatea de reclamant, in actiunea intentata impotriva Primariei Tunari, in calitate de parata. Obiectul dosarului consta in recuperarea cheltuielilor de judecata avansate de Societate in dosarul cu nr.13505/3/2020, solutionat in mod definitiv in favoarea Societatii, in calitate de reclamanta si prin care s-a dispus obligarea paratei Primaria Tunari la emiterea certificatului de urbanism solicitat de Societate. La termenul de judecata din data de 27.02.2022 Judecatoria Buftea a admis cererea Societatii privind obligarea paratei Primaria Tunari la plata catre Societate a sumei de (i) 7010,79 lei reprezentând cheltuieli de judecată aferente dosarului nr. 13505/3/2020, (ii) a sumei de 3865,93 lei cu titlu de cheltuieli de judecată aferente dosarului 24667/94/2021, din care 456 lei reprezentând taxă judiciară de timbru si 3409,93 lei reprezentând onorariu de avocat. Hotararea Judecatoriei Buftea importiva Primariei Tunari a ramas definitiva prin neapelare. In urma investirii hotararii cu titlu executoriu, aceasta a fost pusa in executare de catre Societate si face obiectului dosarului de executare silita nr. 566/2023 de pe rolul Biroului Executorilor Judecatesti Asociati AEQUITAS, actualmente acestia din urma dispunand masurile procedurale legale in vederea recuperarii sumelor respective de la Primaria Tunari.
3. Ca urmare a sentintei pronuntata in dosarul indicat la punctul 1 de mai sus, Primaria Tunari a emis un nou certificat de urbanism, inasa, avand in vedere continut nelegal al acestuia, Societatea a atacat in contencios administrativ certificatul de urbanism astfel emis. Actiunea in contencios administrativ intentata impotriva Primariei Tunari si impotriva mai multor functionari din cadrul Primariei Tunari, inregistrata sub nr. 4923/3/2002 de pe rolul Tribunalului Bucuresti are termen pentru pronuntarea hotararii instantei de judecata, amanat in mod succesiv de instanta, pentru data de 30.03.2023.

### 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:**

<b>Lei</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
<b>Disponibilitati la inceputul perioadei</b>	<b>549.387</b>	<b>93.672</b>	<b>255.233</b>
Fluxuri de numerar din exploatare	-518.921	113.689	27.711
Fluxuri de numerar din activitatea de investitii	63.206	47.872	104.283
Fluxuri de numerar din activitatea de finantare	-	-	-
<b>Disponibilitati la sfarsitul perioadei</b>	<b>93.672</b>	<b>255.233</b>	<b>387.227</b>

**6. Principii de guvernanta corporativa**

In conformitate cu Principiile de Guvernanta Corporativa pentru AeRO, in vigoare incepand cu 04.01.2016, prezentul raport cuprinde atasata declaratia de guvernanta corporativa aferenta exercitiului financiar inceput la 1 ianuarie 2022 si incheiat la 31 decembrie 2022.

Anexe:

Anexa 1 : DECLARATIE PRIVIND GUVERNANTA CORPORATIVA

Anexa 2: RAPORTARI BVB, ASF

**Bucuresti, 23 martie 2023**

**Presedintele Consiliului de Administratie,**

Mihaela Ramona Popescu

**Director General,**

Aurora Voiculescu

Romcontexpert SRL,  
prin Harlea Adriana Sorela,



Anexa 1 : DECLARATIE PRIVIND GUVERNANTA CORPORATIVA Professional Imo Partners S.A

Principiu/ Recomandare	Intrebare	DA	NU	Daca NU, atunci
<b>A. Responsabilitati ale Consiliului de Administratie (CA)</b>	a) CA are o politica clara cu privire la delegarea de competente, care include o lista formala de aspecte rezervate deciziei Consiliului? Si CA are o politica clara cu privire la o separare clara a responsabilitatilor intre Consiliu si conducerea executiva?		X	Nu este cazul. Nu exista delegare de competente intre membrii CA, toate decizii la nivelul CA se iau in mod colectiv, in cadrul sedintelor CA.
		X		
	b) CA are o structura care ii permite realizarea cu operativitate a indatoririlor?	X		
	c) CA are un numar suficient de mare de intalniri pentru a-si indeplini cu eficienta sarcinile?	X		Da, CA este convocat in conformitate cu prevederile legale si ori de cate ori este necesara adoptarea deciziilor aflate in competenta sa.
	d) CA are implementata o procedura cu privire la cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in care aceasta cooperare este impusa de Bursa de Valori Bucuresti?		X	Va fi elaborata impreuna cu consultantul
	<b>A.1</b> Societatea detine un regulament intern al CA care sa includa termeni de referinta cu privire la CA si la functiile de conducere cheie ale societatii?	X		
	Administrarea conflictului de interese la nivelul CA este tratat in regulamentul CA?		X	Urmeaza sa fie implementat in regulament
	<b>A.2</b> Orice alte angajamente profesionale ale membrilor CA, inclusiv pozitia de membru executiv sau neexecutiv al CA in ale societati (excluzand filiale ale societatii) si institutii non-profit, sunt aduse la cunostinta Consiliului inainte de numire si pe perioada mandatului?	X		

Anexa 1 : DECLARATIE PRIVIND GUVERNANTA CORPORATIVA Professional Imo Partners S.A

	<p><b>A.3</b> Fiecare membru al CA informeaza CA cu privire la orice legatura cu un actionar care detine direct sau indirect actiuni reprezentand nu mai putin de 5% din numarul total de drepturi de vot?</p>	X		Da, daca este cazul.
	<p>Aceasta obligatie are in vedere orice fel de legatura care poate afecta pozitia membrului respectiv pe aspecte ce tin de decizii ale CA?</p>	X		
	<p><b>A.4.</b> Rapotul anual informeaza daca a avut loc o evaluarea a Consiliului, sub conducerea presedintelui?</p>		X	Prevederile legale nu impun o evaluarea a Consiliului de catre el insusi. Evaluarea este efectuata de catre actionari in mod colectiv in cadrul sedintelor adunarii generale ordinare a actionarilor, atunci cand se pronunta asupra descarcarii de gestiune a membrilor CA.
	<p>Raportul anual contine numarul de sedinte ale CA?</p>	X		CA s-a intrunit conform prevederilor legale (cel putin o data la 3 luni si ori de cate ori a fost necesar)
	<p><b>A.5</b> Emitentul are o procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in care aceasta coopeare este impusa de Bursa de Valori Bucuresti, care contine informatiile de mai jos? A.5.1. Procedura contine persoana de legatura cu Consultantul Autorizat?  A.5.2 Procedura contine frecventa intalnirilor cu Consultantul Autorizat, care va fi cel putin o data pe luna si ori de cate ori evenimente sau informatii noi implica transmiterea de rapoarte curente sau periodice, astfel incat Consultantul Autorizat sa poata fi consultat?</p>		X	Cooperarea cu consultantul se face punctual
			X	Cooperarea cu consultantul se face punctual

Anexa 1 : DECLARATIE PRIVIND GUVERNANTA CORPORATIVA Professional Imo Partners S.A

	A.5.3 Procedura contine obligatia de a furniza Consultantului Autorizat toate informatiile relevante si orice informatie pe care in mod rezonabil o solicita Consultantul Autorizat sau este necesara Consultantului Autorizat pentru indeplinirea responsabilitatilor ce-i revin?		X	Cooperarea cu consultantul se face punctual
	A.5.4 Procedura contine obligatia de a informa Bursa de Valori Bucuresti cu privire la orice disfunctionalitati aparute in cadrul cooperarii cu Consultantul Autorizat, sau schimarea Consultantului Autorizat?		X	Cooperarea cu consultantul se face punctual
<b>B. Sistemul de Control Intern</b>	<b>B.1.</b> CA are adopta o politica astfel incat orice tranzactie a societatii cu o filiala reprezentand 5% sau mai mult din activele nete ale societatii, conform celei mai recente raportari financiare, sa fie aprobata de CA?		X	Urmeaza a fi implementata prin modificarea actului constitutiv
	<b>B.2.</b> Auditul intern este realizat de catre o structura organizatorica separata (departamentul de audit intern) din cadrul societatii? Sau Prin serviciile unei terte parti independente, care va raporta CA, iar in cadrul Societatii, ii va raporta direct Directorului General?		X	Societatea are contract cu un auditor intern
<b>C. Recompense echitabile si motivare</b>	Emitentul dispune de o politica de remunerare si de reguli definitorii pentru aceasta politica, prin care determina, forma, structura si nivelul remuneratiei membrilor CA?	X		Societatea dispune de o politica de remunerare aprobata in AGA din 28.04.2021
	<b>C.1.</b> Societatea publica in raportul anual o sectiune care va include veniturile totale ale membrilor CA si ale directorului general aferente anului financiar respectiv si valoarea totala a tuturor bonusurilor sau a oricaror		X	Remuneratia membrilor consiliului de administratie, precum si orice eventuale bonusuri sunt stabilite de actionarii societatii, conform politicii de remunerare

Anexa 1 : DECLARATIE PRIVIND GUVERNANTA CORPORATIVA Professional Imo Partners S.A

	compensatii variabile si, de asemenea, ipotezele cheie si principiile pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus?			
<b>D. Construind valoare prin relatia cu investitorii</b>	Societatea disemineaza cele mai importante informatii in limba romana?	X		
	Societatea disemineaza cele mai importante informatii in limba engleza, oferind astfel posibilitatea investitorilor romani si straini de a avea acces la aceleasi informatii in acelasi timp?		X	Varianta in limba engleza a celor mai importante informatii in legatura cu Societatea este in lucru.
	<b>D.1.</b> Suplimentar fata de informatiile prevazute in prevederile legale, pagina de internet a societatii contine o sectiune dedicata Relatiei cu Investitorii in limba romana?		X	Societatea dezvolta un nou web-site care va actualiza si domeniu conform modificarii denumirii din PRODPLAST IMOBILIARE S.A. in PROFESSIONAL IMO PARTNERS SA, iar site-ul va fi modificat din <a href="http://www.prodplastimobiliare.ro">www.prodplastimobiliare.ro</a> in <a href="http://www.imopartners.ro">www.imopartners.ro</a> si va contine o sectiune dedicata Relatiei cu Investitorii
	Sectiunea dedicata Relatiei cu Investitorii este si in limba engleza?		X	Versiunea in limba engleza a web-site-ului societatii este in dezvoltare.
	Informatiile relevante din Sectiunea dedicata Relatiei cu Investitorii include: <b>D.1.1.</b> Principalele regulamente ale societatii, in particular actul constitutiv si regulamentele interne ale organelor statutare		X	Societatea dezvolta un nou web-site care va actualiza si domeniu conform modificarii denumirii din PRODPLAST IMOBILIARE S.A. in PROFESSIONAL IMO PARTNERS SA, iar site-ul va fi modificat din <a href="http://www.prodplastimobiliare.ro">www.prodplastimobiliare.ro</a> in <a href="http://www.imopartners.ro">www.imopartners.ro</a> si va contine o sectiune dedicata Relatiei cu Investitorii care va include regulamente ale societatii, actul constitutiv si regulamente interne
	<b>D.1.2.</b> CV-urile membrilor organelor statutare		X	Se vor regasi pe noul site
	<b>D.1.3.</b> Rapoartele curente si rapoartele		X	Se vor regasi pe noul site

Anexa 1 : DECLARATIE PRIVIND GVERNANTA CORPORATIVA Professional Imo Partners S.A

	periodice			
	<b>D.1.4.</b> Informatii cu privire la adunarile generale ale actionarilor: ordinea de zi si materialele aferente; hotararile adunarilor generale		X	Se vor regasi pe noul site
	<b>D.1.5.</b> Informatii cu privire la evenimente corporative precum plata dividendelor sau alte evenimente care au ca rezultat obtinerea sau limitari cu privire la drepturile unui actionar, incluzand termenele limita si principiile unor astfel de operatiuni		X	Se vor regasi pe noul site
	<b>D.1.6.</b> Alte informatii de natura extraordinara care ar trebui facute publice: anulara/ modificarea/ initierea cooperarii cu un Consultant Autorizat; semnarea/ reinnoirea/ terminarea unui acord cu un Market Maker		X	Se vor regasi pe noul site
	<b>D.1.7.</b> Societatea trebuie sa aiba o functie de Relatii cu Investitorii si sa includa in sectiunea dedicata acestei functii, pe pagina de internet a societatii, numele si datele de contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza, la cerere, informatiile corespunzatoare		X	Se vor regasi pe noul site
	<b>D.2.</b> O societate trebuie sa aiba adoptata o politica de dividend a societatii, ca un set de directii referitoare la repartizarea profitului net, pe care societatea declara ca o va respecta.		X	Este in curs de implementare
	Principiile politicii de dividend trebuie sa fie publicate pe pagina de internet a societatii.		X	Vor fi publicate daca va fi cazul
	<b>D.3.</b> 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		X	Este in curs de implementare

Anexa 1 : DECLARATIE PRIVIND GVERNANTA CORPORATIVA Professional Imo Partners S.A

	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.			
	<b>D.4.</b> O societate trebuie sa stabileasca data si locul unei adunari generale astfel incat sa permita participarea unui numar cat mai mare de actionari.	X		Convocatorul AGA este publicat pe site BVB, site Societatii si publicat intr-un ziar de circulatie internationala cu 30 de zile inainte de data sedintei
	<b>D.5.</b> Rapoartele financiare vor include informatii cu privire la principalii factori care influenteaza schimbari la nivelul vanzarilor, profitului operational, profitului net sau orice alt indicator financiar relevant.	X		
	Rapoartele financiare includ informatii si in engleza?		X	In curs de implementare
	<b>D.6.</b> Societatea va organiza cel putin o intalnire/ conferinta telefonica cu analisti si investitori, in fiecare an. Informatiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate in sectiunea Relatii cu Investitorii de pe pagina de internet a societatii, la momentul respectivei intalniri/ conferinte telefonice.		X	In curs de implementare

**Presedintele Consiliului de Administratie,**

Mihaela Ramona Popescu

## **A. RAPORTARI CURENTE**

30.12.2022 - Raport curent: Prelungirea unui contract a carei valoare depaseste 10% din cifra de afaceri neta a Societatii din 29.12.2022

30.12.2022 - Raport curent: Hotararea Consiliului de Administratie din data de 29.12.2022 privind aprobarea prelungirii mandatului directorului general

02.11.2021 - Raport curent: Hotararea Consiliului de Administratie din data de 02.11.2022 privind aprobarea Raportului trimestrial aferent trimestrul III 2021

31.08.2021 - Raport curent: Hotararea Consiliului de Administratie din data de 31.08.2022 privind aprobarea Raportului semestrial aferent semestrului I 2022

31.08.2022- Raport curent: Litigii

30.08.2022 - Raport curent: Incheierea unui contract a carei valoare depaseste 10% din cifra de afaceri neta a Societatii

17.08.2022- Raport curent: Litigii

27.05.2022 - Raport curent:Notificare prag detineri\_vot mai mare de 5%

27.05.2022 - Raport curent:Notificare prag detineri\_vot mai mare de 10%

09.05.2022 - Raport curent: Hotararea Consiliului de Administratie din data de 09.05.2022 privind aprobarea Raportului trimestrial aferent trimestrul I 2022

29.04. 2022 - Raport curent: Hotararea AGOA din data de 28.04.2022

22.03.2022- Raport curent: Convocare AGOA 28/29.04.2022

04.02.2022- Raport curent: Litigii

27.01.2022- Raport curent: Litigii

## **B. RAPORTARI PERIODICE**

Disponibilitate raport CA an 2021

*Raport anul al CA an 2021*

*Calendar financiar 2022*

Disponibilitate raport CA Trimestrul I 2022

*Raport CA Trimestrul I 2022*

Disponibilitate raport CA Semestrul I 2022

*Raport CA Semestrul I 2022*

Disponibilitate raport CA Trimestrul III 2021

*Raport CA Trimestrul III 2021*

**Presedintele Consiliului de Administratie,**

Mihaela Ramona Popescu

Bifati numai  
dacă  
este cazul:

<input type="checkbox"/>	Mari Contribuabili care depun bilanțul la Bucuresti
<input type="checkbox"/>	Sucursala
<input type="checkbox"/>	GIE - grupuri de interes economic
<input type="checkbox"/>	Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris

S1005\_A1.0.0 /03.02.2023 Tip situație financiară : UU

An  Semestru Anul **2022**

Suma de control 77.363.547

Entitatea PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A.

Adresa

Județ	Sector	Localitate			
Bucuresti	Sector 2	BUCURESTI			
Strada	Nr.	Bloc	Scara	Ap.	Telefon
ZIDURI MOSI	23			B.3	0212521077

Număr din registrul comerțului J40/17508/2008 Cod unic de inregistrare 2 4 5 9 9 4 8 0

Forma de proprietate

Cod LEI (Legal Entity Identifier, conform ISO 17442)

34--Societati pe actiuni 5 2 9 9 0 0 E 7 U B X 0 V A I O B L 9 1

Activitatea preponderanta (cod si denumire clasa CAEN)

4110 Dezvoltare (promovare) imobiliara

Activitatea preponderanta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)

4110 Dezvoltare (promovare) imobiliara

**Situatii financiare anuale**

**Raportări anuale**

(entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic)

**Entități mijlocii, mari si entități de interes public**

**Entități mici**

**Microentități**

**Entități de interes public** ?

- 1. entitățile care au optat pentru un **exercițiu financiar diferit de anul calendaristic**, cf.art. 27 din *Legea contabilității nr. 82/1991*
- 2. persoanele juridice aflate în **lichidare**, potrivit legii
- 3. subunitățile deschise în România de **societăți rezidente** în state aparținând Spațiului Economic European

**Situațiile financiare anuale simplificate încheiate la 31.12.2022 de către entitățile prevazute la pct.9 alin.(2) din Reglementările contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, al caror exercitiu financiar corespunde cu anul calendaristic**  
**F10 - BILANT PRESCURTAT**  
**F20 - CONTUL PRESCURTAT DE PROFIT ȘI PIERDERE**  
**F30 - DATE INFORMATIVE**  
**F40 - SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE**

**Indicatori :**

Capitaluri - total 218.616.207

Capital subscris 77.363.547

Profit/ pierdere 171.913

**ADMINISTRATOR,**

**INTOCMIT,**

Numele si prenumele

VOICULESCU AURORA

Numele si prenumele

ROMCONTEXPERT SRL

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Nr.de inregistrare in organismul profesional

207

CIF/ CUI membru CECCAR

7 4 8 7 0 5 2

Semnătura

Entitatea **are obligația legală** de auditare a situatiilor financiare anuale?  DA  NU

Entitatea **a optat voluntar** pentru auditarea situatiilor financiare anuale?  DA  NU

**AUDITOR**

Nume si prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit

DELOITTE AUDIT SRL

Nr.de inregistrare in Registrul ASPAAS

FA 25

CIF/ CUI

7 7 5 6 9 2 4

Situațiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii

Semnătura electronica

Entitatea **are obligația legală** de verificare a situatiilor financiare anuale de catre cenzori ?  DA  NU

**Formular VALIDAT**



## BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2022

- lei -

Denumirea elementului	Nr.rd. OMF nr. 4268/ 2022	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2022	31.12.2022
A		B	1	2
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)				
<b>A. ACTIVE IMOBILIZATE</b>				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094 +208-280-290 - 4904)	01	01	5.354	4.001
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224 +227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	02	02	7.456.008	7.462.382
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*)	03	03	210.532.169	210.532.169
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	217.993.531	217.998.552
<b>B. ACTIVE CIRCULANTE</b>				
<b>I. STOCURI</b> (ct.301+302+303+321+322+/-308+323+326+327+328+331+332 +341+345+346+347+/-348+351+354+356+357+358+361+/-368+371+/-378 +381+/-388+4091- 391- 392-393-394-395-396-397-398 - din ct.4428 - 4901)	05	05		
<b>II.CREANȚE</b>				
1. (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+4282+431**+436**+437**+4382 +441**+4424+din ct.4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453** +456**+4582+461+4662+473** - 491 - 495 - 496 - 4902 +5187)	06	06a (301)	362.375	362.824
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)		
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	362.375	362.824
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ 508*+5113+5114-591-595-596-598)	09	07		
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (ct.508* + 5112+512+531+532+541+542)	10	08	255.233	387.227
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	617.608	750.051
<b>C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)</b>	12	10	8.252	3.564
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	13	11	8.252	3.564
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 471*)	14	12		
<b>D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN</b> (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+457 +4581+462+4661+467+473***+509+5186+519)	15	13	150.972	110.394
<b>E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)</b>	16	14	474.888	643.221
<b>F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)</b>	17	15	218.468.419	218.641.773
<b>G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN</b> (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+4581 +462+4661+467+473***+509+5186+519)	18	16		
<b>H. PROVIZIOANE (ct. 151)</b>	19	17	24.125	25.566
<b>I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)</b>	20	18		
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)	21	19		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	22	20		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	23	21		
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)	24	22		

Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	25	23		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)	26	24		
<b>3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27)</b>	27	25		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	28	26		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	29	27		
Fondul comercial negativ (ct.2075)	30	28		
<b>J. CAPITAL ȘI REZERVE</b>				
<b>I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)</b>	31	29	77.363.547	77.363.547
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	77.363.547	77.363.547
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	33	31		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	34	32		
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	35	33		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	36	34		
<b>II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)</b>	37	35	36.329	36.329
<b>III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)</b>	38	36	6.937.712	6.937.712
<b>IV. REZERVE (ct.106)</b>	39	37	699.272	707.868
Acțiuni proprii (ct. 109)	40	38		
Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	41	39		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	42	40		
<b>V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)</b>	43	41	133.301.443	133.407.434
<b>SOLD C (ct. 117)</b>	44	42	0	0
<b>SOLD D (ct. 117)</b>				
<b>VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR</b>				
<b>SOLD C (ct. 121)</b>	45	43	111.570	171.913
<b>SOLD D (ct. 121)</b>	46	44		
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45	5.579	8.596
<b>CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)</b>	48	46	218.444.294	218.616.207
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47		
Patrimoniul privat (ct. 1017) <sup>1)</sup>	50	48		
<b>CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)</b>	51	49	218.444.294	218.616.207

\*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

\*\*) Solduri debitoare ale conturilor respective.

\*\*\*) Solduri creditoare ale conturilor respective.

1)Se va completa de către entitățile cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare.

**ADMINISTRATOR,**

Numele si prenumele

VOICULESCU AURORA

Semnătura \_\_\_\_\_

Formular  
VALIDAT**INTOCMIT,**

Numele si prenumele

ROMCONTEXPERT SRL

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura \_\_\_\_\_

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

207

**CONTUL PRESCURTAT DE PROFIT ȘI PIERDERE**

la data de 31.12.2022

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. OMF nr.4268/ 2022	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
			2021	2022
A		B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (ct.701 + 702 + 703 + 704 + 705 + 706 + 708 + 707 - 709 + 741** + 766)	01	01	1.184.538	1.185.918
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)	1.184.538	1.185.918
2. Alte venituri (ct.711 + 712 + 721 + 722 + 725 + 741*** + 751 + 755 + 758 + 761 + 762 + 764 + 765 + 766 + 767 + 768 + 7815)	03	02	55.429	118.305
3. Costul materiilor prime și al consumabilelor (ct. 601 + 602 - 609*)	04	03		
4. Cheltuieli cu personalul (ct. 641 + 642 + 643 + 644 + 645 + 646)	05	04	925.533	809.872
5. Ajustări de valoare (ct. 654 + 681 + 686 - 754 - 7812 - 7813 - 7814 - 7818 - 786)	06	05	-11.164	8.751
6. Alte cheltuieli (ct. 603 + 604 + 605 + 606 + 607 + 608 - 609* + 611 + 612 + 613 + 614 + 615 + 621 + 622 + 623 + 624 + 625 + 626 + 627 + 628 + 635 + 651 + 652 + 655 + 658 + 663 + 664 + 665 + 666 + 667 + 668), din care:	07	06	214.028	313.687
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	08	06a (302)		
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	09	06b (303)		
7. Impozite (ct.691 + 694 + 695 + 698)	10	07		
8. Venituri din impozitul pe profit rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit (ct.794)	09	07a (304)		
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:</b>				
- Profit (rd.01+02-03-04-05-06-07+07a)	10	08	111.570	171.913
- Pierdere (rd.03+04+05+06+07-01-02-07a)	11	09	0	0

\*) Cont de repartizat după natura elementelor respective.

\*\*) Rd. 01 (cf.OMF nr.4268/ 2022) - Se înscriu veniturile din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri.

\*\*\*) Rd. 03 (cf.OMF nr.4268/ 2022) - Se înscriu veniturile din subvenții de exploatare altele decât cele aferente cifrei de afaceri.

## ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

VOICULESCU AURORA

Semnătura \_\_\_\_\_

## INTOCMIT,

Numele si prenumele

ROMCONTEXPERT SRL

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura \_\_\_\_\_

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

207

Formular  
VALIDAT

# DATE INFORMATIVE

la data de 31.12.2022

F30 - pag. 1

Cod 30 (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)

- lei -

<b>I. Date privind rezultatul inregistrat</b>	Nr.rd. OMF nr.4268 / 2022	Nr. rd.	Nr.unitati	Sume	
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	
Unitați care au inregistrat profit	01	01	1	171.913	
Unitați care au inregistrat pierdere	02	02			
Unitați care nu au inregistrat nici profit, nici pierdere	03	03			
<b>II Date privind platile restante</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>Total, din care:</b>	<b>Pentru activitatea curenta</b>	<b>Pentru activitatea de investitii</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1=2+3</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
Plati restante – total (rd.05 + 09 + 15 la 17 + 18)	04	04			
Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08)	05	05			
- peste 30 de zile	06	06			
- peste 90 de zile	07	07			
- peste 1 an	08	08			
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total(rd.10 la 14)	09	09			
- contributi pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariati si alte persoane asimilate	10	10			
- contributi pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate	11	11			
- contribuția pentru pensia suplimentară	12	12			
- contributi pentru bugetul asigurarilor pentru somaj	13	13			
- alte datorii sociale	14	14			
Obligatii restante fata de bugetele fondurilor speciale si alte fonduri	15	15			
Obligatii restante fata de alti creditorii	16	16			
Impozite, contributi si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:	17	17			
- contributia asiguratorie pentru munca	18	17a (301)			
Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale	19	18			
<b>III. Numar mediu de salariati</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	
Numar mediu de salariati	20	19	4	3	
Numarul efectiv de salariati existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20	4	2	
<b>IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante</b>			<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>	
<b>A</b>			<b>B</b>	<b>1</b>	
<b>Redevențe</b> plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, primite în concesiune, din care:			22	21	
- redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat			23	22	
<b>Redevență</b> minieră plătită la bugetul de stat			24	23	

<b>Redevență</b> petrolieră plătită la bugetul de stat	25	24	
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri 1)	26	25	
Venituri brute din <b>servicii</b> plătite către <b>persoane nerezidente</b> , din care:	27	26	
- impozitul datorat la bugetul de stat	28	27	
Venituri brute din <b>servicii</b> plătite către <b>persoane nerezidente</b> din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	29	28	
- impozitul datorat la bugetul de stat	30	29	
<b>Subvenții</b> încasate în cursul perioadei de raportare, din care:	31	30	
- subvenții încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor	32	31	
- subvenții aferente veniturilor, din care:	33	32	
- subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă *)	34	33	
- subvenții pentru energie din surse regenerabile	35	33a (316)	
- subvenții pentru combustibili fosili	36	33b (317)	
<b>Creanțe restante</b> , care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, din care:	37	34	
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	38	35	
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	39	36	
<b>V. Tichete acordate salariaților</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	40	37	
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații	41	37a (302)	
<b>VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :	42	38	
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	43	38a (318)	
- după surse de finanțare (rd. 40+41)	44	39	0
- din fonduri publice	45	40	
- din fonduri private	46	41	
- după natura cheltuielilor (rd. 43+44)	47	42	0
- cheltuieli curente	48	43	
- cheltuieli de capital	49	44	
<b>VII. Cheltuieli de inovare ***)</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>
Cheltuieli de inovare	50	45	
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	51	45a (319)	
<b>VIII. Alte informații</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094)	52	46	
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093)	53	47	

Imobilizări financiare, în sume brute <b>(rd. 49+54)</b>	54	48	211.731.120	211.731.120
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute <b>(rd. 50+51+52+53)</b>	55	49	211.731.120	211.731.120
- acțiuni necotate emise de rezidenți	56	50	211.731.120	211.731.120
- părți sociale emise de rezidenți	57	51		
- acțiuni și parti sociale emise de nerezidenți, din care:	58	52		
- detineri de cel puțin 10%	59	52a (303)		
- obligațiuni emise de nerezidenți	60	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute <b>(rd. 55+56)</b>	61	54		
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	62	55		
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	63	56		
Creanțe comerciale, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 4091 + 4092 + 411 + 413 + 418), din care:	64	57	353.087	351.952
- creanțe comerciale în relația cu nerezidenții, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	65	58		
Creanțe neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	66	59		
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	67	60		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (din ct. 431+436+437+4382 + 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482) , <b>(rd.62 la 66)</b>	68	61	9.288	10.872
- creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4382)	69	62	4.864	4.864
- creanțe fiscale în legătură cu bugetul de stat (ct.436+441+4424+4428+444+446)	70	63	4.424	6.008
- subvenții de încasat(ct.445)	71	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	72	65		
- alte creanțe în legătură cu bugetul de stat(ct.4482)	73	66		
Creanțele entității în relațiile cu entitățile afiliate(ct.451)	74	67		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat neîncasate la termenul stabilit (din ct. 431 + din ct.436 + din ct. 437 + din ct. 4382 + din ct. 441 + din ct. 4424 + din ct. 4428 + din ct. 444 + din ct. 445 + din ct. 446 + din ct. 447 + din ct. 4482)	75	68		
Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), din care:	76	69	8.252	3.564
- decontări privind interesele de participare ,decontări cu acționarii/ asociații privind capitalul ,decontări din operațiuni în participatie (ct.453+456+4582)	77	70		
- alte creanțe în legătură cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât creanțele în legătură cu instituțiile publice (instituțiile statului) (din ct. 461 + din ct. 471 + din ct.473+4662)	78	71	8.252	3.564

- sumele preluate din contul 542 'Avansuri de trezorerie' reprezentând avansurile de trezorerie, acordate potrivit legii și nedecontate până la data de raportare (din ct. 461)	79	72		
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	80	73		
- de la nerezidenți	81	74		
Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	82	74a (305)		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici ****)	83	75		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), din care:	84	76		
- acțiuni necotate emise de rezidenți	85	77		
- părți sociale emise de rezidenți	86	78		
- acțiuni emise de nerezidenți	87	79		
- obligațiuni emise de nerezidenți	88	80		
- dețineri de obligațiuni verzi	89	80a (320)		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	90	81		
Casa în lei și în valută (rd.83+84 )	91	82	5	5
- în lei (ct. 5311)	92	83	5	5
- în valută (ct. 5314)	93	84		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.86+88)	94	85	255.228	387.222
- în lei (ct. 5121), din care:	95	86	254.641	386.635
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	96	87		
- în valută (ct. 5124), din care:	97	88	587	587
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	98	89		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.91+92)	99	90		
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	100	91		
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	101	92		
Datorii (rd. 94+97+100+101+104+106+108+109+114 +115+118+124)	102	93	150.972	110.394
Credite bancare externe pe termen scurt (ct.5193+5194 +5195), (rd .95+96)	103	94		
- în lei	104	95		
- în valută	105	96		
Credite bancare externe pe termen lung (ct. 1623 + 1624 + 1625 ) (rd.98+99)	106	97		
- în lei	107	98		
- în valută	108	99		
Credite de la trezoreria statului si dobanzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	109	100		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 102+103)	110	101		
- în lei si exprimate in lei, a caror decontare se face in functie de cursul unei valute	111	102		
- în valută	112	103		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	113	104		
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	114	105		



- valoarea obligațiunilor verzi emise de entitate	115	105a (321)		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	116	106	34.666	20.792
- datorii comerciale în relația cu nerezidenții, avansuri primite de la clienți nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	117	107		
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	118	108	30.270	
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (ct. 431 + 436+437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.110 la 113)	119	109	86.036	85.723
- datorii în legatură cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	120	110	25.141	23.770
- datorii fiscale în legatură cu bugetul de stat (ct.436+441+4423+4428+444+446)	121	111	60.895	61.953
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	122	112		
- alte datorii în legatură cu bugetul de stat (ct.4481)	123	113		
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct.451)	124	114		
Sume datorate acționarilor / asociaților (ct.455), din care:	125	115		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.fizice	126	116		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.juridice	127	117		
Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 472 + 473 + 478 + 509) , din care:	128	118		3.879
-decontări privind interesele de participare , decontări cu acționarii /asociații privind capitalul, decontări din operații în participatie (ct.453+456+457+4581+467)	129	119		
-alte datorii în legatură cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datoriile în legatură cu instituțiile publice (instituțiile statului ) 2) (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473)	130	120		
- subvenții nereluate la venituri (din ct. 472)	131	121		
- varsăminte de efectuat pentru imobilizări financiare și investiții pe termen scurt (ct.269+509)	132	122		
- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)	133	123		
Dobânzi de plătit (ct. 5186)	134	124		
Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	135	124a (306)		
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici *****)	136	125		
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	137	126	77.363.547	77.363.547
- acțiuni cotate 3)	138	127	77.363.547	77.363.547
- acțiuni necotate 4)	139	128		
- părți sociale	140	129		
- capital subscris vărsat de nerezidenți (din ct. 1012)	141	130	12.312.579	12.307.902
Brevete și licențe (din ct.205)	142	131		
<b>IX. Informații privind cheltuielile cu colaboratorii</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>

A		B	1		2		
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)		143	132				
<b>X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului</b>			<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2021</b>		<b>31.12.2022</b>	
A			B	1		2	
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare		144	133				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune		145	134				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate		146	135				
<b>XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii cf. OMFP nr. 668/2014</b>			<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2021</b>		<b>31.12.2022</b>	
A			B	1		2	
Valoarea contabilă netă a bunurilor 5)		147	136				
<b>XII. Capital social vărsat</b>			<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2021</b>		<b>31.12.2022</b>	
				<b>Suma (lei)</b>	<b>% 6)</b>	<b>Suma (lei)</b>	<b>% 6)</b>
A			B	Col.1	Col.2	Col.3	Col.4
<b>Capital social vărsat (ct. 1012) 6), (rd. 138 +141+145 la 148)</b>		148	137	77.363.547	X	77.363.547	X
- deținut de instituții publice, (rd. 139+140)		149	138				
- deținut de instituții publice de subord. centrală		150	139				
- deținut de instituții publice de subord. locală		151	140				
- deținut de societățile cu capital de stat, din care:		152	141				
- cu capital integral de stat		153	142				
- cu capital majoritar de stat		154	143				
- cu capital minoritar de stat		155	144				
- deținut de regii autonome		156	145				
- deținut de societăți cu capital privat		157	146	35.790.458	46,26	36.579.946	47,28
- deținut de persoane fizice		158	147	4.990.788	6,45	4.985.830	6,44
- deținut de alte entități		159	148	36.582.301	47,29	35.797.771	46,27
			<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>			
A			B	<b>2021</b>		<b>2022</b>	
<b>XIII. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local, de repartizat din profitul exercițiului financiar de către companiile naționale, societățile naționale, societățile și regiile autonome, din care:</b>		160	149				
- către instituții publice centrale;		161	150				
- către instituții publice locale;		162	151				
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale/instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.		163	152				
			<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>			

A		B	2021	2022
<b>XIV. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local, virate în perioada de raportare din profitul reportat al companiilor naționale, societăților naționale, societăților și al regiilor autonome, din care:</b>		164	153	
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiului financiar al anului precedent, din care virate:		165	154	
- către instituții publice centrale;		166	155	
- către instituții publice locale;		167	156	
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.		168	157	
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:		169	158	
- către instituții publice centrale;		170	159	
- către instituții publice locale;		171	160	
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.		172	161	
<b>XV. Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor din profitul reportat</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>	
A		B	2021	2022
Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat		173	161a (304)	
<b>XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>	
A		B	2021	2022
- dividendele interimare repartizate 7)		174	161b (307)	
<b>XVII. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>	
A		B	31.12.2021	31.12.2022
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:		175	162	
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate		176	163	
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:		177	164	
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate		178	165	
<b>XVIII. Venituri obținute din activități agricole *****)</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>	
A		B	31.12.2021	31.12.2022
Venituri obținute din activități agricole		179	166	
<b>XIX. Situația veniturilor și cheltuielilor</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>	
A		B	31.12.2021	31.12.2022
1. Cifra de afaceri netă (rd. 168+169-170+172)		180	167	1.184.538
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate		181	167a (325)	1.184.538
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)		182	168	1.184.538
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)		183	169	

Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	184	170		
F30 - pag. 8				
— Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.766-8)		171		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	185	172		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)				
Sold C	186	173		
Sold D	187	174		
3. Venituri din producția de imobilizări necorporale și corporale (ct.721+ 722)	188	175		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	189	176		
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	190	177		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 +7417 + 7419)	191	178		
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815), din care:	192	179		
-venituri din subvenții pentru investiții (ct. 7584)	193	180		
-venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	194	181		
<b>VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 167+173-174+175+176+177+178+179)</b>	195	182	1.184.538	1.185.918
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	196	183		
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	197	184	81	18
b) Cheltuieli privind utilitățile (ct.605), din care:	198	185		
- cheltuielile privind consumul de energie (ct. 6051)	199	185a (326)		
- cheltuielile privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	200	185b (327)		
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	201	186		
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	202	187		
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 189+190)	203	188	925.533	809.872
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644) 8)	204	189	904.157	792.046
b) Cheltuieli privind asigurările și protecția socială (ct.645+646)	205	190	21.376	17.826
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 192-193)	206	191	11.015	7.310
a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813+6817+din ct.6818)	207	192	11.015	7.310
a.2) Venituri (ct.7813+din ct.7818)	208	193		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 195-196)	209	194		
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814+din ct.6818)	210	195		
b.2) Venituri (ct.754+7814+din ct.7818)	211	196		
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 198 la 203)	212	197	213.935	313.321
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621 +622+623+624+625+626+627+628)	213	198	210.879	310.382
11.2. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale (ct. 635 + 6586 )	214	199	3.055	2.906
11.3. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	215	200		
11.4 Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	216	201		
11.5. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:	217	202		

- inundații	218	202a (322)		
- secetă	219	202b (323)		
- alunecări de teren	220	202c (324)		
<b>F30 - pag. 9</b>				
11.6. Alte cheltuieli (ct. 651 + 6581 + 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	221	203	1	33
—Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct. 666) 8)		204		
Ajustări privind provizioanele (rd. 206-207)	222	205	-22.179	1.441
- Cheltuieli (ct.6812)	223	206	3.739	4.527
- Venituri (ct.7812)	224	207	25.918	3.086
<b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 183 la 186 - 187+188+191+194+197+205)</b>	225	208	1.128.385	1.131.962
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:</b>				
- Profit (rd. 182-208)	226	209	56.153	53.956
- Pierdere (rd. 208-182)	227	210	0	0
12. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	228	211		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	229	212		
13. Venituri din dobânzi (ct.766)	230	213		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	231	214		
14. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	232	215		
15. Alte venituri financiare (ct. 7615 + 762 + 764 + 765 + 767 + 768)	233	216	55.429	118.305
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	234	217	55.417	118.282
<b>VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 211 + 213 + 215 + 216)</b>	235	218	55.429	118.305
16. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 220 - 221)	236	219		
- Cheltuieli (ct.686)	237	220		
- Venituri (ct.786)	238	221		
17. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	239	222		
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	240	223		
18. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	241	224	12	348
<b>CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 219+ 222 +224)</b>	242	225	12	348
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):</b>				
- Profit (rd. 218 - 225)	243	226	55.417	117.957
- Pierdere (rd. 225 - 218)	244	227	0	0
<b>VENITURI TOTALE (rd. 182+218)</b>	245	228	1.239.967	1.304.223
<b>CHELTUIELI TOTALE (rd. 208+225)</b>	246	229	1.128.397	1.132.310
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):</b>				
- Profit (rd. 228-229)	247	230	111.570	171.913
- Pierdere (rd. 229-228)	248	231	0	0
19. Impozitul pe profit (ct. 691)	249	232		
20. Cheltuieli cu impozitul pe profit rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit (ct. 694)	250	232a (328)		

21. Venituri din impozitul pe profit rezultat din decontarile in cadrul grupului fiscal in domeniul impozitului pe profit (ct. 794)	251	232b (329)		
22. Impozitul specific unor activitati (ct. 695)	252	233		
23. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct. 698)	253	234		
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) :</b>				
- Profit (rd. 230-231-232-233-234-232a+232b)	254	235	111.570	171.913
- Pierdere (rd. 231+232+233+234-230+232a-232b)	255	236	0	0

F30 - pag.10

### ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

VOICULESCU AURORA

Semnatura \_\_\_\_\_

**Formular  
VALIDAT**

### INTOCMIT,

Numele si prenumele

ROMCONTEXPERT SRL

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnatura \_\_\_\_\_

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

207

\*) Subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă (transferuri de la bugetul de stat către angajator) – reprezintă sumele acordate angajatorilor pentru plata absolvenților instituțiilor de învățământ, stimularea șomerilor care se încadrează în muncă înainte de expirarea perioadei de șomaj, stimularea angajatorilor care încadrează în muncă pe perioadă nedeterminată șomeri în vârstă de peste 45 ani, șomeri întreținători unici de familie sau șomeri care în termen de 3 ani de la data angajării îndeplinesc condițiile pentru a solicita pensia anticipată parțială sau de acordare a pensiei pentru limita de vârstă, ori pentru alte situații prevăzute prin legislația în vigoare privind sistemul asigurărilor pentru șomaj și stimularea ocupării forței de muncă.

\*\*) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de cercetare-dezvoltare, respectiv cercetarea fundamentală, cercetarea aplicativă, dezvoltarea tehnologică și inovarea, stabilite potrivit prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 57/2002 privind cercetarea științifică și dezvoltarea tehnologică, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 324/2003, cu modificările și completările ulterioare.

\*\*\*) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de inovare. La completarea rândurilor corespunzătoare capitolelor VI și VII sunt avute în vedere prevederile Regulamentului de punere în aplicare (UE) 2020/1197 al Comisiei din 30 iulie 2020 de stabilire a specificațiilor tehnice și a modalităților în temeiul Regulamentului (UE) 2019/2152 al Parlamentului European și al Consiliului privind statisticile europene de întreprindere și de abrogare a 10 acte juridice în domeniul statisticilor de întreprindere, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 271 din 18 august 2020. Prin acest Regulament a fost abrogat Regulamentul de punere în aplicare (UE) nr. 995/2012 al Comisiei din 26 octombrie 2012 de stabilire a normelor de punere în aplicare a Deciziei nr. 1.608/2003/CE a Parlamentului European și a Consiliului privind producția și dezvoltarea statisticilor comunitare în domeniul științei și al tehnologiei.

\*\*\*\*) În categoria operatorilor economici nu se cuprind entitățile reglementate și supravegheate de Banca Națională a României, respectiv Autoritatea de Supraveghere Financiară, societățile reclasificate în sectorul administrației publice și instituțiile fără scop lucrativ în serviciul gospodăriilor populației.

\*\*\*\*\*) Pentru creanțele preluate prin cesionare de la persoane juridice se vor completa atât valoarea nominală a acestora, cât și costul lor de achiziție.

Pentru statutul de 'persoane juridice afiliate' se vor avea în vedere prevederile art. 7 pct. 26 lit. c) și d) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

\*\*\*\*\*) Conform art. 11 din Regulamentul Delegat (UE) nr. 639/2014 al Comisiei din 11 martie 2014 de completare a Regulamentului (UE) nr. 1307/2013 al Parlamentului European și al Consiliului de stabilire a unor norme privind plățile directe acordate fermierilor prin scheme de sprijin în cadrul politicii agricole comune și de modificare a anexei X la regulamentul menționat, '(1) ... veniturile obținute din activitățile agricole sunt veniturile care au fost obținute de un fermier din activitatea sa agricolă în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (c) din regulamentul menționat (R (UE) 1307/2013), în cadrul exploatației sale, inclusiv sprijinul din partea Uniunii din Fondul european de garantare agricolă (FEGA) și din Fondul european agricol pentru dezvoltare rurală (FEADR), precum și orice ajutor național acordat pentru activități agricole, cu excepția plăților directe naționale complementare în temeiul articolelor 18 și 19 din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

Veniturile obținute din prelucrarea produselor agricole în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013 ale exploatației sunt considerate venituri din activități agricole cu condiția ca produsele prelucrate să rămână proprietatea fermierului și ca o astfel de prelucrare să aibă ca rezultat un alt produs agricol în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

(2) În sensul alineatului (1), 'venituri' înseamnă veniturile brute, înaintea deducerii costurilor și impozitelor aferente. ...'.

1) Se vor include chiriile plătite pentru terenuri ocupate (culturi agricole, pășuni, fânețe etc.) și aferente spațiilor comerciale (terase etc.) aparținând proprietarilor privați sau unor unități ale administrației publice, inclusiv chiriile pentru folosirea luciului de apă în scop recreativ sau în alte scopuri (pescuit etc.).

2) În categoria 'Alte datorii în legătură cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datoriile în legătură cu instituțiile publice (instituțiile statului)' nu se vor înscrie subvențiile aferente veniturilor existente în soldul contului 472.

3) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care sunt negociabile și tranzacționate, potrivit legii.

4) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care nu sunt tranzacționate.

5) Se va completa de către operatorii economici cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare.

6) La secțiunea 'XII Capital social vărsat' la rd. 149 - 159 în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrie procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat înscris la rd. 148.

7) La acest rând se cuprind dividendele repartizate potrivit Legii nr. 163/2018 pentru modificarea și completarea Legii contabilității nr. 82/1991, modificarea și completarea Legii societăților nr. 31/1990, precum și modificarea Legii nr. 1/2005 privind organizarea și funcționarea cooperăției.

8) La acest rând se cuprind și drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislației muncii, care se preiau din rulajul debitor al contului 621 'Cheltuieli cu colaboratorii', analitic 'Colaboratori persoane fizice'.

**SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE**

la data de 31.12.2022

Cod 40

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				
		Sold initial	Cresteri <sup>1)</sup>	Reduceri <sup>2)</sup>		Sold final (col.5=1+2-3)
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
<b>I.Imobilizari necorporale</b>						
1.Cheltuieli de constituire	01				X	
2.Cheltuieli de dezvoltare	02				X	
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	03	14.944	567		X	15.511
4.Fond comercial	04				X	
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	05				X	
6.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	06				X	
<b>TOTAL (rd. 01 la 06)</b>	<b>07</b>	<b>14.944</b>	<b>567</b>		<b>X</b>	<b>15.511</b>
<b>II.Imobilizari corporale</b>						
1.Terenuri și amenajări de terenuri	08				X	
2.Constructii	09					
3.Instalatii tehnice si masini	10	52.391	11.764			64.155
4.Alte instalatii , utilaje si mobilier	11	3.201				3.201
5.Investitii imobiliare	12	7.450.282				7.450.282
6.Imobilizari corporale in curs de executie	13					
7.Investitii imobiliare in curs de executie	14					
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	15					
9.Active biologice productive	16					
10.Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	17					
<b>TOTAL (rd. 08 la 17)</b>	<b>18</b>	<b>7.505.874</b>	<b>11.764</b>			<b>7.517.638</b>
<b>III.Imobilizari financiare</b>	<b>19</b>	<b>214.218.435</b>			<b>X</b>	<b>214.218.435</b>
<b>ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.07+18+19)</b>	<b>20</b>	<b>221.739.253</b>	<b>12.331</b>			<b>221.751.584</b>

1) se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun debitarea conturilor de active imobilizate la reduceri

2) se cuprind și reducerile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor de active imobilizate



## SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului <sup>1)</sup>	Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării <sup>2)</sup>	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
<b>I.Imobilizari necorporale</b>					
1.Cheltuieli de constituire	21				
2.Cheltuieli de dezvoltare	22				
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	23	9.590	1.920		11.510
4.Fond comercial	24				
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	25				
<b>TOTAL (rd.21 la 25)</b>	26	9.590	1.920		11.510
<b>II.Imobilizari corporale</b>					
1.Amenajari de terenuri	27				
2.Constructii	28				
3.Instalatii tehnice si masini	29	48.680	5.034		53.714
4.Alte instalatii ,utilaje si mobilier	30	1.186	356		1.542
5.Investitii imobiliare	31				
6.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	32				
7.Active biologice productive	33				
<b>TOTAL (rd.27 la 33)</b>	34	49.866	5.390		55.256
<b>AMORTIZARI - TOTAL (rd.26 +34)</b>	35	59.456	7.310		66.766

1) se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor aferente amortizării activelor imobilizate la

**Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării**

2) se cuprind și reducerile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun debitarea conturilor aferente amortizării activelor imobilizate

## SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Ajustari constituite in cursul anului	Ajustari reluate la venituri	Sold final (col. 13=10+11-12)
A	B	10	11	12	13
<b>I.Imobilizari necorporale</b>					
1.Cheltuieli de dezvoltare	36				
2.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	37				
3.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	38				
4.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	39				
<b>TOTAL (rd.36 la 39)</b>	40				
<b>II.Imobilizari corporale</b>					
1.Terenuri și amenajări de terenuri	41				
2.Constructii	42				
3.Instalatii tehnice si masini	43				
4.Alte instalatii, utilaje si mobilier	44				
5.Investitii imobiliare	45				
6.Investitii corporale in curs de executie	46				
7.Investitii imobiliare in curs de executie	47				
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	48				
9.Active biologice productive	49				
10.Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	50				
<b>TOTAL (rd. 41 la 50)</b>	51				
<b>III.Imobilizari financiare</b>	52	3.686.266			3.686.266
<b>AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.40+51+52)</b>	53	3.686.266			3.686.266

**ADMINISTRATOR,****INTOCMIT,**

Numele si prenumele

VOICULESCU AURORA

Numele si prenumele

ROMCONTEXPERT SRL

Semnătura \_\_\_\_\_

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Formular  
VALIDAT

Semnătura \_\_\_\_\_

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

207

**ATENȚIE !**

Conform prevederilor pct. 1.8(4) alin 4 din Anexa nr. 1 la OMF nr.4268/ 2022, "în vederea depunerii situațiilor financiare anuale aferente exercitiului financiar 2022 în format hârtie și în format electronic sau numai în formă electronică, semnate cu certificat digital calificat, fișierul cu extensia zip va conține și prima pagină din situațiile financiare anuale listată cu ajutorul programului de asistență elaborat de Ministerul Finanțelor Publice, semnată și scanată alb-negru, lizibil".

## **Prevederi referitoare la obligațiile operatorilor economici cu privire la întocmirea raportărilor anuale prevăzute de legea contabilității**

### **A. Întocmire raportări anuale**

**1. Situații financiare anuale, potrivit art. 28 alin. (1) din legea contabilității:**

- termen de depunere –150 de zile de la încheierea exercițiului financiar;

**2. Raportări contabile anuale, potrivit art. 37 din legea contabilității:**

- termen de depunere –150 de zile de la încheierea exercițiului financiar, respectiv a anului calendaristic;
- entități care depun raportări contabile anuale:
  - entitățile care aplică Reglementările contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aprobate prin OMFP nr. 2.844/2016, cu modificările și completările ulterioare;
  - entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic;
  - subunitățile deschise în România de societăți rezidente în state aparținând Spațiului Economic European;
  - persoanele juridice aflate în lichidare, potrivit legii – în termen de 90 de zile de la încheierea anului calendaristic.

**Depun situații financiare anuale și raportări contabile anuale:**

- entitățile care aplică Reglementările contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aprobate prin OMFP nr. 2.844/2016, cu modificările și completările ulterioare; și
- entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic.

**3. Declarație de inactivitate, potrivit art. 36 alin. (2) din legea contabilității, depusă de entitățile care nu au desfășurat activitate de la constituire până la sfârșitul exercițiului financiar de raportare:**

- termen de depunere – 60 de zile de la încheierea exercițiului financiar

**B. Corectarea de erori cuprinse în situațiile financiare anuale și raportările contabile anuale – se poate efectua doar în condițiile Procedurii de corectare a erorilor cuprinse în situațiile financiare anuale și raportările contabile anuale depuse de operatorii economici și persoanele juridice fără scop patrimonial, aprobată prin OMFP nr. 450/2016, cu modificările și completările ulterioare.**

Erorile contabile, așa cum sunt definite de reglementările contabile aplicabile, se corectează potrivit reglementărilor respective. Ca urmare, în cazul corectării acestora, nu poate fi depus un alt set de situații financiare anuale/raportări contabile anuale corectate.

**C. Modalitatea de raportare în cazul revenirii la anul calendaristic, ulterior alegerii unui exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, potrivit art. 27 din legea contabilității**

Ori de câte ori entitatea își alege un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, se aplică prevederile art. VI alin. (1) - (6) din OMFP nr. 4.160/2015 privind modificarea și completarea unor reglementări contabile.

În cazul revenirii la anul calendaristic, legea contabilității nu prevede depunerea vreunei înștiințări în acest sens.

Potrivit prevederilor art. VI alin. (7) din ordinul menționat, în cazul în care entitatea își modifică data aleasă pentru întocmirea de situații financiare anuale astfel încât exercițiul financiar de raportare redevine anul calendaristic, soldurile bilanțiere raportate începând cu următorul exercițiu financiar <sup>1)</sup> încheiat se referă la data de 1 ianuarie, respectiv 31 decembrie, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercițiului financiar curent <sup>2)</sup>, respectiv exercițiului financiar precedent celui de raportare.

De exemplu, dacă o societate care a avut exercițiul financiar diferit de anul calendaristic, optează să revină la anul calendaristic începând cu 01 ianuarie 2023, aceasta întocmește raportări contabile după cum urmează:

- pentru 31 decembrie 2022 – raportări contabile anuale;
- pentru 31 decembrie 2023 – situații financiare anuale.

**D. Contabilizarea sumelor primite de la acționari/ asociați – se efectuează în contul 455 <sup>3)</sup> „Sume datorate acționarilor/asociaților”.**

În cazul în care împrumuturile sunt primite de la entități afiliate, contravaloarea acestora se înregistrează în contul 451 „Decontări între entitățile afiliate”.

1) Acesta se referă la primul exercițiu financiar pentru care situațiile financiare anuale se reîntocmesc la nivelul unui an calendaristic.

2) Acesta reprezintă primul exercițiu financiar care redevine an calendaristic.

Astfel, potrivit exemplului prezentat mai sus, soldurile bilanțiere cuprinse în situațiile financiare anuale încheiate la data de 31 decembrie 2023 se referă la data de 1 ianuarie 2023, respectiv 31 decembrie 2023, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercițiului financiar curent (2023), respectiv exercițiului financiar precedent celui de raportare (2022).

3) A se vedea, în acest sens, prevederile pct. 349 din reglementările contabile, potrivit cărora sumele depuse sau lăsate temporar de către acționari/asociați la dispoziția entității, precum și dobânzile aferente, calculate în condițiile legii, se înregistrează în contabilitate în conturi distincte (contul 4551 „Acționari/ asociați - conturi curente”, respectiv contul 4558 „Acționari/ asociați - dobânzi la conturi curente”).

## Solduri / Rulaje de preluat din balanta contabila in formularele F10 si F20 col.2 (an curent)

Atentie ! Selectati mai întâi tipul entității (mari si mijlocii/ mici/ micro) !

Nr.cr.	Cont		Suma	
1		Alege cont		-
				+

**PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A.**

**SITUATII FINANCIARE INDIVIDUALE**

**Intocmite in conformitate cu  
Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 cu modificarile ulterioare,  
la data si pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022**

Bifati numai  
dacă  
este cazul:

<input type="checkbox"/>	Mari Contribuabili care depun bilanțul la Bucuresti
<input type="checkbox"/>	Sucursala
<input type="checkbox"/>	GIE - grupuri de interes economic
<input type="checkbox"/>	Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris

S1005\_A1.0.0 /03.02.2023 Tip situație financiară : UU

An  Semestru Anul **2022**

Suma de control 77.363.547

Entitatea PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A.

Adresa

Județ Bucuresti	Sector Sector 2	Localitate BUCURESTI			
Strada ZIDURI MOSI	Nr. 23	Bloc	Scara	Ap. B.3	Telefon 0212521077

Număr din registrul comerțului J40/17508/2008 Cod unic de inregistrare 2 4 5 9 9 4 8 0

Forma de proprietate

Cod LEI (Legal Entity Identifier, conform ISO 17442)

34--Societati pe actiuni

5 2 9 9 0 0 E 7 U B X 0 V A I O B L 9 1

Activitatea preponderanta (cod si denumire clasa CAEN)

4110 Dezvoltare (promovare) imobiliara

Activitatea preponderanta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)

4110 Dezvoltare (promovare) imobiliara

**Situatii financiare anuale**

(entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic)

<input type="radio"/> Entități mijlocii, mari si entități de interes public
<input type="radio"/> Entități mici
<input checked="" type="radio"/> Microentități

<input type="checkbox"/> Entități de interes public	?
---	---

<input type="checkbox"/>	1. entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, cf.art. 27 din Legea contabilității nr. 82/1991
<input type="checkbox"/>	2. persoanele juridice aflate în lichidare, potrivit legii
<input type="checkbox"/>	3. subunitățile deschise în România de societăți rezidente în state aparținând Spațiului Economic European

Situațiile financiare anuale simplificate încheiate la 31.12.2022 de către entitățile prevazute la pct.9 alin.(2) din Reglementările contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, al caror exercitiu financiar corespunde cu anul calendaristic  
F10 - BILANT PRESCURTAT  
F20 - CONTUL PRESCURTAT DE PROFIT ȘI PIERDERE  
F30 - DATE INFORMATIVE  
F40 - SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

**Indicatori :**

Capitaluri - total	218.616.207
Capital subscris	77.363.547
Profit/ pierdere	171.913

**ADMINISTRATOR,**

Numele si prenumele  
VOICULESCU AURORA

Semnătura \_\_\_\_\_

**INTOCMIT,**

Numele si prenumele  
ROMCONTEXPERT SRL

Calitatea  
22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Nr.de inregistrare in organismul profesional  
207

CIF/ CUI membru CECCAR  
7 4 8 7 0 5 2

Semnătura \_\_\_\_\_

Entitatea are obligația legală de auditare a situatiilor financiare anuale?	<input checked="" type="radio"/> DA <input type="radio"/> NU
Entitatea a optat voluntar pentru auditarea situatiilor financiare anuale?	<input type="radio"/> DA <input checked="" type="radio"/> NU

**AUDITOR**

Nume si prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit  
DELOITTE AUDIT SRL

Nr.de inregistrare in Registrul ASPAAS FA 25 CIF/ CUI 7 7 5 6 9 2 4

Entitatea are obligația legală de verificare a situatiilor financiare anuale de catre cenzori ?	<input type="radio"/> DA <input checked="" type="radio"/> NU
---	--

Situațiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii

HARLEA ADRIANA-SORELA  
Digitally signed by HARLEA ADRIANA-SORELA  
Date: 2023.03.17 19:04:51 +02'00'  
Semnătura electronica

Formular VALIDAT

## BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2022

- lei -

Denumirea elementului	Nr.rd. OMF nr. 4268/ 2022	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2022	31.12.2022
A		B	1	2
<b>A. ACTIVE IMOBILIZATE</b>				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094 +208-280-290 - 4904)	01	01	5.354	4.001
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224 +227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	02	02	7.456.008	7.462.382
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*)	03	03	210.532.169	210.532.169
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	217.993.531	217.998.552
<b>B. ACTIVE CIRCULANTE</b>				
I. STOCURI (ct.301+302+303+321+322+/-308+323+326+327+328+331+332 +341+345+346+347+/-348+351+354+356+357+358+361+/-368+371+/-378 +381+/-388+4091- 391- 392-393-394-395-396-397-398 - din ct.4428 - 4901)	05	05		
II.CREANȚE				
1. (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+4282+431**+436**+437**+4382 +441**+4424+din ct.4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453** +456**+4582+461+4662+473** - 491 - 495 - 496 - 4902 +5187)	06	06a (301)	362.375	362.824
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)		
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	362.375	362.824
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ 508*+5113+5114-591-595-596-598)	09	07		
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (ct.508* + 5112+512+531+532+541+542)	10	08	255.233	387.227
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	617.608	750.051
<b>C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)</b>	12	10	8.252	3.564
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	13	11	8.252	3.564
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 471*)	14	12		
<b>D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN</b> (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+457 +4581+462+4661+467+473***+509+5186+519)	15	13	150.972	110.394
<b>E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)</b>	16	14	474.888	643.221
<b>F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)</b>	17	15	218.468.419	218.641.773
<b>G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN</b> (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+4581 +462+4661+467+473***+509+5186+519)	18	16		
<b>H. PROVIZIOANE (ct. 151)</b>	19	17	24.125	25.566
<b>I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)</b>	20	18		
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)	21	19		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	22	20		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	23	21		
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)	24	22		

Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	25	23		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)	26	24		
<b>3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27)</b>	27	25		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	28	26		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	29	27		
Fondul comercial negativ (ct.2075)	30	28		
<b>J. CAPITAL ȘI REZERVE</b>				
<b>I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)</b>	31	29	77.363.547	77.363.547
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	77.363.547	77.363.547
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	33	31		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	34	32		
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	35	33		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	36	34		
<b>II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)</b>	37	35	36.329	36.329
<b>III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)</b>	38	36	6.937.712	6.937.712
<b>IV. REZERVE (ct.106)</b>	39	37	699.272	707.868
Acțiuni proprii (ct. 109)	40	38		
Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	41	39		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	42	40		
<b>V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)</b>				
<b>SOLD C (ct. 117)</b>	43	41	133.301.443	133.407.434
<b>SOLD D (ct. 117)</b>	44	42	0	0
<b>VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR</b>				
<b>SOLD C (ct. 121)</b>	45	43	111.570	171.913
<b>SOLD D (ct. 121)</b>	46	44		
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45	5.579	8.596
<b>CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)</b>	48	46	218.444.294	218.616.207
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 1)	50	48		
<b>CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)</b>	51	49	218.444.294	218.616.207

\*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

\*\*) Solduri debitoare ale conturilor respective.

\*\*\*) Solduri creditoare ale conturilor respective.

1) Se va completa de către entitățile cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare.

## ADMINISTRATOR,

Numele și prenumele

VOICULESCU AURORA

Semnătura \_\_\_\_\_

Formular  
VALIDAT

## INTOCMIT,

Numele și prenumele

ROMCONTEXPERT SRL

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura \_\_\_\_\_

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

207



**CONTUL PRESCURTAT DE PROFIT ȘI PIERDERE**

la data de 31.12.2022

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. OMF nr.4268/ 2022	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
			2021	2022
A		B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (ct.701 + 702 + 703 + 704 + 705 + 706 + 708 + 707 - 709 + 741** + 766)	01	01	1.184.538	1.185.918
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)	1.184.538	1.185.918
2. Alte venituri (ct.711 + 712 + 721 + 722 + 725 + 741*** + 751 + 755 + 758 + 761 + 762 + 764 + 765 + 766 + 767 + 768 + 7815)	03	02	55.429	118.305
3. Costul materiilor prime și al consumabilelor (ct. 601 + 602 - 609*)	04	03		
4. Cheltuieli cu personalul (ct. 641 + 642 + 643 + 644 + 645 + 646)	05	04	925.533	809.872
5. Ajustări de valoare (ct. 654 + 681 + 686 - 754 - 7812 - 7813 - 7814 - 7818 - 786)	06	05	-11.164	8.751
6. Alte cheltuieli (ct. 603 + 604 + 605 + 606 + 607 + 608 - 609* + 611 + 612 + 613 + 614 + 615 + 621 + 622 + 623 + 624 + 625 + 626 + 627 + 628 + 635 + 651 + 652 + 655 + 658 + 663 + 664 + 665 + 666 + 667 + 668), din care:	07	06	214.028	313.687
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	08	06a (302)		
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	09	06b (303)		
7. Impozite (ct.691 + 694 + 695 + 698)	10	07		
8. Venituri din impozitul pe profit rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit (ct.794)	09	07a (304)		
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:				
- Profit (rd.01+02-03-04-05-06-07+07a)	10	08	111.570	171.913
- Pierdere (rd.03+04+05+06+07-01-02-07a)	11	09	0	0

\*) Cont de repartizat după natura elementelor respective.

\*\*) Rd. 01 (cf.OMF nr.4268/ 2022) - Se înscriu veniturile din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri.

\*\*\*) Rd. 03 (cf.OMF nr.4268/ 2022) - Se înscriu veniturile din subvenții de exploatare altele decât cele aferente cifrei de afaceri.

## ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

VOICULESCU AURORA

Semnătura \_\_\_\_\_

## INTOCMIT,

Numele si prenumele

ROMCONTEXPERT SRL

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura \_\_\_\_\_

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

207

Formular  
VALIDAT

<b>CUPRINS:</b>	<b>Pagina</b>
<b>Situatii financiare individuale</b>	
Bilantul prescurtat	3 - 4
Contul de profit si pierdere prescurtat	5
Situatia modificarilor capitalului propriu	6
Note explicative la situatiile financiare individuale	7-33

**SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALULUI PROPRIU**  
la data de 31 decembrie 2022

Denumirea elementului	Sold la inceputul exercitiului financiar	Cresteri		Reduceri		Sold la sfarsitul exercitiului financiar
		Total, din care	Prin transfer	Total, din care	Prin transfer	
A	1	2	3	4	5	6
Capital subscris	77.363.547	-	-	-	-	77.363.547
Prime de capital	36.329	-	-	-	-	36.329
Rezerve din reevaluare	6.937.712	-	-	-	-	6.937.712
Rezerve legale	282.186	8.596	8.596	-	-	290.782
Alte rezerve	417.086	-	-	-	-	417.086
Rezultatul reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita	Sold C	-	-	-	-	-
	Sold D	3.953.920	-	-	105.991	105.991
Rezultatul exercitiului financiar	Sold C	111.570	171.913	-	111.570	171.913
	Sold D	-	-	-	-	-
Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare	Sold C	137.255.363	-	-	-	137.255.363
Repartizarea profitului	(5.579)	(8.596)	(8.596)	(5.579)	(5.579)	(8.596)
<b>Total capitaluri proprii</b>	<b>218.444.294</b>	<b>171.913</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>218.616.207</b>

**SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALULUI PROPRIU**  
la data de 31 decembrie 2021

Denumirea elementului	Sold la inceputul exercitiului financiar	Cresteri		Reduceri		Sold la sfarsitul exercitiului financiar
		Total, din care	Prin transfer	Total, din care	Prin transfer	
A	1	2	3	4	5	6
Capital subscris	77.363.547	-	-	-	-	77.363.547
Prime de capital	36.329	-	-	-	-	36.329
Rezerve din reevaluare	6.937.712	-	-	-	-	6.937.712
Rezerve legale	276.607	5.579	5.579	-	-	282.186
Alte rezerve	417.086	-	-	-	-	417.086
Rezultatul reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita	Sold C	-	-	-	-	-
	Sold D	3.586.406	367.514	367.514	-	-
Rezultatul exercitiului financiar	Sold C	-	111.570	-	-	111.570
	Sold D	367.514	-	-	367.514	367.514
Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare	Sold C	137.255.363	-	-	-	137.255.363
Repartizarea profitului	-	(5.579)	(5.579)	-	-	(5.579)
<b>Total capitaluri proprii</b>	<b>218.332.724</b>	<b>(255.944)</b>	<b>(367.514)</b>	<b>(367.514)</b>	<b>(367.514)</b>	<b>218.444.294</b>

Situatiile financiare de la pagina 3 la pagina 31 au fost autorizate de Consiliul de Administratie din date de 23 Martie 2023 pentru aprobarea AGA la data de 27 Aprilie, 2023.

**Director General,**

Voiculescu Aurora

**Intocmit,**

Romcontexpert SRL, prin Harlea Adriana Sorela

**Nota 1: Informatii despre Societate**

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

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

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

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

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

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

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

**NOTA 2: PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE****2.1. Bazele intocmirii situatiilor financiare**

Acestea sunt situatiile financiare individuale (denumite in continuare "situatii finaciare") ale Societatii PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A. pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022intocmite in conformitate cu:

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

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

Situatiile financiare individuale de la pagina 3 la pagina 31 au fost autorizate de Consiliul de Administratie din data de 23 Martie 2023 pentru aprobarea AGA stabilita la data de 27/28 Aprilie, 2023.

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

- Bilantul prescurtat;
- Contul prescurtat de profit și pierdere
- Situația modificărilor capitalului propriu;
- Note explicative la situațiile financiare individuale.

Situațiile financiare individuale se referă doar la PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A.

Societatea are filiale, dar nu este necesar să pregătească situații financiare consolidate conform cerințelor OMFP 1802/2014.

Înregistrările contabile pe baza cărora au fost întocmite aceste situații financiare individuale efectuate în lei ("RON").

Situațiile financiare individuale anexate nu sunt menite să prezinte poziția financiară în conformitate cu reglementări și principii contabile acceptate în țări și jurisdicții altele decât România. De asemenea, situațiile financiare individuale nu sunt menite să prezinte rezultatul operațiunilor și un set complet de note la situațiile financiare în conformitate cu reglementări și principii contabile acceptate în țări și jurisdicții altele decât România. De aceea, situațiile financiare individuale anexate nu sunt întocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementările contabile și legale din România inclusiv Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare.

## 2.2. Principii contabile semnificative

Situațiile financiare pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022 au fost întocmite în conformitate cu următoarele principii contabile:

### Principiul continuității activității

Societatea își va continua în mod normal funcționarea fără a intra în stare de lichidare sau reducere semnificativă a activității.

### Principiul permanenței metodelor

Societatea aplică consecvent de la un exercitiu financiar la altul politicile contabile și metodele de evaluare.

### Principiul prudenței

La întocmirea situațiilor financiare anuale, recunoașterea și evaluarea s-a realizat pe o bază prudentă și, în special:

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

### Principiul contabilității de angajamente

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

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

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

### Principiul intangibilității

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

### Principiul evaluării separate a elementelor de activ și pasiv

În vederea stabilirii valorii corespunzătoare unei poziții din bilanț s-a determinat separat valoarea fiecărui componentă ale elementelor de active și de datorii.

### Principiul necompensării

Valorile elementelor ce reprezintă active nu au fost compensate cu valorile elementelor ce reprezintă datorii, respectiv veniturile cu cheltuielile.

### Contabilizarea și prezentarea elementelor din situațiile financiare ținând cont de fondul economic al tranzacției sau al angajamentului în cauză

Înregistrarea în contabilitate și prezentarea în situațiile financiare a operațiunilor economico-financiare reflectă realitatea economică a acestora, punând în evidență drepturile și obligațiile, precum și riscurile asociate acestor operațiuni.

### Principiul evaluării la cost de achiziție sau cost de producție

Elementele prezentate în situațiile financiare au fost evaluate pe baza principiului costului de achiziție sau al costului de producție. Nu s-a folosit costul de achiziție sau costul de producție în cazurile în care s-a optat pentru evaluarea imobilizărilor corporale sau evaluarea instrumentelor financiare la valoarea justă.

### Principiul pragului de semnificație

Entitatea se poate abate de la cerințele cuprinse în reglementările contabile aplicabile referitoare la prezentările de informații și publicare, atunci când efectele respectării lor sunt neesențiale.

## 2.3. Moneda de raportare

Contabilitatea se ține în limba română și în moneda națională („RON”). Contabilitatea operațiunilor efectuate în valută se ține atât în moneda națională, cât și în valută. Elementele incluse în aceste situații sunt prezentate în lei românești.

## 2.4. Situații comparative

Situațiile financiare întocmite la 31 decembrie 2022 prezintă comparabilitate cu situațiile financiare întocmite la 31 decembrie 2021. În cazul în care valorile aferente perioadei precedente nu sunt comparabile cu cele aferente perioadei curente, acest aspect este prezentat și argumentat în notele explicative, fără a modifica cifrele comparative aferente anului precedent.

## 2.5. Utilizarea estimărilor contabile

Întocmirea situațiilor financiare în conformitate cu OMF 1802/2014, cu modificările ulterioare, presupune efectuarea de către conducere a unor estimări și supozitii care influențează valorile raportate ale activelor și datoriilor și prezentarea activelor și datoriilor contingente la data situațiilor financiare, precum și valorile veniturilor și cheltuielilor din perioada de raportare. Rezultatele reale pot fi diferite de cele estimate. Aceste estimări sunt revizuite periodic și, dacă sunt necesare ajustări, acestea sunt înregistrate în contul de profit și pierdere în perioada când acestea devin cunoscute.

## 2.6. Continuitatea activității

Prezentele situații financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității, care presupune ca Societatea să își continue activitatea și în viitorul previzibil. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumții, conducerea analizează previziunile referitoare la intrările viitoare de numerar. Pe baza acestor analize, conducerea consideră că Societatea va putea să își continue activitatea în viitorul previzibil și prin urmare aplicarea principiului continuității activității în întocmirea situațiilor financiare este justificată.

## 2.7. Conversii valutare

Tranzacțiile realizate în valută sunt înregistrate inițial la cursul de schimb valutar comunicat de Banca Națională a României de la data tranzacției. La data bilanțului elementele monetare exprimate în valută și creanțele și datoriile exprimate în lei a decontare de face în funcție de cursul unei valute se evaluează și se prezintă în situațiile financiare anuale la cursul de schimb valutar comunicat de Banca Națională a României, valabil la data încheierii exercitiului financiar.

Castigurile și pierderile din diferențele de curs valutar, realizate și nerealizate, între cursul de schimb al pieței valutare, comunicat de Banca Națională a României de la data înregistrării creanțelor sau datoriilor în valută și a celor exprimate în lei a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute, sau cursul la care acestea sunt înregistrate în contabilitate și cursul de schimb de la data încheierii exercitiului financiar, sunt înregistrate în contul de profit și pierdere al exercitiului financiar respectiv.

Elementele nemonetare achiziționate cu plată în valută și înregistrate la cost istoric (imobilizări, stocuri) se prezintă în situațiile financiare anuale utilizând cursul de schimb valutar de la data efectuării tranzacției. Elementele nemonetare achiziționate cu plată în valută și înregistrate la valoarea justă (de exemplu, imobilizările corporale reevaluate) se prezintă în situațiile financiare anuale la această valoare.

Cursurile de schimb RON/USD și RON/EUR comunicate de Banca Națională a României la 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021, au fost după cum urmează:

Moneda	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
RON/USD	4,6346	4,3707
RON/EUR	4,9474	4,9481

## 2.8. Imobilizări necorporale

Imobilizările necorporale sunt evaluate la cost mai puțin amortizarea cumulată și pierderile cumulate din depreciere.

### CONCESIUNI, BREVETE, LICENȚE, MARCI COMERCIALE, DREPTURI ȘI ACTIVE SIMILARE

Concesiunile, brevetele, licențele, marcele comerciale, drepturile și activele similare se înregistrează în conturile de imobilizări necorporale la costul de achiziție.

Brevetele, licențele și alte imobilizări necorporale sunt amortizate folosind metoda de amortizare liniară pe perioada contractului sau pe durata de utilizare, după caz. Marcile comerciale se amortizează pe o perioadă de 10 ani.

### ALTE IMOBILIZĂRI NECORPORALE

Costurile aferente achiziționării de programe informatice sunt capitalizate și amortizate pe baza metodei liniare pe durata celor 3 ani de durată utilă de viață.

## 2.9. Imobilizări corporale

### COSTUL / EVALUAREA

Costul inițial al imobilizărilor corporale constă în prețul de achiziție, incluzând taxele de achiziție nerecuperabile, cheltuielile de transport, manipulare, comisioanele, taxele notariale, cheltuielile cu obținerea de autorizații și alte cheltuieli nerecuperabile atribuibile direct imobilizării corporale și orice costuri directe atribuibile aducerii activului la locul și în condițiile de funcționare.

Cheltuielile ulterioare efectuate în legătură cu o imobilizare corporală sunt cheltuieli ale perioadei în care au fost efectuate sau măjorează valoarea imobilizării respective, în funcție de beneficiile economice aferente acestor cheltuieli, potrivit criteriilor generale de recunoaștere.



Imobilizarile corporale in curs de executie reprezinta investitiile neterminate efectuate in regie proprie sau in antrepriza. Acestea se evalueaza la costul de productie sau costul de achizitie, dupa caz. Imobilizarile corporale in curs de executie se trec in categoria imobiliarilor finalizate dupa receptia, darea in folosinta sau punerea in functiune a acestora, dupa caz.

Imobilizarile corporale de natura mobilierului sunt evidentiata la cost, mai putin amortizarea cumulata si pierderile din depreciere.

### Investitii imobiliare

Investitia imobiliara este proprietatea (un teren sau o cladire – ori o parte a unei cladiri – sau ambele) detinuta mai degraba pentru a obtine venituri din chirii sau pentru cresterea valorii capitalului, ori ambele, decat pentru a fi utilizata in producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii ori in scopuri administrative sau fi vanduta pe parcursul desfasurarii normale a activitatii.

Societatea a stabileste pe baza politicilor contabile si a rationamentului profesional, care dintre proprietatile imobiliare detinute indeplinesc conditiile pentru a fi incadrate la investitii imobiliare. Transferurile in sau din categoria investitiilor imobiliare se face daca si numai daca exista o modificare a utilizarii, evidentiata de inceperea utilizarii de catre posesor, pentru un transfer din categoria investitiilor imobiliare in categoria proprietatilor imobiliare utilizate de posesor; incheierea utilizarii de catre posesor, pentru un transfer din categoria proprietatilor imobiliare utilizate de posesor in categoria investitiilor imobiliare.

In cazul in care Societatea decide sa cedeze o investitie imobiliara, cu sau fara amenajari suplimentare, entitatea continua sa trateze proprietatea imobiliara ca investitie imobiliara pana in momentul in care aceasta este scoasa din evidenta.

Imobilizarile corporale de natura investitiilor imobiliare (terenuri si constructii) sunt prezentate la valoarea justa.

Terenurile detinute de Societate au fost dobandite ca urmare a divizarii societatii Prodplast S.A. in anul 2008. Valoarea de inregistrare a terenurilor la data preluarii de catre Societate a fost determinata pe baza protocolului de predare primire incheiat la data de 29 august 2008 intre Prodplast S.A si Societate. La preluarea activelor si pasivelor ca urmare a procesului de divizare, Societatea a preluat terenurile la valoarea lor justa, calculata in scopul stabilirii raportului de schimb, preluand si rezervele din reevaluare aferente. La 31 decembrie 2021 Societatea mai detine doar terenul din comuna Tunari, Jud. Ilfov. Valoarea justa la data aportului a fost substituita costului de achizitie incepand cu anul 2008 si pana la sfarsitul exercitiului financiar incheiat la 31 decembrie 2012.

In anul 2013 s-a stabilit de catre conducerea Societatii modificarea politicii contabile a Societatii cu privire la evidentiarea terenurilor si s-a decis a se opta pentru prezentarea terenurilor la valoarea justa. Aceasta modificare a politicii contabile a Societatii a fost luata la initiativa conducerii Societatii considerand ca prezentarea terenurilor la valoarea justa ofera o informatie mai relevanta utilizatorilor situatiilor financiare decat prezentarea acestora la cost.

Reevaluarea terenurilor si constructiilor se face la sfarsitul exercitiului financiar pentru aducerea acestora la valoarea justa. Valorile constructiilor astfel determinate sunt amortizate incepand din 1 ianuarie al anului urmator anului in care a avut loc reevaluarea.

Daca un element de imobilizare corporala este reevaluat, toate celelalte active din grupa din care face parte trebuie reevaluate, cu exceptia situatiei cand nu exista nicio piata activa pentru acel activ. O grupa de imobilizari corporale cuprinde active de aceeasi natura si utilizari similare, aflate in exploatarea unei entitati. Daca valoarea justa a unei imobilizari corporale nu mai poate fi determinata prin referinta la o piata activa, valoarea activului prezentata in bilant trebuie sa fie valoarea sa reevaluat la data ultimei reevaluari, din care se scad ajustarile cumulate de valoare.

Reevaluarile de imobilizari corporale sunt facute cu suficienta regularitate, astfel incat valoarea contabila sa nu difere substantial de cea care ar fi determinata folosind valoarea justa de la data bilantului.

Surplusul din reevaluare inclus în rezerva din reevaluare este capitalizat prin transferul direct în rezultatul reportat (contul 1175 "Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare"), atunci când acest surplus reprezintă un castig realizat. Castigul se considera realizat la scoaterea din evidenta a activului pentru care s-a constituit rezerva din reevaluare.

Conform legislației fiscale din România, utilizarea rezervei din reevaluare se impozitează cu rata de impozit pe profit aplicabilă la data utilizării acesteia.

#### Amortizarea

Amortizarea valorii activelor imobilizate cu durate limitate de utilizare economică reprezintă alocarea sistematică a valorii amortizabile a unui activ pe întreaga durată de utilizare economică. Valoarea amortizabilă este reprezentată de cost sau altă valoare care substituie costul (de exemplu, valoarea reevaluată).

Amortizarea imobilizărilor corporale se calculează începând cu luna următoare punerii în funcțiune și până la recuperarea integrală a valorii lor de intrare. La stabilirea amortizării imobilizărilor corporale sunt avute în vedere duratele de utilizare economică și condițiile de utilizare a acestora.

Amortizarea este calculată folosind metoda amortizării liniare pe întreaga durată de viață a activelor.

Terenurile nu se amortizează.

Duratele de viață pentru principalele categorii de imobilizări corporale sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Tip	Ani
Cladiri – construcții	0 - 40
Instalații tehnice, echipamente	2 – 16
Mobilier	9

#### CEDAREA SI CASAREA

O imobilizare corporală este scoasă din evidență la cedare sau casare, atunci când nici un beneficiu economic viitor nu mai este așteptat din utilizarea sa ulterioară.

În cazul scoaterii din evidență a unei imobilizări corporale, sunt evidențiate distinct veniturile din vânzare, cheltuielile reprezentând valoarea neamortizată a imobilizării și alte cheltuieli legate de cedarea acesteia.

În scopul prezentării în contul de profit și pierdere, castigurile sau pierderile obținute în urma casării sau cedării unei imobilizări corporale trebuie determinate ca diferență între veniturile generate de scoaterea din evidență și valoarea sa neamortizată, inclusiv cheltuielile ocazionate de aceasta și trebuie prezentate ca valoare netă, ca venituri sau cheltuieli, după caz, în contul de profit și pierdere, la elementul "Alte venituri din exploatare", respectiv "Alte cheltuieli de exploatare", după caz.

#### *2.10. Imobilizari financiare*

Imobilizările financiare cuprind acțiunile deținute la entitățile afiliate, acțiunile deținute la filiale, precum și alte investiții deținute ca imobilizări.

Imobilizările deținute pentru o perioadă nedefinită, care pot fi vândute ca urmare a necesităților de lichiditate, sunt clasificate ca active financiare disponibile pentru vânzare; aceste imobilizări sunt incluse în active imobilizate, cu excepția situației în care conducerea are intenția de a le păstra pentru o perioadă mai mică de 12 luni de la data bilanțului sau este necesar să fie vândute pentru a obține capital de exploatare, situații în care sunt incluse în active circulante. Imobilizările financiare se înregistrează inițial la costul de achiziție sau valoarea determinată prin contractul de dobândire a acestora.

Imobilizarile financiare se inregistreaza ulterior la valoarea de intrare mai putin ajustările cumulate pentru pierdere de valoare; ajustările pentru pierderi de valoare se recunosc pe seama contului de profit si pierdere. La data bilantului Societatea analizeaza daca sunt circumstante care pot indica pierderi de valoare, in cazul in care astfel de ajustari exista, acestea sunt determinate de catre conducerea Societatii.

### 2.11. Deprecierea activelor imobilizate

#### DETERMINAREA PIERDERILOR DIN DEPRECIERE

Valoarea recuperabila a activelor imobilizate corporale si necorporale este considerata valoarea cea mai mare dintre valoarea justa mai putin costurile de vanzare si valoarea de utilizare. Estimarea valorii de utilizare a unui activ implica actualizarea fluxurilor de trezorerie viitoare estimate utilizand o rata de actualizare inainte de impozitare care reflecta evaluarile curente de piata cu privire la valoarea in timp a banilor si riscurile specifice activului. In cazul unui activ care nu genereaza independent fluxuri de trezorerie semnificative, valoarea recuperabila este determinata pentru unitatea generatoare de trezorerie careia activul ii apartine.

Valoarea contabila a activelor imobilizate ale Societatii este analizata la data fiecarui bilant pentru a determina daca exista pierderi din depreciere. Daca o asemenea pierdere din depreciere este probabila, este estimata valoarea pierderilor din depreciere.

Corectarea valorii imobiliarilor necorporale si corporale si aducerea lor la nivelul valorii de inventar se efectueaza, in functie de tipul de depreciere existenta, fie prin inregistrarea unei amortizari suplimentare, in cazul in care se constata o depreciere ireversibila, fie prin constituirea sau suplimentarea ajustarilor pentru depreciere, in cazul in care se constata o depreciere reversibila a acestora.

#### RELUAREA AJUSTARILOR PENTRU PIERDERI DIN DEPRECIERE

O ajustare pentru depreciere a imobiliarilor este reluata in cazul in care s-a produs o schimbare a estimarilor utilizate pentru a determina valoarea recuperabila.

O ajustare pentru depreciere poate fi reluata in masura in care valoarea contabila a activului nu depaseste valoarea recuperabila, mai putin amortizarea, care ar fi fost determinata daca ajustarea pentru depreciere nu ar fi fost recunoscuta.

### 2.12. Creante comerciale

Creantele comerciale sunt recunoscute si inregistrate initial la valoarea conform facturilor, sau conform documentelor care atesta livrarea bunurilor, respectiv prestarea serviciilor.

Evaluarea valorii recuperabile a creantelor la data bilantului se face la valoarea lor probabila de incasare sau de plata. Diferentele constatate in minus intre valoarea de inventar stabilita la inventariere si valoarea contabila a creantelor se inregistreaza in contabilitate pe seama ajustarilor pentru depreciere. Ajustarile pentru depreciere sunt constituite cand exista dovezi conform carora Societatea nu va putea incasa creantele la scadenta initial agreata.

Pierderea din depreciere aferenta unei creante este reluata daca cresterea ulterioara a valorii recuperabile poate fi legata de un eveniment care a avut loc dupa ce pierderea din depreciere a fost recunoscuta.

### 2.13. Numerar si echivalente numerar

Disponibilitatile banesti sunt formate din numerar si conturi la banci.

Pentru situatia fluxului de numerar, numerarul si echivalentele acestuia cuprind numerar in casa si conturi la banci.

#### 2.14. Datorii

Obligațiile comerciale sunt înregistrate la cost, care reprezintă valoarea obligației ce va fi plătită în viitor pentru bunurile și serviciile primite, indiferent dacă au fost sau nu facturate către Societate.

#### 2.15. Provizioane

Provizioanele sunt recunoscute atunci când Societatea are o obligație curentă (legală sau implicată) generată de un eveniment anterior, este probabil ca o ieșire de resurse să fie necesară pentru a onora obligația, iar datoria poate fi estimată în mod credibil.

#### 2.16. Pensii și beneficii ulterioare angajării

În cadrul activității curente pe care o desfășoară, Societatea efectuează plăți către statul român în beneficiul angajaților săi. Toți salariații societății sunt incluși în planul de pensii al Statului Român. Societatea nu operează nicio altă schemă de pensii sau plan de beneficii post-pensionare și, în consecință, nu are nicio obligație în ceea ce privește pensiile. În plus, Societatea nu are obligația de a furniza beneficii suplimentare fostilor sau actualilor salariați.

#### 2.17. Capital social

Capitalul social compus din acțiuni comune este înregistrat la valoarea stabilită pe baza actelor de constituire și a documentelor justificative privind varsămintele de capital.

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

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

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

#### 2.18. Rezerve legale

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

#### 2.19. Dividende

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

#### 2.20. Rezultat reportat

Profitul contabil ramas dupa repartizarea cotei de rezerva legala realizata, in limita a 20 % din capitalul social, se preia in cadrul rezultatului reportat la inceputul exercitiului financiar urmator celui pentru care se intocmesc situatiile financiare anuale, de unde urmeaza a fi repartizat pe celelalte destinatii legale.

Evidentierea in contabilitate a destinatiilor profitului contabil se efectueaza in anul urmator dupa adunarea generala a actionarilor care a aprobat repartizarea profitului, prin inregistrarea sumelor reprezentand dividende cuvenite actionarilor, rezerve si alte destinatii, potrivit legii.

### 2.21. Instrumente financiare

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

### 2.22. Venituri

#### VENITURILE DIN VANZAREA BUNURILOR

Veniturile din vanzari de bunuri se inregistreaza in momentul predarii bunurilor catre cumparatori, al livrării lor pe baza facturii sau in alte conditii prevazute in contract, care atesta transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor respective, catre clienti.

Veniturile din vanzarea bunurilor se recunosc in momentul in care sunt indeplinite urmatoarele conditii:

- a) Societatea a transferat cumparatorului riscurile si avantajele semnificative care decurg din proprietatea asupra bunurilor
- b) Societatea nu mai gestioneaza bunurile vandute la nivelul la care ar fi facut-o, in mod normal, in cazul detinerii in proprietate a acestora si nici nu mai detine controlul efectiv asupra lor;
- c) marimea veniturilor poate fi evaluata in mod credibil;
- d) este probabil ca beneficiile economice asociate tranzactiei sa fie generate catre entitate; si
- e) costurile tranzactiei pot fi evaluate in mod credibil.

Daca Societatea pastreaza doar un risc nesemnificativ aferent dreptului de proprietate, tranzactia reprezinta o vanzare si veniturile sunt recunoscute.

Momentul cand are loc transferul riscurilor si avantajelor semnificative aferente dreptului de proprietate asupra bunurilor se determina in urma examinarii circumstantelor in care s-a desfasurat tranzactia, si termenilor din contractele de vanzare.

#### VENITURI DIN PRESTAREA SERVICIILOR

Veniturile din prestarea de servicii sunt recunoscute in perioada in care au fost prestate si in corespondenta cu stadiul de executie. Prestarea de servicii cuprinde inclusiv executarea de lucrari si orice alte operatiuni care nu pot fi considerate livrari de bunuri.

### 2.23. Impozite si taxe

Societatea înregistrează impozit pe profit curent în conformitate cu legislația română în vigoare la data situațiilor financiare. Datoriile legate de impozite și taxe sunt înregistrate în perioada la care se referă.

#### 2.24. *Venituri și cheltuieli financiare*

Veniturile financiare cuprind veniturile din imobilizări financiare cedate și venituri din diferențe de curs valutar. Veniturile financiare se recunosc pe baza contabilității de angajamente.

Cheltuielile financiare cuprind cheltuielile cu pierderile din depreciere recunoscute aferente activelor financiare, cheltuielile privind imobilizările financiare cedate și cheltuieli din diferențe de curs valutar.

#### 2.25. *Erori contabile*

Erorile constatate în contabilitate se pot referi fie la exercitiul financiar curent, fie la exercitiile financiare precedente; erorile din perioadele anterioare se referă inclusiv la prezentarea eronată a informațiilor în situațiile financiare anuale. Corectarea erorilor se efectuează la data constatării lor. Erorile din perioadele anterioare sunt omisiuni și declarații eronate cuprinse în situațiile financiare ale entității pentru una sau mai multe perioade anterioare rezultând din greșelile de a utiliza sau de a nu utiliza informații credibile care:

- a) erau disponibile la momentul la care situațiile financiare pentru acele perioade au fost aprobate spre a fi emise;
- b) ar fi putut fi obținute în mod rezonabil și luate în considerare la întocmirea și prezentarea acelor situații financiare anuale.

Corectarea erorilor aferente exercitiului financiar curent se efectuează pe seama contului de profit și pierdere. Corectarea erorilor semnificative aferente exercitiilor financiare precedente se efectuează pe seama rezultatului reportat. Erorile ne semnificative aferente exercitiilor financiare precedente se corectează pe seama contului de profit și pierdere.

Corectarea erorilor aferente exercitiilor financiare precedente nu determină modificarea situațiilor financiare ale acelor exercitii. În cazul erorilor aferente exercitiilor financiare precedente, corectarea acestora nu presupune ajustarea informațiilor comparative prezentate în situațiile financiare. Informații comparative referitoare la poziția financiară și performanța financiară, respectiv modificarea poziției financiare, sunt prezentate în notele explicative. În notele explicative la situațiile financiare sunt prezentate de asemenea informații cu privire la natura erorilor constatate și perioadele afectate de acestea.

#### 2.26. *Parti legate*

O parte legată este o persoană sau o entitate care este legată entității care întocmește situații financiare, denumită în continuare entitate raportoare.

O persoană sau un membru apropiat al familiei persoanei respective este legat(a) unei entități raportoare dacă acea persoană:

- (i) deține controlul sau controlul comun asupra entității raportoare;
- (ii) are o influență semnificativă asupra entității raportoare; sau
- (iii) este un membru al personalului-cheie din conducerea entității raportoare sau a societății-mamă a entității raportoare.

O entitate este legată unei entități raportoare dacă intruneste oricare dintre următoarele condiții:

- (i) entitatea și entitatea raportoare sunt membre ale aceluiași grup (ceea ce înseamnă că fiecare societate-mamă, filială și filială din același grup este legată de celelalte);

- (ii) o entitate este entitate asociata sau entitate controlata in comun a celeilalte entitati (sau entitate asociata sau entitate controlata in comun a unui membru al grupului din care face parte cealalta entitate);
- (iii) ambele entitati sunt entitati controlate in comun ale aceluiași tert;
- (iv) o entitate este entitate controlata in comun a unei tertte entitati, iar cealalta este o entitate asociata a terttei entitati;
- (v) entitatea este un plan de beneficii postangajare in beneficiul angajatilor entitatii raportoare sau ai unei entitati legate entitatii raportoare. In cazul in care chiar entitatea raportoare reprezinta ea insasi un astfel de plan, angajatorii sponsori sunt, de asemenea, legati entitatii raportoare;
- (vi) entitatea este controlata sau controlata in comun de o persoana sau un membru apropiat al familiei persoanei respective care detine controlul sau sau controlul comun asupra entitatii raportoare, are o influenta semnificativa asupra entitatii raportoare; sau este un membru al personalului-cheie din conducerea entitatii raportoare sau a societatii-mama a entitatii raportoare.
- (vii) o persoana sau un membru apropiat al familiei persoanei respective care detine controlul sau sau controlul comun asupra entitatii raportoare influenteaza semnificativ entitatea sau este un membru al personalului-cheie din conducerea entitatii (sau a societatii-mama a entitatii);
- (viii) entitatea sau orice membru al unui grup din care aceasta face parte furnizeaza servicii personalului –cheie din conducerea entitatii raportoare sau societatii-mama a entitatii raportoare.

Personalul-cheie din conducere reprezinta acele persoane care au autoritatea si responsabilitatea de a planifica, conduce si controla activitatile entitatii, in mod direct sau indirect, incluzand oricare director (executiv sau altfel) al entitatii.

Membrii apropiati ai familiei unei persoane sunt acei membri ai familiei de la care se poate astepta sa influenteze sau sa fie influentati de respectiva persoana in relatia lor cu entitatea si includ:

- a) copiii si sotia sau partenerul de viata al persoanei respective;
- b) copiii sotiei sau ai partenerului de viata al persoanei respective; si
- c) persoanele aflate in intretinerea persoanei respective sau a sotiei ori a partenerului de viata al acestei persoane.

In conformitate cu OMF 1802/2014, entitati afiliate inseamna doua sau mai multe entitati din cadrul aceluiași grup

PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A.

str. Ziduri Moși, nr. 23, clădirea centrului comercial Veranda Mall, biroul 3, cod poștal 021203, sector 2, București, Tel:+4021.252.10.77

Registrul Comerțului: J40/17508/2008, Cod Unic de Înregistrare: 24599480, Capital social subscris și vărsat: 77.363.547 lei

**Nota 3: Active imobilizate**

Denumirea elementului de imobilizare	Valoare bruta *)					Ajustari de valoare (amortizari si ajustari pentru depreciere sau pierdere de valoare)*)				Valoare contabila neta	
	Sold la 1 ianuarie 2022	Cresteri	Reevaluari	Cedari, transferuri si alte reduceri	Sold la 31 decembrie 2022	Sold la 1 ianuarie 2022	Ajustari inregistrate in cursul exercitiului financiar	Reduceri sau reluari	Sold la 31 decembrie 2022	Sold la 1 ianuarie 2022	Sold la 31 decembrie 2022
0	1	2	3	4	5 = 1+2+3-4	6	7	8	9 = 6+7-8	10 = 1-6	11 = 5-9
<b>Imobilizari necorporale</b>	<b>14.944</b>	<b>567</b>		-	<b>15.511</b>	<b>9.590</b>	<b>1.920</b>	-	<b>11.510</b>	<b>5.354</b>	<b>4.001</b>
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alte imobilizari	14.944	567		-	15.511	9.590	1.920	-	11.510	5.354	4.001
Avansuri si imobilizari necorporale in curs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Imobilizari corporale</b>	<b>7.505.874</b>	<b>11.764</b>	-	-	<b>7.517.638</b>	<b>49.866</b>	<b>5.390</b>	-	<b>55.256</b>	<b>7.456.008</b>	<b>7.462.382</b>
Investitii imobiliare - Terenuri	7.450.182	-	-	-	7.450.182	-	-	-	-	7.450.182	7.450.182
Investitii imobiliare - Constructii	100	-	-	-	100	-	-	-	-	100	100
Instalatii tehnice si masini	52.391	11.764	-	-	64.155	48.680	5.034	-	53.714	3.711	10.441
Alte instalatii, utilaje si mobilier	3.201	-	-	-	3.201	1.186	356	-	1.542	2.015	1.659
Avansuri si imobilizari corporale in curs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Imobilizari financiare</b>	<b>214.218.435</b>	-	-	-	<b>214.218.435</b>	<b>3.686.266</b>	-	-	<b>3.686.266</b>	<b>210.532.169</b>	<b>210.532.169</b>
<b>TOTAL IMOBILIZARI</b>	<b>221.739.253</b>	<b>12.331</b>	-	-	<b>221.751.584</b>	<b>3.745.722</b>	<b>7.310</b>	-	<b>3.753.032</b>	<b>217.993.531</b>	<b>217.998.552</b>

Toate sumele sunt exprimate in Lei.



### **3.1. IMOBILIZARI NECORPORALE**

La 31 decembrie 2022, valoarea neta contabilă a imobilizărilor necorporale este de 4.001 lei (2021: 5.354 lei). Principalele imobilizări necorporale sunt reprezentate de mărci, domenii și licențe. Domeniile și licențele achiziționate se amortizează în funcție de durata lor de utilizare și anume: pe o perioadă de 1-3 ani, licențe, iar mărcile pe o perioadă de 10 ani.

### **3.2. IMOBILIZARI CORPORALE**

Imobilizările corporale cuprind terenuri și construcții de natură investițiilor imobiliare și instalații tehnice.

#### Investiții imobiliare (Terenuri și construcții)

La 31 decembrie 2022 Societatea deține investiții imobiliare reprezentate de un teren situat în comuna Tunari, județul Ilfov (29.557 mp) și un fort considerat monument istoric, fiind dobândite odată cu înființarea Societății ca urmare a divizării societății SC Prodplast S.A.

Valoarea terenului la 31 decembrie 2022 este de 7.450.182 lei (2021: 7.450.182 lei) iar valoarea construcțiilor la 31 decembrie 2022 este de 100 lei (2021: 100 lei).

Conform politicilor contabile ale Societății, investițiile imobiliare (terenul și construcțiile) sunt prezentate la valoarea lor justă la 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021.

#### Reevaluarea imobilizărilor corporale

La data de 31 decembrie 2020 a avut loc o reevaluare a investiției imobiliare (terenului și construcțiilor) din comuna Tunari, județul Ilfov, aparținând Societății, realizată de către un expert evaluator (DARIAN DRS S.A. Cluj - Napoca, Str. Nicolae Cristea nr. 25, număr de înregistrare la Registrul Comerțului J12/595/1991, C.U.I. RO 201020), în conformitate cu OMF 1802/2014 cu modificările ulterioare și standardele naționale de evaluare emise de ANEVAR. Reevaluarea a vizat ajustarea valorilor nete contabile ale elementelor incluse în aceste categorii la valoarea lor justă luând în considerare starea lor fizică și valoarea de piață.

Metoda de evaluare aleasă a fost comparația directă. Aceasta abordare este utilă în evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere în scopul evaluării. Valoarea de piață a terenului s-a obținut în urma analizei prețurilor de piață ale unor terenuri comparabile, din aceeași arie de piață, prin ofertele acestora de vânzare, ajustate în funcție de caracteristicile proprietății evaluate. În cadrul evaluării s-a considerat faptul că terenul se poate dezmembra în 2 loturi: unul considerat liber de construcții de cca. 15.000 mp (conform CU și aviz) și celălalt lot pe care este amplasat fortul – monument istoric. Terenul din fața fortului poate fi dezvoltat doar cu aviz din partea Ministerului Culturii, acest aviz indicând și limitările pentru dezvoltare. Evaluarea se realizează în ipoteza în care Ministerul Culturii transmite prin acest aviz posibilitatea dezvoltării terenului din jurul fortului. Evaluarea consideră, de asemenea, că proprietatea este tranzacționată ca un întreg (lotul de teren ipotetic dezmembrat și construibil din fața fortului împreună cu lotul de teren pe care este amplasat fortul).

În urma reevaluării a fost înregistrată o creștere a valorii contabile nete a investiției imobiliare terenuri și construcțiilor cu 1.008.382 lei; rezervele din reevaluare aferente terenurilor au crescut cu o sumă de 1.008.382 lei.

La 31 decembrie 2022, conducerea Societății consideră că valoarea justă a investițiilor imobiliare nu diferă semnificativ de valoarea netă contabilă, bazându-se pe raportul de evaluare a investiției imobiliare (terenului și construcțiilor) din comuna Tunari, județul Ilfov, realizat de către un expert evaluator (DARIAN DRS S.A. Cluj - Napoca, Str. Nicolae Cristea nr. 25, număr de înregistrare la Registrul Comerțului J12/595/1991, C.U.I. RO 201020), în conformitate cu OMF 1802/2014 cu modificările ulterioare și standardele naționale de evaluare emise de ANEVA, raport care a pus în evidență faptul că valoarea justă exprimată în devize a activelor evaluate a rămas nemodificată.

## PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A.

str. Ziduri Moși, nr. 23, clădirea centrului comercial Veranda Mall, biroul 3, cod poștal 021203, sector 2, București, Tel:+4021.252.10.77  
 Registrul Comerțului: J40/17508/2008, Cod Unic de Înregistrare: 24599480, Capital social subscris și vărsat: 77.363.547 lei

Denumire	Nr. Inventar	Valoare contabila neta la 31.12.2017	Valoare reevaluată la 31.12.2017	Diferente din reevaluare
Investitii imobiliare – Terenuri	Teren Tunari	2.785.523	6.441.800	3.656.277
Investitii imobiliare Galerie-Tunari (fort)	10015	100	100	-
<b>Total</b>		<b>2.786.524</b>	<b>6.441.900</b>	<b>3.656.277</b>

La data de 31 decembrie 2020 valoarea investitiei imobiliare (terenul si constructia) aflate in sold a fost determinata pe baza raportului de reevaluare la sfarsitul anului 2020.

Denumire	Nr. Inventar	Valoare contabila neta la 31.12.2020	Valoare reevaluată la 31.12.2020	Diferente din reevaluare
Investitii imobiliare – Terenuri	Teren Tunari	6.441.800	7.450.182	1.008.382
Investitii imobiliare Galerie-Tunari (fort)	10015	100	100	-
<b>Total</b>		<b>6.441.900</b>	<b>7.450.282</b>	<b>1.008.382</b>

Rezervele din reevaluare in sold la 31 decembrie 2022 in suma de 6.937.712 lei (31 decembrie 2021: 6.937.712 lei) cuprind:

- rezervele de reevaluare preluate in anul 2008 aferente terenului din comuna Tunari, judetul Ilfov in suma de 1.970.288 lei;
- rezervele de reevaluare aferente terenului din comuna Tunari, judetul Ilfov din anul 2013 in suma de 302.665 lei;
- rezervele de reevaluare aferente terenului din comuna Tunari, judetul Ilfov din anul 2017 in suma de 3.656.277 lei;
- rezervele de reevaluare aferente terenului din comuna Tunari, judetul Ilfov din anul 2020 in suma de 1.008.382 lei;
- rezervele de reevaluare aferente constructiilor din comuna Tunari, judetul Ilfov din anul 2012 in suma de 100 lei.

Conform regulilor fiscale, rezervele din reevaluare devin taxabile la momentul vanzarii investitiei imobiliare reprezentand teren si constructii in Tunari.

### 3.3. IMOBILIZARI FINANCIARE

Entitățile în care Societatea deține investiții pe termen lung:

Nume entitate	Natura relației	Procent de deținere la 1 ianuarie 2022	Procent de deținere la 31 decembrie 2022	Valoarea brută a investiției la 1 ianuarie 2022	Valoarea brută a investiției la 31 decembrie 2022	Entitate listată (D/N)
VERANDA OBOR S.A.	Control	99,99%	99,99%	208.175.000	208.175.000	N
INCERPLAST S.A.	Control	90.4696%	90.4696%	3.556.120	3.556.120	N
OBOR DEVELOPMENT SA	Investiție pe termen lung		4.6256%		549.521	
PROMATERIS S.A.	Investiție pe termen lung	4,6253%	4,6256%	1.616.239	1.066.718	D
S.N.T.G.N.TRANSGAZ S.A.	Investiție pe termen lung	0.0220%	0.0220%	448.318	448.318	D
OMV PETROM S.A.	Investiție pe termen lung	0.0017%	0.0015%	383.316	383.316	D
FONDUL PROPRIETATEA	Investiție pe termen lung	0.0007%	0.0008%	39.442	39.442	D
<b>Total interese de participare</b>				<b>214.218.435</b>	<b>214.218.435</b>	

Conform Hotărârii AGEA nr.4 din 01.04.2010 Societatea a decis plasamente în acțiuni care s-au dovedit stabile fără variații mari de preț, cu potențial de creștere și plată de dividend cu randament peste media dobânzilor bancare.

PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A.

str. Ziduri Moși, nr. 23, clădirea centrului comercial Veranda Mall, biroul 3, cod poștal 021203, sector 2, București, Tel: +4021.252.10.77  
 Registrul Comerțului: J40/17508/2008, Cod Unic de Înregistrare: 24599480, Capital social subscris și vărsat: 77.363.547 lei

La 31 decembrie 2022, imobilizarile financiare ale Societatii sunt dupa cum urmeaza:

Denumire		Valoarea bruta				Ajustari de valoare				Valoarea contabila neta	
		Sold la 01.01.2022	Cresteri	Scaderi	Sold la 31.12.2022	Sold la 01.01.2022	Pierdere de valoare	Reversare	Sold la 31.12.2022	Sold la 01.01.2022	Sold la 31.12.2022
Investitie pe termen lung – actiuni detinute la filiale	VERANDA OBOR S.A.	208.175.000	-	-	208.175.000	-	-	-	-	208.175.000	208.175.000
Investitie pe termen lung – actiuni detinute la filiale	INCERPLAST S.A.	3.556.120	-	-	3.556.120	3.556.120	-	-	3.556.120	-	-
Investitie pe termen lung –	PRODPPLAST S.A.	1.616.239		549.521	1.066.718	-	-	-	-	1.616.239	1.616.239
Investitie pe termen lung	S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A.	448.318	-	-	448.318	-	-	-	-	448.318	448.318
Investitie pe termen lung	OMV PETROM S.A.	383.316	-	-	383.316	130.146	-	-	130.146	253.170	253.170
Investitie pe termen lung	FONDUL PROPRIETATEA	39.442	-	-	39.442	-	-	-	-	39.442	39.442
Investitie pe termen lung	OBOR DEVELOPMENT SA		549.521		549.521	-	-	-	-	-	549.521
<b>Total</b>		<b>214.218.435</b>	-	-	<b>214.218.435</b>	<b>3.686.266</b>	-	-	<b>3.686.266</b>	<b>210.532.169</b>	<b>210.532.169</b>

La 31 decembrie 2022 Societatea are inregistrate ca si imobilizari financiare investitii pe termen lung avand o valoare neta contabila de 210.532.169 lei (2021: 210.532.169 lei).

La 31 decembrie 2022 si 31 decembrie 2021 actiunile detinute de Societate si tranzactionate pe pietele finaciare sunt pastrate la Depozitarul Central.

## Investitii in subsidiara Veranda Obor SA

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

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

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

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

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

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

Consiliul de Administratie a hotarat:

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

Ultimul exercitiu financiar pentru care au fost aprobate situatiile financiare ale filialei Veranda Obor este cel incheiat la data de 31 decembrie 2022; conform acelor situatii financiare, capitalul subscris varsat al filialei este de 208.175.010 lei, capitalurile sale totale sunt in valoare de 228.450.584 lei.

PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A.

str. Ziduri Moși, nr. 23, clădirea centrului comercial Veranda Mall, biroul 3, cod poștal 021203, sector 2, București, Tel:+4021.252.10.77  
 Registrul Comerțului: J40/17508/2008, Cod Unic de Înregistrare: 24599480, Capital social subscris și vărsat: 77.363.547 lei

Construcția centrului comercial dezvoltat de Veranda Obor SA a început în cursul anului 2015 și a fost finalizată în anul 2016. În luna octombrie 2016 a fost dat în folosință centrul comercial Veranda Mall situat în Str. Ziduri Moși nr. 23, Sector 2, București, România. Centru comercial este dispus pe 2S + P + 2E cu o suprafață închiriazabilă de 27,937 mp și conține spații comerciale închiriate terților. Spațiul comercial include magazine, spații de depozitare, terase. În luna ianuarie 2018 managerul centrului comercial a fost CBRE Real Estate Consultancy SRL, începând cu luna februarie 2018 managerul centrului comercial este Veranda Asset Management SRL.

La data de 31 decembrie 2022 investiția în acțiunile subsidiarei erau în valoare de 208.175.000 lei (2021:208.175.000).

Investiția în acțiunile filialei este înregistrată la cost în situațiile financiare individuale ale Societății. La data de 31 decembrie 2022, conducerea Societății a realizat o analiză pentru a determina dacă există indicii de depreciere legate de această investiție, prin compararea valorii contabile a investiției cu activele nete ale filialei. În urma acestei analize conducerea nu a identificat existența unor indicii de depreciere a acestei investiții la 31 decembrie 2021. Filiala detine o investiție imobiliară care este înregistrată la valoarea reevaluată în situațiile financiare ale filialei și pentru care s-a pregătit un raport de evaluare de către un evaluator extern la 31 decembrie 2022. Analiza de piață s-a bazat, printre altele, pe analizarea veniturilor din închiriere, analiza ratelor de capitalizare și evoluția pieței imobiliare.

Societatea a analizat valoarea contabilă netă înregistrată la data bilanțului și pentru alte imobilizări financiare, pentru a evalua posibilitatea existenței unei deprecieri a acestora, ce ar putea atrage înregistrarea unei ajustări pentru depreciere. Pe baza acestei evaluări (bazată pe cotațiile de piață ale acțiunilor deținute sau situația financiară a societăților în care detine investițiile) nu a identificat existența unor indicii de depreciere a acestor investiții la 31 decembrie 2022.

La 31 decembrie 2022 ajustările cumulate pentru deprecierea altor imobilizărilor financiare sunt în sumă de 3.686.266 lei (31 decembrie 2021: 3.686.266 lei).

#### Nota 4: Creante

La 31 decembrie 2022 creanțele Societății exprimate în lei sunt după cum urmează:

	Creante	1 ianuarie 2022	31decembrie 2022	Termen de lichiditate pentru soldul de la 31 decembrie 2022	
				Sub 1 an	Peste 1 an
1	Creante comerciale –terți	-	-	-	-
2	Sume de încasat de la entitățile afiliate	353.087	351.952	351.952	-
<b>3</b>	<b>Total creante comerciale</b>	<b>353.087</b>	<b>351.952</b>	<b>351.952</b>	-
4	Ajustări de depreciere pentru creante comerciale	-	-	-	-
<b>5=3-4</b>	<b>Creante comerciale, net</b>	<b>353.087</b>	<b>351.952</b>	<b>351.952</b>	-
6	Alte creante și debite	9.288	10.872	10.872	-
<b>7</b>	<b>Total alte creante</b>	<b>9.288</b>	<b>10.872</b>	<b>10.872</b>	-
8	Ajustări de valoare pentru alte creante	-	-	-	-
<b>9=7-8</b>	<b>Alte creante, net</b>	<b>9.288</b>	<b>10.872</b>	<b>10.872</b>	-
<b>10=5+9</b>	<b>Total creante comerciale și alte creante</b>	<b>362.375</b>	<b>362.824</b>	<b>362.824</b>	-

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

Linia de alte creante net este detaliată în tabelul următor:

Creante	1 ianuarie 2022	31 decembrie 2022	Termen de lichiditate	
			Sub 1 an	Peste 1 an
Alte creante cu bugetul statului	4.864	4.864	4.864	-
Alte creante	0	0	0	-
TVA de recuperat	4.424	6.008	6.008	-
<b>Total alte creante</b>	<b>9.288</b>	<b>10.872</b>	<b>10.872</b>	-
Ajustari de valoare pentru alte creante	-	-	-	-
<b>Alte creante, net</b>	<b>9.288</b>	<b>10.872</b>	<b>10.872</b>	-

**Nota 5: Casa si conturi la banci**

Disponibilitati	Sold la 1 ianuarie 2022	Sold la 31 decembrie 2022
Conturi la banci in lei	254.641	386.634
Conturi la banci in valuta	587	587
Numerar in casa	5	5
<b>Total</b>	<b>255.233</b>	<b>387.227</b>

**Nota 6: Datorii**

La 31 decembrie 2022 datoriile societatii sunt dupa cum urmeaza:

	Datorii	Sold la 1 ianuarie 2022	Sold la 31 decembrie 2022	Termen de exigibilitate pentru soldul de la 31 decembrie 2022		
				Sub 1 an	1 - 5 ani	Peste 5 ani
1	Datorii comerciale - terti	34.666	20.792	20.792	-	-
2	<b>Total datorii comerciale</b>	<b>34.666</b>	<b>20.792</b>	<b>20.792</b>	-	-
3	Alte datorii inclusiv datorii fiscale si datorii privind asigurari sociale	116.306	89.602	89.602	-	-
4	<b>Total</b>	<b>150.972</b>	<b>110.394</b>	<b>110.394</b>	-	-

Linia de alte datorii este detaliata in tabelul urmator:

Datorii	Sold la 1 ianuarie 2022	Sold la 31 decembrie 2022	Termen de exigibilitate		
			Sub 1 an	1 - 5 ani	Peste 5 ani
Salarii si datorii asimilate	60.080	28.184	28.184		
TVA neexigibil	54.556	54.556	55.866		
Impozit pe profit	-	-	-	-	-
Impozit nerezidenti	53	53	145		
Alte datorii cu bugetul de stat	1.617	1.617	5.407		
<b>Total alte datorii</b>	<b>116.306</b>	<b>89.602</b>	<b>89.602</b>	-	-

**Nota 7: Capital si rezerve**

Capitalul social subscris si varsat in valoare de 77.363.547 lei la 31 decembrie 2022 (31 decembrie 2021: 77.363.547 lei) este fomat din 77.363.547 actiuni, fiecare cu o valoare nominala de 1 leu.

	Sold la 1 ianuarie 2022	Sold la 31 decembrie 2022
	Numar	Numar
Capital subscris actiuni ordinare	77.363.547	77.363.547
	Lei	Lei
Valoare nominala actiuni ordinare	1	1
Valoare capital social	77.363.547	77.363.547

Capitalul social al Societatii este integral varsat la 31 decembrie 2022.

**Structura principalilor actionari**

Actionariatul PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A. este numeros si diversificat in structura sa.

Structura actionariatului la data de 31 decembrie 2022 este urmatoarea:

- EVERGENT INVESTMENTS S.A.(fosta SIF MOLDOVA), este incadrata in categoria Administrator de Fonduri de Investitii Alternative (AFIA) autorizata de Autoritatea de Supraveghere Financiara cu nr. 20/23.01.2018 si functioneaza cu respectarea prevederilor Legii 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata, Legii 31/1990 privind societatile si Legii nr.74/2015 privind administratorii de fonduri de investitii altenative, cu sediul in Municipiul Bacau, str. Pictor Theodor Aman, nr. 94C, jud. Bacau, Romania, J04/2400/1992, CIF 2816642, detine 24.307.608 actiuni, reprezentand 31,4200% din capitalul social;
- NORD S.A., persoana juridica romana, cu sediul in Bucuresti, str. Calea Grivitei nr.8-10, parter, biroul 1, sector 1, Romania, J40/693/1991, CUI 1558154, detine 24.046.803 actiuni, reprezentand 31,0829% din capitalul social;
- ERSTE BANK, persoana juridica austriaca, cu sediul in Viena, Am Belvedere 1, A - 1100, Austria, cod de identificare 2803758, detine 12.272.338 actiuni, reprezentand 15,8632% din capitalul social;
- OBOR DEVELOPMENT S.A., persoana juridica romana, cu sediul in Bucuresti, str. Icoanei, nr.20, Parter, camera nr.2, sector 2, Romania, J40/2373/2022, CUI 45614965, detine 11.600.253 actiuni, reprezentand 14,9945% din capitalul social;

Actionarii Societatii sunt:

	Sold la 01 ianuarie 2022	%	Sold la 31 decembrie 2022	%
Evergent Investments S.A	24.307.608	31,4200	24.307.608	31,4200
Nord S.A.	24.046.803	31,0365	24.046.803	31,0829
Erste Bank	12.272.338	-	12.272.338	15,8632
Promateris S.A.	11.600.253	14,9945		
Obor Development S.A.			11.600.253	14,9945
Alti detinatori – persoane fizice	4.990.788	6,4511	4.985.830	6,4447
Alti detinatori – persoane juridice	145.757	0,1884	150.715	0.1947
<b>Total</b>	<b>77.363.547</b>	<b>100</b>	<b>77.363.547</b>	<b>100</b>



**Actiuni rascumparabile**

Societatea nu are actiuni rascumparabile la 31 decembrie 2022 (2021: nu exista actiuni rascumparabile).

**Prime de capital**

Primele de capital in valoare de 36.329 lei la 31 decembrie 2022 (2021: 36.329 lei) cuprind primele de emisiune determinate ca diferenta intre pretul de emisiune de 1,01 lei, 3.632.782 noi actiuni emise in cursul anului 2015, in cadrul etapei a doua de majorare a capitalului social, si valoarea acestora nominala de 1 leu/ actiune.

**Rezerve din reevaluare**

Conform regulilor fiscale, rezervele din reevaluare devin taxabile la momentul vanzarii terenului. (a se vedea si Nota 3 Active imobilizate).

**Rezultatul exercitiului si repartizarea profitului**

<b>Repartizarea profitului</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Rezultat reportat de repartizat la inceputul exercitiului financiar	-	-
Profit net de repartizat	111.570	171.913
- rezerva legala	5.579	8.596
- acoperirea pierderii contabile aferente anului 2013	105.991	163.317
Profit nerepartizat, rezultat reportat nerepartizat la sfarsitul exercitiului financiar	-	-

La 31 decembrie 2021 Societatea a inregistrat profit net in suma de 111.570 lei. A fost constituita rezerva legala in suma de 5.579 lei in limita de 5% aplicata profitului brut in suma de 111.570 lei. Propunerea Consiliului de Administratie spre aprobarea AGA stabilita pentru data de 28/29 aprilie 2022 in ceea ce priveste repartizarea profitului net nerepartizat in suma de 105.991 lei aferent anului 2021 este dupa cum urmeaza:

- acoperirea unei parti din pierderea contabila a anului 2013 105.991 lei

La 31 decembrie 2022 Societatea a inregistrat profit net in suma de 171.913 lei. A fost constituita rezerva legala in suma de 8.596 lei in limita de 5% aplicata profitului brut in suma de 171.913 lei. Propunerea Consiliului de Administratie spre aprobarea AGA stabilita pentru data de 27/28 aprilie 2022 in ceea ce priveste repartizarea profitului net nerepartizat in suma de 163.317 lei aferent anului 2022 este dupa cum urmeaza:

- acoperirea unei parti din pierderea contabila a anului 2013 163.317 lei

**Nota 8: Cifra de afaceri**

Cifra de afaceri de 1.185.918 lei in anul 2022 (2021: 1.184.538 lei) a fost realizata ca urmare a contractului de asistenta privind dezvoltarea centrului comercial Veranda Shop&Stay Obor incheiat in data de 16.01.2017, intre Professional Imo Partners S.A. si Veranda Obor S.A. (filiala a Societatii), reprezentand 100% din cifra de afaceri.

**Nota 9: Alte venituri**

Alte venituri in suma de 118.305 lei pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022 (2021: 55.429 lei) cuprind:

- venituri din imobilizari financiare (dividende) in suma de 118.283 lei (2021: 55.417 lei);
- venituri din diferente de curs valutar in suma de 22 lei (2021: 12 lei);

**Nota 10: Cheltuieli cu personalul si informatii privind salariatii, membrii organelor de administratie, conducere si supraveghere****10.1 Administratorii**

Administrarea societatii in anul 2022 a fost asigurata de un consiliu de administratie, a carui componenta a fost dupa cum urmeaza:

Nr. crt.	Administrator	Funcția	Perioada	Data Hot. AGA/CA
1	Mihaela Ramona Popescu	Președinte CA	01.01.2022 – 31.12.2022	14.08.2014/14.09.2020
2	Mikhaela Albastrel	Membru CA	01.01.2022 – 31.12.2022	27.04.2017/14.09.2020
3	Andrei Mihai Pogonaru	Membru CA	01.01.2022 – 31.12.2022	26.04.2018/14.09.2020

Nr. Crt	Nume și prenume	Vârsta	Calificare	Experiență profesională	Funcția și vechimea în funcție
1.	Mihaela Ramona Popescu	47	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	61	Inginer	Analist investitii TESATORIILE REUNITE SA 2016 – PREZENT	Membru CA 27.04.2017 - prezent
4.	Andrei Mihai Pogonaru	38	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

In cursul anului 2022 nu s-au acordat avansuri si credite membrilor organelor de administratie, conducere si supraveghere.

Consiliul de Administratie a prelungit in sedinta din data de 27 decembrie 2021 mandatul Directorului General d-na Aurora Voiculescu pana la 31.12.2022, iar in sedinta din 29.12.2022 a fost mandatul actualului Director General a fost prelungit pana in data de 31.12.2023.

**10.2 Salariatii**

Numarul mediu de salariatii este de 3 (2021: 4). Salariile si indemnizatiile platite sau de platit, aferente exercitiului financiar incheiat la 31 decembrie 2022 sunt in suma de 792.046 lei (2021: 904.157 lei), iar cheltuielile cu asigurarile sociale sunt in suma de 17.826 lei (2021: 21.376 lei).

**10.3 Provizioane concedii de odihna neefectuate**

Denumirea provizionului	Sold la 1 ianuarie 2022	Transfer in cont	Transfer din cont	Sold la 31 decembrie 2022
Alte provizioane – concedii de odihna neefectuate	24.125	4.527	3.086	25.566
<b>Total</b>	<b>24.125</b>	<b>4.527</b>	<b>3.086</b>	<b>25.566</b>

**Nota 11: Alte cheltuieli**

Alte cheltuieli in suma de 313.687 lei pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022 (2021: 214.016 lei) cuprind:

- cheltuieli de exploatare in suma de 313.339 lei (2021: 214.016 lei)
- cheltuieli cu diferente de curs valutar in suma de 167 lei (2021: 2 lei);
- alte cheltuieli financiare 181 lei (2021: 10 lei)

**Nota 12: Informatii privind relatiile cu partile legate**

Societatea detine interese de participare in cadrul societatilor Veranda Obor SA si Incerplast SA.

Veranda Obor SA:

- Sediul social: București Sectorul 2, Strada Ziduri Mosi nr.23;
- Obiect principal de activitate: Dezvoltare (promovare) imobiliara (Cod CAEN 4110).

Cota de participare la capitalul social al Veranda Obor SA este de 99,99%. Capitalul social al Veranda Obor SA este de 208.175.000 lei integral varsat la 31 decembrie 2022.

In ceea ce priveste societatea Incerplast SA, cota de participare la capitalul social al acesteia este de 90,4696%.

**12.1 Sume datorate si de primit de la partile legate**

Societatea are creante de la partile legate Veranda Obor SA in suma de 353.087 lei reprezentand venituri din asistenta privind extinderea Veranda Mall.

**12.2 Informatii cu privire la tranzactiile cu partile legate****2022**

Nume societate	Natura relatiei	Tip tranzactii	Valoare cu TVA
VERANDA OBOR S.A.	Filiala	Venituri asistenta privind extinderea Veranda Mall	1.411.243 lei
VERANDA OBOR S.A.	Filiala	Cheltuieli cu chiria sediu social	16.115 lei

**2021**

Nume societate	Natura relatiei	Tip tranzactii	Valoare cu TVA
VERANDA OBOR S.A.	Filiala	Venituri asistenta privind extinderea Veranda Mall	1.409.600 lei
VERANDA OBOR S.A.	Filiala	Cheltuieli cu chiria sediu social	16.058 lei

**Nota 13: Evenimente ulterioare**

Nu s-au inregistrat evenimente ulterioare semnificative cu impact asupra situatiilor financiare ale Societatii.

## Nota 14: Contingente

### 14.1. Garantii acordate

În anul 2018 Societatea a semnat, în calitate de acționar majoritar al Veranda Obor SA și în calitate de garant, următoarele contracte de credit bancar și de garanție:

- Contract de Credit cu CEC Bank SA, în suma maximă de 25.000.000 Euro, în scopul refinanțării integrale a sumelor datorate către Raiffeisen Bank International AG și Raiffeisen Bank S.A. în baza documentelor detaliate mai jos;
- Contract de Credit cu CEC Bank SA, în suma maximă de 9.000.000 Euro, în scopul finanțării/refinanțării parțiale a costurilor de dezvoltare a proiectului de extindere a centrului comercial Veranda Mall;
- Contract de Credit cu CEC Bank SA, în suma maximă de 6.900.000 lei, în scopul finanțării parțiale a taxei pe valoare adăugată aferentă costurilor de dezvoltare a proiectului de extindere a centrului comercial Veranda Mall;
- Contracte de ipotecă mobilă (în număr de trei) asupra tuturor acțiunilor prezente și viitoare, deținute sau care vor fi deținute de către Societate în capitalul social al Veranda Obor SA, precum și asupra tuturor dividendelor prezente și viitoare sau altor distribuiri ale Imprumutatului, garanție constituită individual pentru fiecare din cele trei Contracte de Credit de mai sus;

La momentul semnării acestor Contracte de Credit și a refinanțării integrale a sumelor datorate către Raiffeisen Bank International AG și Raiffeisen Bank S.A., orice obligații sau garanții asumate sau constituite de către Societate în favoarea acestor instituții finanțatoare au fost stinse sau eliberate, după caz.

În cursul anului 2019, Societatea a semnat, în calitate de acționar majoritar al Veranda Obor SA și în calitate de garant, următoarele acte adiționale la contracte de credit mai sus menționate:

- Acte adiționale de prelungire la perioadei de utilizare a creditelor contractate de la CEC Bank SA, în sume inițiale de 9.000.000 Euro și respectiv 6.900.000 lei, ca urmare a prelungirii termenului de execuție a proiectului de extindere a centrului comercial Veranda Mall.
- Majorarea creditului contractat de la CEC Bank, în suma inițială de 9.000.000 Euro, până la suma de 9.200.000 Euro, având ca scop finanțarea costurilor adiționale ocazionale de proiectul de extindere a centrului comercial Veranda Mall;

În anul 2020 Societatea a semnat, în calitate de acționar majoritar al Veranda Obor SA și în calitate de garant, acorduri pentru implementarea la nivelul creditelor contractate de către Veranda Obor SA de la CEC Bank SA a amânării ratelor de principal scadente în perioada aprilie - decembrie 2020, în conformitate cu prevederile OUG 37/2020 și HG 270/2020, acorduri prin care Societatea a confirmat că a luat la cunoștință de această amânare, este de acord cu aceasta și își menține garanțiile deja constituite.

În luna februarie 2021 Societatea a semnat, în calitate de acționar majoritar al Veranda Obor SA și în calitate de garant, acte adiționale la contracte de credit mai sus menționate, acte adiționale care au reflectat următoarele operațiuni și modificări contractuale:

- Realizarea unei rambursări anticipate în suma cumulată de 3.000.000 Euro din sursele proprii ale Veranda Obor S.A., operațiune implementată fără perceperea comisiei standard de rambursare anticipată.
- Modificarea graficelor de rambursare, sumele de principal amânate la plată în cursul anului 2020 fiind distribuite pe întreaga maturitate rămasă a creditelor.
- Eliminarea penalităților contractuale pentru neîndeplinirea condiției de acoperire a serviciului datoriei (DSCR) pentru 2020 & 2021, având în vedere efectele pandemiei Covid-19.

În luna octombrie 2022 Societatea a semnat, în calitate de acționar majoritar al Veranda Obor SA și în calitate de garant, acte adiționale la contracte de credit mai sus menționate, acte adiționale care au reflectat următoarele operațiuni și modificări 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.

## 14.2. Taxare

Toate sumele datorate Statului pentru taxe si impozite au fost platite sau inregistrate la data bilantului. Sistemul fiscal din Romania este in curs de consolidare si armonizare cu legislatia europeana, putand exista interpretari diferite ale autoritatilor in legatura cu legislatia fiscala, care pot da nastere la impozite, taxe si penalitati suplimentare. In cazul in care autoritatile statului descopera incalcare ale prevederilor legale din Romania, acestea pot determina dupa caz: confiscarea sumelor in cauza, impunerea obligatiilor fiscale suplimentare, aplicarea unor amenzi, aplicarea unor majorari de intarziere (aplicate la sumele de plata efectiv ramase). Prin urmare, sanctiunile fiscale rezultate din incalcare ale prevederilor legale pot ajunge la sume importante de platit catre Stat.

Societatea considera ca si-a achitat la timp si in totalitate toate taxele, impozitele, penalitatile si dobanzile penalizatoare, in masura in care este cazul.

In Romania, exercitiul fiscal ramane deschis pentru verificari o perioada de 5 ani.

In anul 2022, Societatea nu a avut inspectie fiscala

## 14.3.Pretul de transfer

In conformitate cu legislatia fiscala relevanta, evaluarea fiscala a unei tranzactii realizate cu partile afiliate are la baza conceptul de pret de piata aferent respectivei tranzactii. In baza acestui concept, preturile de transfer trebuie sa fie ajustate astfel incat sa reflecte preturile de piata care ar fi fost stabilite intre entitati intre care nu exista o relatie de afiliere si care actioneaza independent, pe baza „conditiilor normale de piata”.

Este probabil ca verificari ale preturilor de transfer sa fie realizate in viitor de catre autoritatile fiscale, pentru a determina daca respectivele preturi respecta principiul „conditiilor normale de piata” si ca baza impozabila a contribuabilului roman nu este distorsionata.

## 14.4.Pretentii de natura juridica

Societatea, in calitate de proprietar al imobilului situat in Jud. Ilfov, Comuna Tunari, Sos. de Centura nr.3, a solicitat Primariei Tunari eliberarea unui Certificat de Urbanism in scopul construirii: “CENTRU CULTURAL – Amenajare spatii de spectacole in interiorul Bateriei intermediare 4-5 Tunari, construire Sali de spectacole in incinta – Amenajari Exterioare”. Acest certificat a fost eliberat de catre Primaria Tunari, dupa ce Societatea a formulat o plangere in contencios administrativ in scopul obtinerii eliberarii acestuia.

Plangerea in contencios administrativ, formulata de Societate, a facut obiectul dosarului cu nr.13505/3/2020 de pe rolul Tribunalului Bucuresti. La termenul din data de 19.10.2020, intanta a admis cererea Societatii, si a obligat Primarul Tunari să soluționeze cererea înregistrată sub nr.9268/12.11.2019, în termen de 15 zile de la soluționarea definitivă a cauzei, sub sancțiunea unei penalități în cuantum de 1000 lei/zi întârziere. Solutia instantei putea fi atacata cu recurs in termen de 15 zile de la comunicare. In data de 08.02.2021 a fost comunicata Societatii. In data de 25.02.2021 sentinta a ramas definitiva prin nerecurare.

În data de 26.01.2022 Societatea a primit citatia din partea Judecatoriei Buftea privind stabilirea primului termen de judecata în dosarul cu nr. 24667/94/2021, în care Societatea are calitatea de reclamant, în acțiunea intentată împotriva Primăriei Tunari, în calitate de parată. Obiectul dosarului constă în recuperarea cheltuielilor de judecata avansate de Societate în dosarul cu nr.13505/3/2020, soluționat în mod definitiv în favoarea Societății, în calitate de reclamantă și prin care s-a dispus obligarea paratei Primăria Tunari la emiterea certificatului de urbanism solicitat de Societate. La termenul de judecata din data de 27.02.2022 Judecătoria Buftea a admis cererea Societății privind obligarea paratei Primăria Tunari la plata către Societate a sumei de (i) 7010,79 lei reprezentând cheltuieli de judecată aferente dosarului nr. 13505/3/2020, (ii) a sumei de 3865,93 lei cu titlu de cheltuieli de judecată aferente dosarului 24667/94/2021, din care 456 lei reprezentând taxă judiciară de timbru și 3409,93 lei reprezentând onorariu de avocat. Hotărârea Judecatoriei Buftea împotriva Primăriei Tunari a rămas definitivă prin neapelare. În urma investirii hotărârii cu titlu executoriu, aceasta a fost pusă în executare de către Societate și face obiectului dosarului de executare silită nr. 566/2023 de pe rolul Biroului Executorilor Judecătorești Asociați AEQUITAS, actualmente aceștia din urma dispunând măsurile procedurale legale în vederea recuperării sumelor respective de la Primăria Tunari.

Ca urmare a sentinței pronunțată în dosarul indicat la punctul 1 de mai sus, Primăria Tunari a emis un nou certificat de urbanism, însă, având în vedere conținutul nelegal al acestuia, Societatea a atacat în contencios administrativ certificatul de urbanism astfel emis. Acțiunea în contencios administrativ intentată împotriva Primăriei Tunari și împotriva mai multor funcționari din cadrul Primăriei Tunari, înregistrată sub nr. 4923/3/2002 de pe rolul Tribunalului București are termen pentru pronunțarea hotărârii instanței de judecată, amanat în mod succesiv de instanță, pentru data de 30.03.2023.

## **14.5.Riscuri financiare**

### **14.5.1. Riscul ratei dobanzii**

Societatea nu are împrumuturi purtătoare de dobândă variabilă.

### **14.5.2. Riscul variațiilor de curs valutar**

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

### **14.5.3. Riscul de credit**

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

Situațiile financiare de la pagina 3 la pagina 33 au fost autorizate de Consiliul de Administrație din data de 23 Martie 2023 pentru aprobarea AGA la data de 27/28 Aprilie, 2023.

## **14.6 Alte informații - Conflictul militar ruso-ucrainian**

Operațiunea militară începută la 26 februarie 2022 și care este în desfășurare în Ucraina și sancțiunile impuse Federației Ruse ar putea avea un impact asupra economiilor europene, dar și globale. Entitatea nu are o expunere directă semnificativă la Ucraina, Rusia sau Belarus. Cu toate acestea, este posibil ca impactul asupra situației economice generale să necesite revizuirea anumitor ipoteze și estimări. Acest lucru ar putea conduce la ajustări semnificative ale valorii contabile ale anumitor active și datorii în exercițiul financiar următor. În prezent, conducerea nu poate estima cu certitudine impactul evenimentelor, întrucât acestea se schimbă de la o zi la alta.

Impactul pe termen lung poate afecta fluxurile de numerar și profitabilitatea. Cu toate acestea, la data prezentelor situații financiare, Societatea își îndeplinește obligațiile la scadență și, prin urmare, aplică în continuare principiul continuității activității ca bază pentru întocmirea situațiilor financiare.

**Director General,**

Voiculescu Aurora

**Intocmit,**

Romcontexpert SRL,  
prin Harlea Adriana Sorela

**Presedintele Consiliului de Administratie,**  
Popescu Mihaela Ramona

## **PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A.**

str. Ziduri Mosi nr. 23, cladirea centrului comercial Veranda Mall, biroul 3, sector 2, Bucuresti, Tel: +4021 252.10.77  
Registrul Comertului J40/17508/2008, Cod Unic de Inregistrare: 24599480, Capital social subscris si varsat: 77.363.547 lei

### **DECLARATIE**

Subsemnata **Voiculescu Aurora**, in calitate de Director General al **PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A.**, cu sediul social in Romania, Mun. Bucuresti, Strada Ziduri Mosi nr. 23, cladirea centrului comercial Veranda Mall, biroul 3, sector 2, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului Bucuresti sub nr. J40/17508/2008, Cod Unic de Inregistrare RO 24599480 („**Societatea**”), **declar pe propria raspundere urmatoarele:**

- a. politicile contabile utilizate la intocmirea situatiilor financiare anuale ale Societatii pentru exercitiul financiar 2022 sunt in conformitate cu reglementarile contabile aplicabile;**
- b. situatiile financiare anuale ale Societatii pentru exercitiul financiar 2022 ofera o imagine fidela a pozitiei financiare, performantei financiare si a celorlalte informatii referitoare la activitatea desfasurata de Societate;**
- c. Societatea isi desfasoara activitatea in conditii de continuitate.**

**Director General  
Voiculescu Aurora**

**Romcontexpert SRL,  
prin Harlea Adriana Sorela**

**Presedinte Consiliul de Administratie  
Popescu Mihaela Ramona**



## RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către Acționarii,  
PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A.

### Opinie

- Am auditat situațiile financiare individuale ale Societății PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A. („Societatea”), cu sediul social în București Sectorul 2, Strada Ziduri Moși, Nr. 23, Clădirea Centrului Comercial Veranda Mall, Biroul Nr. 3, identificată prin codul unic de înregistrare fiscală 24599480, care cuprind bilanțul prescurtat la data de 31 decembrie 2022 și contul prescurtat de profit și pierdere, situația modificărilor capitalurilor proprii aferente exercițiului încheiat la această dată, precum și un sumar al politicilor contabile semnificative și notele explicative.
- Situațiile financiare individuale la 31 decembrie 2022 se identifică astfel:
  - Activ net / Total capitaluri proprii: 218.616.207 Lei
  - Profitul net al exercițiului financiar: 171.913 Lei
- În opinia noastră, situațiile financiare individuale anexate prezintă fidel, sub toate aspectele semnificative poziția financiară neconsolidată a Societății la data de 31 decembrie 2022, și performanța sa financiară neconsolidată aferentă exercițiului încheiat la data respectivă, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare.

### Baza pentru opinie

- Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit (“ISA”) și Legea nr. 162/2017 („Legea”). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea “Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare individuale” din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (codul IESBA), conform cerințelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, inclusiv Legea, și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

### Aspectele cheie de audit

- Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, în baza raționamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanță pentru auditul situațiilor financiare individuale din perioada curentă. Aceste aspecte au fost abordate în contextul auditului situațiilor financiare individuale în ansamblu și în formarea opiniei noastre asupra acestora și nu oferim o opinie separată cu privire la aceste aspecte.

Potrivit notei 3.3 din situațiile financiare individuale, cel mai semnificativ activ al Societății îl reprezintă investiția („Acțiunile”) într-o filială deținută majoritar (99,99%), Veranda Obor S.A., care este un dezvoltator imobiliar ce deține un centru comercial. Valoarea Acțiunilor este de 208.175.000 RON la 31 decembrie 2022 (31 decembrie 2021: 208.175.000 RON).

Societatea evaluează Acțiunile la cost. Pentru a determina dacă este necesară recunoașterea unor ajustări pentru pierderi de valoare a Acțiunilor, conducerea Societății a analizat recuperabilitatea investiției luând în considerare, printre altele, valoarea netă a Filialei. În vederea substanțierii valorii nete a Filialei, Societatea a ținut cont de valoarea justă a centrului comercial, ce reprezintă activul principal al Filialei, determinată pe baza unui raport de reevaluare,

evaluare efectuată de profesioniști calificați în evaluare, membri ai unui organism profesional în domeniu, recunoscut național și internațional.

Datorită importanței estimărilor și raționamentelor pe care le implică analiza de recuperabilitate menționată mai sus și valoarea semnificativă a Acțiunilor, considerăm că recuperabilitatea investiției financiare în Filială constituie un aspect cheie de audit.

Procedurile noastre cu privire la analiza de recuperabilitate au inclus următoarele aspecte luate în considerare de către conducere:

- Verificarea recuperabilității valorii investiției financiare în Filială, cu referire la activele și datoriile Filialei la 31 decembrie 2022.
- Evaluarea metodologiilor și adecvarea ipotezelor cheie aplicate de evaluatori externi pe baza cunoștințelor noastre în domeniul imobiliar și apelând la experții interni în evaluare pentru a confirma valoarea centrului comercial folosită în analiza recuperabilității.

## **Alte informații – Raportul Anual al Consiliului de Administrație („Raportul administratorilor”)**

6. Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea altor informații. Acele alte informații cuprind Raportul administratorilor, dar nu cuprind situațiile financiare individuale și raportul auditorului cu privire la acestea.

Opinia noastră cu privire la situațiile financiare individuale nu acoperă și aceste alte informații și cu excepția cazului în care se menționează explicit în raportul nostru, nu exprimăm nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

În legătură cu auditul situațiilor financiare individuale pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt semnificativ inconsecvente cu situațiile financiare individuale, sau cu cunoștințele pe care noi le-am obținut în timpul auditului, sau dacă ele par a fi denaturate semnificativ.

În ceea ce privește Raportul administratorilor, am citit și raportăm dacă acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare, punctele 489-492.

În baza exclusiv a activităților care trebuie desfășurate în cursul auditului situațiilor financiare individuale, în opinia noastră:

- a) Informațiile prezentate în Raportul administratorilor pentru exercițiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare individuale sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare individuale;
- b) Raportul Administratorilor a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare, punctele 489-492.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare individuale pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2022, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

## **Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernarea pentru situațiile financiare individuale**

7. Conducerea este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea fidelă a situațiilor financiare individuale în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare individuale lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.

8. În întocmirea situațiilor financiare individuale, conducerea este responsabilă pentru aprecierea capacității Societății de a-și continua activitatea, prezentând, dacă este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activității și utilizând contabilitatea pe baza continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Societatea sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.
9. Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Societății.

## **Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare individuale**

10. Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare individuale, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, că acestea, individual sau cumulat, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare individuale.
11. Ca parte a unui audit în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
  - Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare individuale, cauzată fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.
  - Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Societății.
  - Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere.
  - Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoeli semnificative privind capacitatea Societății de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare individuale sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Societatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.
  - Evaluăm prezentarea, structura și conținutul general al situațiilor financiare individuale, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare individuale reflectă tranzacțiile și evenimentele de bază într-o manieră care realizează prezentarea fidelă.
12. Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.

13. De asemenea, furnizăm persoanelor responsabile cu guvernanta o declarație că am respectat cerințele etice relevante privind independența și că le-am comunicat toate relațiile și alte aspecte despre care s-ar putea presupune, în mod rezonabil, că ne afectează independența și, acolo unde este cazul, măsurile de protecție aferente.
14. Dintre aspectele comunicate cu persoanele responsabile cu guvernanta, stabilim care sunt aspectele cele mai importante pentru auditul situațiilor financiare individuale din perioada curentă și care reprezintă, prin urmare, aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte în raportul auditorului, cu excepția cazului în care legile sau reglementările interzic prezentarea publică a aspectului sau a cazului în care, în circumstanțe extrem de rare, determinăm că un aspect nu ar trebui comunicat în raportul nostru deoarece se preconizează în mod rezonabil ca beneficiile interesului public să fie depășite de consecințele negative ale acestei comunicări.

Partenerul de misiune al auditului pentru care s-a întocmit acest raport al auditorului independent este Alina Mirea.

Alina Mirea, Partener de audit



*Înregistrată în Registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu numărul 1504*

În numele:

**DELOITTE AUDIT S.R.L.**

*Înregistrată în Registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu numărul FA 25*

Clădirea The Mark, Calea Griviței nr. 84- 98 si nr.100-102, etajul 9, sector 1  
București, România  
24 Martie 2023

