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 J2008017508409, Cod Unic de Inregistrare: 24599480, Capital social subscris si varsat: 77.363.547 lei

Raportul trimestrial aferent trimestrului III 2026

Raport trimestrial conform: **Regulamentului ASF nr. 5/2018 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata**

Data raportului: **12.11.2026**

Denumirea societatii**: Professional Imo Partners SA**

Sediul social**: str. Ziduri Mosi nr.23, cladirea centrului comercial Veranda Mall, biroul 3, sector 2, Bucuresti**

Numarul de telefon/fax: **021.252.10.77**

Cod unic de inregistrare la Oficiu Registrului Comertului: **RO 24599480**

Numar de ordine in Registrul Comertului: **J2008017508409**

Capital Subscris si varsat: **77.363.547 lei**

Piata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise: **Piata AeRO – Sistem Alternativ de Tranzactionare (ATS) al Bursei de Valori Bucuresti, simbol de piata PPLI**

A. Indicatori economico-financiari la 30.09.2026

$$\text{Indicatorul lichiditatii curente} = \frac{\text{Active curente}}{\text{Datorii curente}} = \frac{5.473.357}{1.954.604} = 2{,}80$$

$$\text{Gradul de indatorare} = \frac{\text{Capital imprumutat}}{\text{Capitalul propriu}} \times 100 = \frac{0}{149.950.804} = 0$$

$$\text{Indicatorul lichiditatii imediate} = \frac{\text{Active curente – Stocuri}}{\text{Datorii curente}} = \frac{5.473.357 - 0}{1.954.604} = 2{,}80$$

$$\text{Viteza de rotatie a activelor imobilizate} = \frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active imobilizate}} = \frac{941.100}{146.457.047} = 0{,}0064$$

$$\text{Viteza de rotatie a activelor totale} = \frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active totale}} = \frac{941.100}{151.939.791} = 0{,}0062$$

La data de 30.09.2026, societatea dispunea de o suma de 5.003.797 lei disponibilitati banesti din casa si conturi bancare.

Societatea nu s-a confruntat cu probleme de lichiditate pana la data de 30.09.2026, nivelul indicatorului de lichiditate imediata la 30.09.2026 fiind de 2,80 (30.09.2025: 8,21).

B. Alte informatii

1. Prezentarea evenimentelor importante care s-au produs in perioada de timp relevanta si impactul pe care acestea il au asupra pozitiei financiare a emitentului si a filialelor acestuia.

In trimestrul III 2026 Societatea a continuat sa intreprinda actiuni specifice obiectului principal de activitate, prin prestarea de servicii de asistenta pentru centrul comercial Veranda Mall, detinut de Veranda Obor S.A., la care Societatea este actionar majoritar detinand 99,99%, in baza contractului de asistenta privind extinderea centrului comercial Veranda Mall, incheiat in data de 16.01.2017.

Informatii cu privire la tranzactiile cu partea afiliata Veranda Obor S.A. in perioada 01.01.2026 – 30.09.2026:

Tip tranzactii	Valoare fara TVA
Venituri asistenta privind extinderea Veranda Mall	941.100 lei
Cheltuieli cu chiria sediu social	10.639 lei

2. Descrierea generala a pozitiei financiare si a performantelor emitentului si ale filialelor acestuia aferente perioadei de timp relevante.

La data de 30.09.2026 situatia patrimoniala a societatii se prezinta astfel:

Denumirea elementului		Nr. rd.	Sold la: 30.09.2025	Sold la: 30.09.2026
A		B	1	2
A.	**ACTIVE IMOBILIZATE**			
	I. IMOBILIZARI NECORPORALE	01	4.365	3.406
	II. IMOBILIZARI CORPORALE	02	7.616.542	7.628.968
	III. IMOBILIZARI FINANCIARE	03	210.638.623	138.824.673
	ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd 01+02+03)	**04**	**218.259.530**	**146.457.047**
B.	**ACTIVE CIRCULANTE**			
	I. STOCURI	05		
	II. CREANTE	06	385.108	469.560
	III. INVESTITII PE TERMEN SCURT	07	0	0
	IV. CASA SI CONTURI LA BANCI	08	468.918	5.003.797
	ACTIVE CIRCULANTE (rd. 05+ 06 + 07 + 08)	**09**	**854.026**	**5.473.357**
C.	**CHELTUIELI IN AVANS (rd 11+12)**	**10**	**7.856**	**9.387**
	Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	11	7.856	9.387
	Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an	12		
D.	**DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN**	13	**103.971**	**1.954.604**
E.	**ACTIVE CIRCULANTE NETE / DATORII CURENTE NETE (rd. 09+11-13-20-23-26)**	**14**	757.911	**3.528.140**
F.	**TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 04+12+14)**	**15**	**219.017.441**	**149.985.187**
G.	**DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN**	16		
H.	**PROVIZIOANE**	17	25.027	34.383
I.	**VENITURI IN AVANS (rd. 19+22+25+28)**	**18**		
	1. Subventii pentru investitii **(rd. 20+21)**	**19**		

	Denumirea elementului		Nr. rd.	Sold la: 30.09.2025	Sold la: 30.09.2026
	A		B	1	2
	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 commercial negativ		**28**		
J.	**CAPITAL SI REZERVE**				
	I. CAPITAL (rd.30+31+32+33+34)		**29**	**77.363.547**	**77.363.547**
	1. Capital subscris varsat		30	77.363.547	77.363.547
	2. Capital subscris nevarsat		31		
	3. Patrimoniul regiei		32		
	4. Patrimoniul institutelor nationale de cercetare-dezvoltare		33		
	5. Alte elemente de capitaluri proprii		34		
	II. PRIME DE CAPITAL		35	**36.329**	**36.329**
	III. REZERVE DIN REEVALUARE		36	7.098.668	7.098.668
	IV. REZERVE		37	725.761	725.761
	Actiuni proprii		38		
	Castiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii		39		
	Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii		40		
	V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(A)	**Sold C**	**41**	**133.774.747**	**15.339.202**
		Sold D	**42**		
	VI. PROFITUL SAU PIERDEREA LA SFARSITUL PERIOADEI DE RAPORTARE	**Sold C**	**43**		**49.387.297**
		Sold D	**44**	**6.638**	
	Repartizarea profitului		**45**		
	CAPITALURI PROPRII – TOTAL (rd. 29+35+36+37+38+39-40+41-42+43-44-45)		**46**	**218.992.414**	**149.950.804**
	Patrimoniul public		47		
	Patrimoniul privat		48		
	CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48)		**49**	**218.992.414**	**149.950.804**

Activele imobilizate ale Societatii la data de 30.09.2026 sunt in valoare de 146.457.047 lei, si au inregistrat o scadere cu 32,90% fata de 30.09.2025 cand inregistrau o valoare de 218.259.530 lei, ca urmare a inregistrarii programului de rascumparare a actiunilor Veranda Obor SA.

Activele circulante la data de 30.09.2026 in valoare totala de 5.473.357 lei sunt constituite in proportie de 8,58% din creante in valoare de 469.560 lei si in proportie de 91,42% din disponibilul in lei si valuta, in valoare de 5.003.797 lei.

Datoriile Societatii la data de 30.09.2026 in suma de 1.954.604 lei sunt reprezentate in proportie de 93.91% de dividende de plata in suma de 1.835.478 lei, 0,16% de furnizori in suma de 3.190 lei, in

proportie de 2,12% de datorii asimilate salariilor in suma de 41.364 lei, din TVA neexigibila in proportie 3,43% in suma de 67.083 lei, 0,38% creditori si impozit nerezidenti si dividende in suma de 7.489 lei.

Cu o valoare de 149.985.187 lei la data de 30.09.2026, activul net inregistreaza, fata de 30.09.2025, o reducere de 31,52%.

Contul de profit si pierdere la data de 30.09.2026

Denumirea indicatorilor		**Nr. rd.**	**Realizarile aferentei perioadei raportate**	
			01.01.2025 30.09.2025	**01.01.2026 30.09.2026**
A		B	1	2
1.	Cifra de afaceri neta	01	907.884	941.100
2.	Alte venituri	02	99.051	121.394.527
3.	Costul materiilor prime si al consumabilelor	03		
4.	Cheltuieli cu personalul	04	673.473	764.059
5.	Ajustari de valoare	05	(14.030)	(3.908)
6.	Alte cheltuieli	06	354.130	72.129.461
7.	Impozite	07		58.718
8.	PROFITUL SAU PIERDEREA NET(A) A PERIOADEI DE RAPORTARE:			
	- Profit	08		49.387.297
	- Pierdere	09	6.638	

Pana la 30.09.2026, Professional Imo Partners S.A. a realizat venituri totale de 122.335.627 lei, din care venituri din exploatare in valoare de 941.100 lei, si venituri financiare in valoare de 121.394.527 lei.

Cheltuielile de exploatare in suma de 1.064.240 lei la data de 30.09.2026 au scazut fata de cele realizate la 30.09.2025 in suma de 1.028.220 lei.

Veniturilor totale la data de 30.09.2026 (122.335.627 lei) au crescut fata de 30.09.2025 (1.006.935 lei) iar cheltuielile totale la data de 30.09.2026 (72.948.330 lei) au scazut fata de 30.09.2025 (1.013.573 lei).
Societatea a incheiat trimestrul III 2026 cu profit in suma de 49.387.297 lei.

3. Tranzactii semnificative

In 2026, Societatea a participat la programul de rascumparare a actiunilor proprii derulat de Veranda Obor S.A., vanzand 7.182.500 actiuni la pretul de 16,6621 lei/actiune, pentru o valoare totala de 119.675.533 lei

Precizam ca situatiile financiare la 30.09.2026 nu sunt auditate.

Presedinte Consiliul de Administratie
Popescu Mihaela Ramona

Director General
Voiculescu Aurora

Romcontexpert SRL,
prin Harlea Adriana Sorela,