



Str. Ziduri Moși nr. 23, Pavilion Administrativ, Etaj 3, Cod poștal 021203, București, Registrul Comerțului : J40/17508/2008,
Cod Unic de Înregistrare : 24599480, Capital social subscris și vărsat : 20.863.547 lei, Tel : +4021.252.10.77

ADUNAREA GENERALA EXTRAORDINARA A ACTIONARILOR DIN DATA DE 18/19.02.2015

NOTA DE INFORMARE PRIVIND PUNCTUL 2 AL ORDINII DE ZI

1. La punctul 2 al ordinii de zi a Adunării Generale Extraordinare a acționarilor se aduc în atenția acționarilor Societății următoarele:

„Aprobarea punerii la dispoziția Veranda Obor S.R.L. înregistrată în Registrul Comerțului sub nr. J40/10838/2014, având cod unic de înregistrare 33599063, cu sediul social situat în Str. Ziduri Moși nr. 23, Pavilion Administrativ, Parter, sector 2, România, („Veranda”) a sumelor de bani ce urmează a fi obținute de Societate ca urmare a operațiunilor aprobate la punctele 3 și 5 de mai jos, sume de bani ce nu vor depăși 46.000.000 lei, în vederea realizării proiectului imobiliar pe care Veranda îl dezvoltă pe amplasamentul imobilului din Ziduri Moși nr. 23 („Proiectul Imobiliar”). În acest sens, Consiliul de Administrație este autorizat să aprobe în numele Societății și să pună la dispoziția Veranda, în condițiile legii, cu stabilirea unor termeni și condiții normale de piață, sumele necesare dezvoltării Proiectului Imobiliar, prin contribuții suplimentare, în numerar, în una sau mai multe tranșe, la capitalul social al Veranda, sau, după caz, acordarea de credite către Veranda sau garantarea împrumuturilor obținute de Veranda din surse externe (fie de la institutii financiare sau de la alți terti), precum și să acorde împuterniciri în vederea executării în numele Societății a tuturor actelor care se vor încheia în acest scop.”

În data de 7 ianuarie 2015 a fost primită Nota de Informare pentru Asociații Unice („Nota”) emisă de Veranda Obor S.R.L. („Veranda”). În cuprinsul acestei Note se menționează următoarele:

- Veranda a fost înființată la data de 18.09.2014, ca efect al hotărârii Adunării Generale Extraordinare a acționarilor Prodplast Imobiliare S.A. („PPLI”) din data de

13.08.2014 („Hotararea AGEA PPLI”), sub forma unei societăți cu răspundere limitată, având ca unic asociat PPLI.

- Obiectul principal de activitate al Veranda este dezvoltarea (promovarea) imobiliară.
- Consiliul de Administrație al PPLI, în aplicarea Hotărârii AGEA PPLI, a dispus constituirea Veranda ca o companie de proiect, cu unicul scop de a asigura dezvoltarea proiectului imobiliar inițiat de PPLI pe terenul din Str. Ziduri Mosi nr. 23 sector 2, București (denumit în continuare “Imobil”).
- Capitalul social inițial al Veranda a fost constituit exclusiv din numerar, ulterior acesta fiind majorat ca efect al deciziei asociatului unic, prin aport suplimentar în numerar, precum și prin aport în natură, constând în Imobil și investiții în curs.
- Urmare a majorării capitalului social al Veranda, actualul capital social al Veranda este de 145.300.000 RON, din care (i) suma de 2.155.000 RON reprezintă contribuție în numerar a PPLI și (ii) suma de 143.145.000 RON reprezintă contribuția în natură a PPLI, constând în Imobil și investiții în curs, astfel cum rezultă din decizia asociatului unic de aprobare a majorării capitalului social.
- Odată cu aportarea Imobilului la capitalul social al Veranda, au fost transferate în patrimoniul acesteia și avizele, studiile și autorizațiile obținute în legătură cu acesta, precum și contractele încheiate de PPLI în legătură cu dezvoltarea proiectului imobiliar pe amplasamentul Imobilului.
- Proiectul imobiliar ce urmează a fi dezvoltat pe Imobilul aflat în prezent în proprietatea Veranda este un centru comercial cu o suprafață desfășurată de cca. 67,000 mp, din care peste 25,000 mp reprezintă suprafață închiriabilă.
- Pe baza autorizației de construcție obținute în iunie 2014, în luna decembrie 2014 au început lucrările de demolare a construcțiilor subterane rămase pe teren și s-au demarat săpăturile până la o cotă intermediară.
- Cererea estimativă pentru spații comerciale în cadrul imobilului, excede suprafața închiriabilă. Astfel, până în prezent s-au semnat contracte de închiriere pentru peste jumătate din suprafața închiriabilă a centrului comercial. În urma discuțiilor și negocierilor cu potențialii chiriași, se estimează ca restul suprafeței închiriabile va fi contractată în cursul anului 2015 (95% din total) și 2016 (restul).
- Nevoia totală de finanțare este dimensionată la 33.000.000 euro. Aceasta sumă include sumele necesare construcției propriu zise, dar și toate costurile aferente consultantilor, proiectanților, promovării, etc., conform previziunilor managerului de proiect prin planul de afaceri agreeat cu firmele de consultanță specializate.
- Pornind de la informațiile cuprinse în planul de afaceri (informații confidențiale, în baza contractelor de închiriere și a acordurilor semnate cu furnizorii de servicii de consultanță specializate), precum și în baza avizului Consiliului de Administrație al PPLI, asociat unic al Veranda, pentru continuarea demersurilor de contractare a unui credit bancar în vederea finanțării proiectului imobiliar, societatea a contactat câteva dintre băncile de prestigiu din România pentru prezentarea proiectului și a inițiat discuții indicative cu acestea. În cadrul acestor discuții, instituțiile bancare contactate, au subliniat fără excepție și fără echivoc preferința pentru finanțarea unei companii de proiect dedicată proiectului, aceasta fiind o bună practică în industria imobiliară.
- În urma negocierilor cu reprezentanții băncilor, Veranda a selectat cea mai favorabilă ofertă indicativă de finanțare, oferta care prevede ca finanțarea bancară poate să acopere o parte din valoarea totală a proiectului (exclusiv valoarea terenului), urmând ca restul, în valoare de aproximativ 46.000.000 lei să fie pus la dispoziție de Veranda. Schema de finanțare are la bază analiză independentă întreprinsă de bancă. Costul estimat al proiectului poate suferi modificări urmând ofertelor primite de la contractorii generali sau a optimizărilor întreprinse în ultima fază de proiectare.
- Veranda a semnat, pe data de 29.09.2014, un “Term Sheet” cu privire la finanțarea proiectului, pe baza acordului de principiu acordat prin Hotărârea AGEA PPLI pentru inițierea demersurilor de creditare în vederea obținerii finanțării proiectului

imobiliar și ca urmare a transferării Imobilului și a contractelor și angajamentelor aferente către Veranda.

- Având în vedere propunerea potentialului creditor bancar, precum și estimările cu privire la randamentul prognozat al proiectului imobiliar, Veranda consideră că, pentru maximizarea eficienței investiției în Imobil din perspectiva PPLI, precum și pentru alocarea întregului beneficiu al acestui proiect către asociatul unic, opțiunea de finanțare recomandabilă, pentru suplimentarea finanțării bancare ar fi majorarea de capital, prin emisiune de noi părți sociale oferite spre subscriere în totalitate asociatului unic.
- Majorarea de capital este o opțiune benefică atât pentru Veranda, fiind de natură să consolideze forța economică a acesteia și să creeze imaginea unei societăți în dezvoltare, cât și pentru PPLI, majorarea de capital protejând interesele asociatului unic și contribuind la întărirea imaginii de piață a acestuia.
- O astfel de formă de finanțare este în interesul ambelor societăți, fiind îndreptată spre eficientizarea utilizării resurselor financiare ale acestora (minimizând astfel și costurile de intermediere specifice altor forme de finanțare). Acest lucru este în conformitate cu strategia societății de a se concentra pe oportunități care conduc la maximizarea aprecierii valorii atribuibile acționarilor.
- Având în vedere că, în cazul proiectului imobiliar dezvoltat de Veranda, activele reale au potențial de a genera profit (conform estimărilor din planul de afaceri confirmate de banca finanțatoare, a negocierilor cu potențialii chiriași și de către agentul de închiriere, alți consultanți și de evaluatorul independent, care atestă faptul că cea mai bună utilizare a terenului, în sensul maximizării valorii acestuia, este dezvoltarea unui centru comercial), acesta poate fi transferat către asociați numai prin intermediul activelor financiare emise de companie. Astfel, decizia de finanțare prin participație, respectiv prin suplimentarea capitalurilor atrase de la asociatul existent este de natură a contribui la maximizarea rentabilității investiției în Veranda din perspectiva PPLI.
- Astfel, având în vedere proporția între capitalul împrumutat și capitalurile proprii, schema de finanțare propusă de către banca finanțatoare ar fi de natură a contribui la echilibrarea gradului de risc cu rata de rentabilitate a proiectului, ar determina o minimizare a costului mediu ponderat al capitalurilor și ar duce la maximizarea valorii de piață a proiectului.
- Incasările aferente majorării de capital vor fi utilizate pentru completarea finanțării proiectului imobiliar, respectiv pentru: i) finanțarea programului de investiții specifice pentru dezvoltarea proiectului imobiliar și ii) finanțarea nevoilor de capital circulant pe perioada derulării proiectului imobiliar și a programului investițional aferent
- Urmare a faptului că dezvoltarea proiectului imobiliar este prognozată a se finaliza în cursul anului 2016, propunerea Veranda este ca majorarea de capital să se deruleze în etape succesive, corelate cu nevoile de finanțare periodice ale proiectului, etalate pe parcursul unui an, până la concurența sumei de 46.000.000 lei.

Ținând seama de cele de mai sus, precum și de faptul că o întrerupere a proiectului imobiliar datorată lipsei de finanțare ar putea genera efecte adverse, de natură financiară și reputațională, care ar putea influența în mod negativ valoarea activelor societății, **Consiliul de Administrație al PPLI propune acționarilor punerea la dispoziția Veranda a fondurilor necesare pentru realizarea proiectului imobiliar pe care Veranda îl dezvoltă pe amplasamentul din str. Ziduri Mosi nr. 23.**

În acest sens Consiliul de Administrație va fi autorizat să aprobe în numele Societății și să pună la dispoziția Veranda, în condițiile legii, cu stabilirea unor termeni și condiții normale de piață, sumele necesare dezvoltării proiectului imobiliar, prin contribuții suplimentare, în numerar, la capitalul social al Veranda, sau, după caz, acordarea de

imprumuturi catre Veranda sau garantarea imprumuturilor obtinute de Veranda din surse externe (fie de la institutii financiare sau de la alti terti), precum si sa aprobe si sa acorde imputerniciri in vederea executarii in numele Societatii a tuturor actelor care se vor incheia in acest scop.

De asemenea, propunerea Consiliului de Administratie este ca determinarea efectivă a cuantumului fiecărei etape de emisiune de noi părți sociale in cadrul Veranda pentru atragere de capital de la asociatul unic să fie la latitudinea Consiliului de Administrație al PPLI, în contextul mandatului acordat de adunarea generală a acționarilor PPLI.

Dezvoltari cu privire la fiecare metoda de finantare propusa se gasesc in notele aferente punctelor 3 si 5 de pe ordinea de zi a adunarii.



Str. Ziduri Moși nr. 23, Pavilion Administrativ, Etaj 3, Cod poștal 021203, București, Registrul Comerțului : J40/17508/2008,
Cod Unic de Înregistrare : 24599480, Capital social subscris și vărsat : 20.863.547 lei, Tel : +4021.252.10.77

ADUNAREA GENERALA EXTRAORDINARA A ACTIONARILOR DIN DATA DE 18/19.02.2015

NOTĂ DE INFORMARE PRIVIND PUNCTUL 3 AL ORDINII DE ZI

La punctul 3 al ordinii de zi a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor se aduc în atenția acționarilor următoarele:

„3.1. Aprobarea majorării capitalului social al Societății cu o valoare maximă de 46.000.000 lei, respectiv de la valoarea actuală de 20.863.547 lei la valoarea de 66.863.547 lei, prin noi aporturi în numerar, prin emiterea de 46.000.000 noi acțiuni nominative, dematerializate, ordinare, cu valoarea nominală de 1,00 RON/acțiune, cu acordarea dreptului de preferință acționarilor existenți, înregistrați în Registrul Acționarilor Societății la Data de Înregistrare, proporțional cu cotele deținute de aceștia anterior majorării capitalului social. Perioada de subscriere în temeiul drepturilor de preferință de către acționarii existenți va fi de 1 lună de la data stabilită în prospectul/prospectul proporțional de ofertă, dată ulterioară Datei de Înregistrare și datei de publicare a prezentei Hotărâri a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor în Monitorul Oficial al României. În această perioadă de subscriere, acționarii pot realiza subscrieri la prețul de subscriere egal cu valoarea nominală a acțiunilor, conform drepturilor de preferință deținute, la o rată de subscriere de 2,2048, respectiv 2,2048 acțiuni noi la 1 acțiune deținută, prin rotunjirea la 1 acțiune pentru fracțiunile de acțiuni mai mari de 0,5 inclusiv și prin neglijarea fracțiunilor de acțiuni de până la 0,49 inclusiv. Toate acțiunile care nu sunt subscrise sau plătite în întregime de către acționari până la expirarea termenului de exercitare a drepturilor de preferință vor fi anulate, fără a fi puse la dispoziția publicului investitor. Acțiunile nou subscrise vor fi plătite integral la data subscrierii în contul bancar al Societății dedicat operațiunii de majorare a capitalului social, care va fi comunicat acționarilor.

3.2. Aprobarea mandatării Consiliului de Administrație al Societății pentru adoptarea măsurilor și aprobarea actelor și documentelor considerate necesare și/sau cerute de lege în legătură cu implementarea operațiunii de majorare a capitalului social aprobată prin prezenta, la punctul 3.1 inclusiv, fără a se limita la contractarea de servicii de intermediere financiară în vederea întocmirii prospectului și documentației aferente necesare pentru majorarea capitalului social, dacă este cazul, aprobarea prospectului pentru oferirea acțiunilor acționarilor existenți în baza dreptului de preferință, stabilirea datei de la care începe să curgă perioada de exercitare a dreptului de preferință a

actionarilor, detalierea procedurilor de subscriere, anularea actiunilor ramase nesubscrise in temeiul drepturilor de preferinta, validarea rezultatelor subscrierilor si constatarea majorarii capitalului social in limita acestor rezultate, actualizarea Actului Constitutiv al Societatii potrivit rezultatelor operatiunii de majorare a capitalului social, precum si pentru aprobarea oricaror elemente/documente si luarea oricaror masuri considerate necesare pentru buna finalizare a operatiunii de majorare a capitalului social mentionata la punctul 3.1.”

Față de Nota de Informare pentru Asociatul Unic transmisa de Veranda Obor S.R.L. („**Veranda**”) societatii Prodplast Imobiliare S.A. („**PPLI**” sau „**Societatea**”), despre al carui continut gasiti detalii suplimentare in cadrul notei de informare privind punctul 2 al ordinii de zi a adunarii generale extraordinare a actionarilor, Consiliul de Administratie al PPLI sustine propunerea primita de la Veranda ca PPLI sa contribuie la finantarea proiectului imobiliar dezvoltat de Veranda.

In acest sens, a fost convocata o noua Adunare Generala Extraordinara a Acționarilor (AGEA) PPLI in care se supun dezbaterii si votului actionarilor, printre altele, operatiuni menite sa asigure punerea la dispozitia Veranda de sume necesare finantarii proiectului imobiliar. Consiliul de Administratie a analizat solutiile disponibile PPLI de a strange sumele pe care sa le puna la dispozitia Veranda.

Astfel, propunerea Consiliului de Administratie, bazata pe solicitarea justificata facuta de Veranda este ca PPLI sa puna la dispozitia Veranda o suma de 46.000.000 lei.

In acest scop, propunerea Consiliului de Administratie, supusa aprobarii AGEA, este de a reinitia operatiunea de majorare a capitalului social al PPLI, cu o valoare de maxim 46.000.000 lei, exclusiv prin aport în numerar, aceasta fiind una dintre posibilitatile pe care legea le pune la dispozitia societatilor in vederea obtinerii de fonduri pentru activitatea lor.

In cadrul acestei operatiuni se va respecta dreptul de preferinta al actionarilor existenti, la subscrierea noilor actiuni emise de catre Societate, cu respectarea procedurii propuse prin convocator, in conformitate cu legea.

Fundamentare:

1. Operatiuni societare aprobate in timp, cu relevanta in problema supusa aprobarii:

În cadrul sesiunii AGEA din data de 13.08.2014 au fost adoptate, așa după cum reiese din raportul curent publicat pe site-ul Societății (din data de 27.08.2014, precum și din data de 07.10.2014):

- Hotărârea nr. 1 de majorare a capitalului social al PPLI cu suma de 46.000.000 lei;
- Hotărârea nr. 5 cu privire la participarea Societății la constituirea unei companii de proiect, având ca unic scop continuarea dezvoltării proiectului imobiliar inițiat de Societate pe amplasamentul din strada Ziduri Moși nr. 23.

Aceste hotărâri reprezintă etape firești în evoluția Societății, reflectând parcurgerea unor stadii succesive în dezvoltarea proiectului imobiliar, așa cum au fost acestea aprobate

prin diverse decizii ale Consiliului de Administrație, precum și prin hotărâri AGEA anterioare.

Pentru ilustrarea consecvenței în abordare și a intenției de ducere la îndeplinire a obiectului de activitate al Societății prin valorificarea unuia dintre activele sale, readucem în atenția acționarilor parcursul cronologic al acestor decizii și hotărâri:

- în Raportul Consiliului de Administrație **afereant anului 2008** și aprobat de AGA din 30.04.2009 se menționează intenția de dezvoltare imobiliară a patrimoniului Societății din zona Obor;
- în Raportul Consiliului de Administrație **afereant anului 2009** și aprobat de AGA din 02.04.2010 se menționează decizia de stopare temporară a proiectului imobiliar ca urmare a manifestării efectelor crizei financiare;
- în Raportul Consiliului de Administrație **afereant anului 2010** și aprobat de AGA din 25.05.2011, urmare a persistenței efectelor crizei financiare, Consiliului de Administrație a propus identificarea de soluții pentru dezvoltarea unui proiect imobiliar cu profil comercial ce urma să se dezvolte în prima etapă pe cca. 1 ha din cele cca. 4 ha deținute de Societate în strada Ziduri Moși nr. 23, precum și pentru identificarea surselor de finanțare aferente;
- în Raportul Consiliului de Administrație **afereant anului 2011** și aprobat de AGA din 16.05.2012 se menționează faptul că Societatea de află în negocieri avansate pentru semnarea unui precontract cu un operator de centru comercial cu suprafață mare de vânzare;
- în proiectul programului de activitate și al bugetului de venituri și cheltuieli pentru **anul 2012**, se menționează intensificarea demersurilor deja începute în vederea clarificării soluției de proiect privind ansamblul imobiliar Ziduri Moși;
- în data de 17 iulie 2012, Consiliul de Administrație al PPLI, condus de dl. Tudor Ciurezu, aprobă ca punct pe ordinea de zi pentru AGEA: „Aprobarea de principiu a divizării SC Prodplast Imobiliare SA, prin desprinderea în interesul acționarilor, potrivit art. 2501 lit. a din legea 31/1990, a unei părți a patrimoniului Prodplast Imobiliare și transferarea acesteia, ca întreg, către o nouă societate, care va fi astfel constituită, în schimbul alocării asimetrice de acțiuni emise de noua societate către acționarii Prodplast Imobiliare de la data de înregistrare aferenta Adunării generale de aprobare finală a desprinderii.”;
- în data de 20.08.2012, cu majoritate de voturi exprimate, prezente și reprezentate, AGEA PPLI aprobă de principiu divizarea PPLI prin desprinderea în interesul acționarilor a unei părți a patrimoniului Societății și transferarea acesteia ca întreg către o nouă societate care va fi astfel constituită;
- în cadrul AGEA PPLI din data de **30.10.2012**, se aprobă cu unanimitate de voturi propunerea Consiliului de Administrație de **majorare a capitalului social al Societății** cu 13.000.000 lei;
- Raportul Consiliului de Administrație privind gestiunea și activitatea Societății în anul 2012, aprobat prin AGA din 29.04.2013, face referire la următoarele:

- activitatea PPLI a constat, în principal, în continuarea demersurilor pentru dezvoltarea proiectului imobiliar cu profil comercial pe amplasamentul din strada Ziduri Moși nr. 23, sector 2, București;
- în al doilea semestru al anului 2012, în urma negocierilor cu un potențial partener, Consiliului de Administrație al PPLI, avându-l ca președinte pe dl. Tudor Ciurezu (președinte SIF Oltenia) a identificat ca soluție de continuare a dezvoltării proiectului imobiliar crearea unei companii dedicate proiectului;
- chiar dacă AGEA a aprobat divizarea parțială asimetrică a Societății, prin desprinderea terenului situat în strada Ziduri Moși și transferarea lui către o societate nou-înființată, în care urmau să fie cooptați unul sau mai mulți parteneri strategici, procesul de divizare nu a fost finalizat, ca urmare a sistării negocierilor;
- raportul Consiliului de Administrație privind gestiunea și activitatea societății **în anul 2013**, aprobat prin AGA din 30.04.2014, face referire la continuarea demersurilor pentru dezvoltarea proiectului imobiliar cu profil comercial pe amplasamentul deținut de Societate, precum și la continuarea discuțiilor cu potențialii parteneri strategici în vederea construirii și operării viitorului centru comercial;
- în cadrul AGEA și AGOA din **21.01.2014**, se hotărăsc cu unanimitate din voturile prezente și reprezentate următoarele:
 - realizarea unui proiect imobiliar la adresa din Municipiul București, strada Ziduri Moși nr. 23, sector 2, conform proiectelor care fac obiectul contractelor de proiectare și al celorlalte contracte necesare dezvoltării și comercializării proiectului imobiliar;
 - ratificarea contractele încheiate de către Societate referitoare la servicii de ilustrare de temă, proiectare și asistență tehnică, management de proiect și de intermediere în legătură cu proiectul imobiliar menționat la art. 1;
 - închirierea spațiului pentru un hypermarket ce se va construi în cadrul proiectului prevăzut în Hotărârea nr. 1.
- în cadrul AGEA din **27.05.2014**, cu unanimitate din voturile prezente și reprezentate se ratifică Contractul de închiriere încheiat în data de 27.03.2014 între Societate, în calitate de locator, și Carrefour România SA, în calitate de locatar.

Așa după cum se poate cu ușurință observa, acționarii PPLI au luat în decursul timpului hotărâri similare celor supuse în prezent aprobării AGEA, acestea constituind, în fapt, ratificări sau modificări în special în cuantum, și mai puțin în structură, ale unor hotărâri anterioare, adoptate de acționarii PPLI cu majoritatea sau chiar unanimitatea voturilor acționarilor prezenți și reprezentați.

Având în vedere faptul că acționarul SIF Oltenia, care a votat de-a lungul timpului, prin reprezentantul său legal (dl. Tudor Ciurezu), pentru toate hotărârile expuse mai sus, a procedat la contestarea în instanță a hotărârilor AGEA din data de 13.08.2014 cu privire la majorarea capitalului social, invocând în special vicii formale, pentru demonstrarea bunei-credințe față de acționarii PPLI și asigurarea informării corecte și a tratamentului

egal al acestora, Consiliul de Administrație propune resupunerea atenției acționarilor PPLI a deciziei de majorarea a capitalului social, în același cuantum și cu același scop final.

De asemenea, având în vedere constituirea, la data de 18.09.2014, ca efect al hotărârii AGEA PPLI, a Veranda sub forma unei societăți cu răspundere limitată, având ca unic asociat Societatea și ca obiect principal de activitate dezvoltarea (promovarea) imobiliară, suma obținută ca efect al majorării capitalului social al PPLI va fi utilizată pentru majorarea capitalului social al Veranda, al cărui unic asociat este.

În plus, având în vedere nevoia de finanțare a proiectului, în situația în care acționarii PPLI nu vor aproba majorarea capitalului social în cuantumul propus, sau în cazul în care nu vor subscrie la majorarea de capital în cuantumul propus, Consiliul de Administrație al PPLI supune atenției AGEA variante alternative de finanțare, conform detalierei din Nota de informare privind punctul 5 al ordinii de zi.

2. Dezvoltarea proiectului imobiliar Veranda este în interesul Societății și al acționarilor

2.1. Proiectul imobiliar – informații generale

Proiectul imobiliar ce urmează a fi dezvoltat pe terenul aflat în prezent în proprietatea Veranda este un centru comercial cu o suprafață desfășurată de cca. 67,000 mp, din care peste **25,000 mp reprezintă suprafață închiriabilă.**

Pe baza Autorizației de Construire nr. 696/15”Z” din data de 10.06.2014, s-au început lucrările de demolare a construcțiilor subterane rămase pe teren și, în același timp, s-au demarat săpăturile până la o cotă intermediară prin contractarea unei societăți specializate și cu experiența în domeniu, și anume Apolodor Comimpex SRL.

Aceasta reprezintă o etapă cheie intermediară pentru pregătirea amplasamentului în vederea demarării lucrărilor de construire cu un Antreprenor General care va fi desemnat ulterior prin licitație.

- Până în prezent s-au semnat contracte de închiriere cu **chiriasi/parteneri** pentru peste **jumatate din suprafața închiriabilă** a centrului comercial, în urma discuțiilor și negocierilor cu potențialii chiriasi, se estimează ca restul suprafeței închiriabile va fi contractată în cursul anului 2015 (95% din total) și 2016 (restul).

Toate acestea s-au desfășurat cu sprijinul și asistența echipelor de consultanți și furnizori de servicii de specialitate, precum:

1. Barsine Investiții (manager de proiect)
2. CBRE Romania (consultant pentru analiza amplasamentului; agent de închiriere / leasing)
3. Chapman Taylor (arhitect de concept)
4. B23t si Studio10M (arhitectii de Proiect)
5. JLL Romania (consultant pentru studii de piata)
6. Golin (consultant promovare si imagine).

2.2. Finanțarea activității societății

Nevoia de finanțare a proiectului imobiliar dezvoltat de Veranda:

Conform celor previzionate de către managerul de proiect prin planul de afaceri agreeat cu firmele de consultanță specializate, nevoia totală de finanțare pentru dezvoltarea proiectului imobiliar este estimată la aproximativ **33.000.000 Euro** (la care de adauga TVA aferent), luând în considerare suprafețele actuale ale proiectului, mix-ul de chiriasi la momentul de față și totodată prețurile de construcție de la sfârșitul anului 2014.

În mod evident costul de dezvoltare estimat a proiectului poate suferi modificări în funcție de evoluția proiectului în termeni de suprafața și parametrii comerciali și ca urmare a ofertelor primite în cadrul procesului de licitație pentru desemnarea Antreprenorului General sau a optimizarilor întreprinse în ultima faza de proiectare..

Pornind de la informațiile cuprinse în planul de afaceri (informații confidențiale, în baza contractelor de închiriere și a acordurilor semnate furnizorii de servicii de consultanță specializate), precum și în baza avizului Consiliului de Administrație al PPLI, asociat unic al Veranda, pentru continuarea demersurilor de contractare a unui credit bancar în vederea finanțării proiectului imobiliar, societatea a contactat câteva dintre băncile de prestigiu din România pentru prezentarea proiectului și a inițiat discuții indicative cu acestea. În cadrul acestor discutii, institutiile bancare contactate, au subliniat fara exceptie și fara echivoc preferinta pentru finantarea unei companii de proiect dedicata proiectului, aceasta fiind o buna practica in industria imobiliara.

Veranda a semnat, pe data de 29.09.2014, un “Term Sheet” cu privire la finanțarea proiectului, pe baza acordului de principiu acordat prin Hotararea AGEA PPLI pentru inițierea demersurilor de creditare în vederea obținerii finanțării proiectului imobiliar și ca urmare a transferării Imobilului și a contractelor și angajamentelor aferente către Veranda.

Schema de finanțare propusă are în vedere asigurarea finanțării bancare în condiții favorabile, în termenii pieței. Angajamentul asumat fata de banca finantatoare implica acoperirea de catre dezvoltator a unei sume de pana la 46.000.000 lei din fonduri proprii.

Propunere cu privire la planul de finanțare:

Având în vedere cele de mai sus, societatea Veranda consideră că, iar Consiliul de Administrație al PPLI sustine acest punct de vedere, pentru maximizarea eficienței acestei investiții din perspectiva PPLI, precum și pentru alocarea întregului beneficiu al

acestui proiect către acționarii PPLI, opțiunea de finanțare recomandabilă, pentru suplimentarea finanțării bancare ar fi **majorarea de capital, prin emisiune de noi părți sociale oferite spre subscriere în totalitate asociatului unic, în cuantum de maxim 46.000.000 lei, suma ce reprezintă estimarea managementului asupra echivalentului în lei a sumei exprimate în euro drept contribuție a dezvoltatorului.**

Aportul asociatului unic la capitalul Veranda constituie o **sursă esențială de finanțare**, Veranda neavând acces la piețele de capital, iar recurgerea la îndatorare nefiind decât o formă de susținere și completare a necesarului de finanțare.

Majorarea de capital este o **opțiune benefică** pentru Veranda, de natură să consolideze forța economică a acesteia și să creeze imaginea unei societăți în dezvoltare, protejând interesele asociatului unic și contribuind la întărirea imaginii de piață a acestuia.

O astfel de formă de finanțare este **în interesul ambelor societăți** (Veranda și PPLI), fiind îndreptată spre eficientizarea utilizării resurselor financiare ale acestora, inclusiv prin minimizarea costurilor de intermediere aferente altor forme de finanțare. Acest lucru este în conformitate cu strategia societății de a se concentra pe oportunități care conduc la **maximizarea pe termen lung a câștigurilor pe acțiune** atribuibile acționarilor.

Conform estimărilor din planul de afaceri – elaborat cu suportul unor consultanți specializați – dezvoltarea proiectului imobiliar dezvoltat de Veranda reprezintă cea mai bună utilizare a terenului, în sensul maximizării valorii acestuia (fapt confirmat și de evaluatorul independent Darian, pe de-o parte, și de interesul retailer-ilor în proiect, pe de alta parte), oferind un potențial ridicat de a genera profit. Acest profit ar putea fi transferat către asociați numai prin intermediul activelor financiare emise de companie.

Astfel, **decizia de finanțare prin participatie**, respectiv prin suplimentarea capitalurilor atrase de la asociatul existent este de natură a contribui la maximizarea rentabilității investiției în Veranda din perspectiva PPLI.

În acest sens, proporția între capitalurile proprii și capitalurile împrumutate, conform schemei de finanțare propuse de către banca finanțatoare ar fi de natură să determine o optimizare a costului mediu ponderat al capitalurilor, să contribuie la echilibrarea gradului de risc cu rata de rentabilitate a proiectului și să conducă la maximizarea valorii de piață a activelor.

Având în vedere toate cele de mai sus, precum și faptul că acționarii societății PPLI au fost înștiințați și au aprobat în repetate rânduri și în faze diferite ale dezvoltării sale, realizarea proiectului imobiliar pe terenul din str. Ziduri Mosi nr. 23, Consiliul de Administrație al PPLI,

- în vederea implementării mandatului acordat de acționarii Societății de continuare a dezvoltării proiectului imobiliar și
- plecând de la premisa conform căreia concentrarea unor resurse importante de capital necesar finanțării unor proiecte profitabile reprezintă însuși motivul constituirii unei societăți,

propune asigurarea resurselor financiare necesare majorării de capital la nivelul Veranda prin atragerea de disponibilități de la acționarii Societății, respectiv prin inițierea unei majorări a capitalului social al PPLI.

În prezent, urmare a unor considerente determinate de evoluția proiectului, a pieței, dar și a concurenței, Veranda intenționează **intensificarea acțiunilor de dezvoltare a proiectului** în vederea maximizării eficienței procesului de valorificare a rezultatelor acestuia, în interesul societății, al asociatului unic și al acționarilor acestuia.

Accesul Veranda la resurse financiare este menit a-i asigura acesteia promptitudinea și mobilitatea operațională de care depind viteza cu care aceasta reacționează la cerințele activității sale comerciale, la evoluția mediului concurențial și, în consecință, capacitatea acesteia de a genera profit pentru PPLI și pentru acționarii acesteia.

Evoluțiile recente și rapide ale concurenței în domeniu și în zonă – ex. Park Lake (dezvoltat în Parcul Titan de către Sonae Sierra), Mega Mall (dezvoltat pe platforma Electroaparataj de către NEPI) și mai ales demersurile Benevo (pe fosta platformă industrială Aversa) demonstrează, pe de o parte, atractivitatea dezvoltării unor astfel de proiecte imobiliare și, pe de altă parte, impun finalizarea proiectului Veranda într-un ritm accelerat pentru a putea maximiza efectul valorificării acestuia în interesul societății și al asociatului unic, respectiv PPLI, precum și al acționarilor acestuia.

Limitarea accesului la fonduri proprii și împrumutate în vederea continuării proiectului ar putea **genera efecte adverse, de natură financiară și reputațională**, care ar putea influența în mod negativ valoarea activelor societății.

În acest sens, Veranda s-a angajat deja în procesul de închiriere a spațiilor din cadrul centrului comercial și și-a asumat în anumite cazuri – prin contractele semnate – penalități semnificative în cazul nefinalizării la timp sau integrale a proiectului, conform practicilor din domeniu. De exemplu - contractul cu hypermarket-ul „ancora” Carrefour (aprobat prin AGA din 27.05.2014) ar da naștere la penalități semnificative – în cazul nefinalizării proiectului, în termenii stabiliți prin contractul de închiriere.

În plus, chiar în condițiile în care amplasamentul proiectului face ca acesta să fie foarte atractiv pentru potențialii chiriasi, fapt confirmat și de interesul manifestat de aceștia în cadrul procesului de închiriere, o încetinire a ritmului de dezvoltare a proiectului, în condițiile actuale de piață, ar conduce la o scădere evidentă a interesului și a încrederii în proiect din partea acestora. Relansarea proiectului – în aceste condiții – ar reprezenta un proces lung și costisitor pentru Veranda și asociatul său, cu un impact negativ asupra valorii prezente și viitoare a activelor.

Nu în ultimul rând, costurile de dezvoltare efectuate sau angajate până la această dată, în cuantum de peste 1.000.000 Euro nu ar putea fi recuperate decât în măsura în care proiectul este dezvoltat și livrat către chiriasi astfel încât să producă venituri pentru dezvoltator.



Str. Ziduri Moși nr. 23, Pavilion Administrativ, Etaj 3, Cod poștal 021203, București, Registrul Comerțului : J40/17508/2008,
Cod Unic de Înregistrare : 24599480, Capital social subscris și vărsat : 20.863.547 lei, Tel : +4021.252.10.77

ADUNAREA GENERALA EXTRAORDINARA A ACTIONARILOR DIN DATA DE 18/19.02.2015

NOTĂ DE INFORMARE PRIVIND PUNCTUL 5 AL ORDINII DE ZI

La punctul 5 al ordinii de zi al Adunari Generale Extraordinare a Actionarilor se aduc la cunostinta actionarilor urmatoarele:

„5. Avand in vedere necesarul de maximum 46.000.000 lei in vederea dezvoltarii Proiectului Imobiliar si intrucat este posibil ca aceasta suma sa nu fie obtinuta sau sa nu fie obtinuta integral prin majorarea de capital avuta in vedere la punctul **Error! Reference source not found.** de mai sus, autorizarea urmatoarelor metode de finantare, si autorizarea Consiliului de Administratie sa obtina diferenta de finantare, pana la maximum 46.000.000 lei prin una sau mai multe metode din cele expuse mai jos. Pentru evitarea oricarei indoieli, nu se va depasi plafonul global de 46.000.000 lei prin folosirea oricareia sau oricarei combinatii de surse de finantare aprobate in aceasta adunare:

5.1. Aprobarea emiterii de catre Societate a unei serii de obligatiuni dematerializate in valoare totala de maxim 46.000.000 lei, denominate in EUR sau in lei, cu termen de scadenta care nu va depasi 5 ani („**Obligatiunile**”). Emisiunea Obligatiunilor:

5.1.1. poate avea loc in transe, potrivit deciziei Consiliului de Administratie al Societatii; si

5.1.2. autorizarea acordata Consiliului de Administratie in sensul adoptarii deciziei de emitere a Obligatiunilor in transe este valabila pana la data de 31 decembrie 2015.

5.2. Aprobarea ca, in temeiul unei decizii adoptate de catre Consiliul de Administratie al Societatii imputernicit in conformitate cu prevederile art. 5.4 de mai jos, Obligatiunile sa fie emise ca:

5.2.1. obligatiuni neconvertibile; sau

5.2.2. obligatiuni convertibile, sub rezerva aprobarii de catre Adunarea Generala Extraordinara a actionarilor Societatii a majorarii de capital aferente si cu respectarea drepturilor de preferinta ale actionarilor existenti ai Societatii; sau

5.2.3. obligatiuni neconvertibile carora le este atasata o optiune de modificare a regimului juridic al acestora, astfel incat sa devina obligatiuni convertibile, sub

rezerva aprobarii fie de catre Adunarea Generala a detinatorilor de obligatiuni a modificarii caracteristicilor Obligatiuni lor, fie de catre agentul de trust care reprezinta interesele detinatorilor de obligatiuni, dupa caz, si aprobarii de catre Adunarea Generala Extraordinara a actionarilor Societatii a majorarii de capital aferente.

5.3. Aprobarea lansarii ofertei de vanzare privind Obligatiunile catre investitori si admiterea sau nu la tranzactionare pe pietele de capital din Romania sau internationale, in conformitate cu decizia ce urmeaza a fi adoptata de Consiliul de Administratie al Societatii imputernicit in conformitate cu prevederile art. 5.4 de mai jos.

5.4. Aprobarea imputernicirii Consiliului de Administratie al Societatii pentru a adopta orice hotarare si a indeplini toate actele si faptele juridice necesare si utile pentru aducerea la indeplinire a hotararilor adoptate de catre Adunarea Generala Extraordinara a actionarilor Societatii potrivit articolelor (A)- 5.3 de mai sus, inclusiv cu privire la:

5.4.1. finalizarea operatiunii de emitere de Obligatiuni, in limitele si termenii aprobati de catre Adunarea Generala Extraordinara a actionarilor Societatii, inclusiv, dar fara a se limita la 1. stabilirea valorii finale de emisiune, 2. stabilirea perioadei de subscriere si, dupa caz, a emisiunii in transe, 3. stabilirea caracteristicilor Obligatiunilor (inclusiv daca sunt sau nu convertibile sau daca le este atasata o optiune de transformare din neconvertibile in convertibile), a conditiilor de pret, a dobanzii aplicabile, a posibilitatii si conditiilor de rambursare inainte de termen si a investitorilor catre care oferta privind Obligatiunile va fi adresata, 4. negocierea, precum si stabilirea sau aprobarea taxelor si tarifelor ce urmeaza a fi platite in legatura cu emisiunea de Obligatiuni, a garantiilor, constituirea oricaror garantii, in masura in care este necesar, 5. selectarea intermediarilor si consultantilor si negocierea si semnarea oricaror contracte cu acestia, 6. asigurarea redactarii si publicarii, daca va fi necesar, a oricarui prospect de emisiune, si 7. aprobarea nelistarii sau a oricarei listari a Obligatiunilor sau a unei/unor transe, dupa caz, negocierea, aprobarea si semnarea oricaror acte ce au legatura cu o listare;

5.4.2. aprobarea oricaror contracte privind Obligatiunile inclusiv, fara a se limita la, contracte de garantie, angajamente de garantare, prospecte, orice eventuale contracte de subscriere, vanzare, agentie, trust, de consultanta (financiara, juridica sau de orice alta natura), certificate, declaratii, registre, notificari, acte aditionale si orice alte acte si documente necesare, indeplinirea oricaror formalitati si autorizarea sau executarea oricaror alte actiuni necesare pentru a da efecte depline emisiunii de Obligatiuni, garantiilor aferente, etc; si

5.4.3. imputernicirea reprezentantilor Societatii pentru a semna orice astfel de documente, a indeplini orice astfel de formalitati si a indeplini orice astfel de

actiuni.

5.5. Aprobarea contractarii de catre Societate, in calitate de imprumutat, de credite in valoare maxima de 46.000.000 lei, pentru o durata de pana la 30 de ani, de la institutii de credit din Romania si/sau strainatate si/sau de la actionarii Societatii precum si a constituirii in garantie de active imobilizate si financiare ale Societatii.

5.6. Aprobarea mandatarii Consiliului de Administratie al Societatii pentru a decide si a aproba toate elementele si documentele prin care se va pune in aplicare hotararea mentionata la punctul (B), inclusiv, fara a se limita la, sumele maxime (cu respectarea plafonului aprobat prin prezenta adunare), graficele de rambursare, dobanzile si acordarea oricaror garantii asupra bunurilor Societatii.”

Avand in vedere propunerea Consiliului de Administrație ca PPLI sa puna la dispozitia Veranda Obor S.R.L. („**Veranda**”), in vederea realizarii proiectului imobiliar dezvoltat de aceasta din urma, de sume ce nu vor depasi 46.000.000 lei, *in cazul in care actionarii PPLI nu vor aproba majorarea de capital social propusa sau nu vor putea contribui intreaga suma de 46.000.000 lei in numerar, Consiliul de Administratie a identificat si supune aprobarii actionarilor anumite alternative de finantare.*

Finanțarea activității Societății

Nevoia de finanțare a proiectului imobiliar dezvoltat de Veranda:

Conform celor previzionate de către managerul de proiect prin planul de afaceri agreeat cu firmele de consultanță specializate, nevoia totală de finanțare pentru dezvoltarea proiectului imobiliar Veranda este dimensionată la aproximativ 33.000.000 euro, luând în considerare costurile materialelor de construcții și ale serviciilor specializate valabile la sfârșitul anului 2014. Costul estimat al proiectului poate suferi modificări urmare a ofertelor primite de la contractorii generali.

Pornind de la informațiile cuprinse în planul de afaceri (informații considerate drept confidențiale, în baza acordurilor semnate cu furnizorii de servicii de consultanță specializate), precum și în baza avizului Consiliului de Administrație al PPLI, asociat unic al Veranda, pentru continuarea demersurilor de contractare a unui credit bancar în vederea finanțării proiectului imobiliar, Societatea a contactat câteva dintre băncile de prestigiu din România pentru prezentarea proiectului și inițierea discuțiilor.

În urma negocierilor cu reprezentanții băncilor, Veranda a primit oferte de finanțare de la câteva dintre băncile de prim rang din România, care s-au arătat interesate să finanțeze proiectul propus.

Schema de finanțare propusă are în vedere, in principiu, asigurarea finanțării bancare pentru o parte din valoarea proiectului, urmând ca restul, de aproximativ 46.000.000 lei (suma ce reprezinta estimarea managementului asupra echivalentului in lei a sumei exprimate in euro in angajamentul fat ade banca) să fie asigurat din fonduri proprii.

Propunere cu privire la planul de finanțare:

Având în vedere propunerea creditorului bancar, precum și estimările cu privire la randamentul prognozat al proiectului imobiliar (asa cum sunt explicitate în notele de informare aferente punctelor 2 și 3), societatea Veranda consideră că, pentru maximizarea eficienței acestei investiții din perspectiva PPLI, precum și pentru alocarea întregului beneficiu al acestui proiect către acționarii PPLI, opțiunea de finanțare recomandabilă, pentru suplimentarea finanțării bancare ar fi **majorarea de capital a Veranda, prin emisiune de noi părți sociale oferite spre subscriere în totalitate asociatului unic, în cuantum de maxim 46.000.000 lei, suma ce reprezintă estimarea managementului asupra echivalentului în lei a sumei exprimate în euro drept contribuție a dezvoltatorului.**

O astfel de formă de finanțare este în interesul ambelor societăți, fiind îndreptată spre eficientizarea utilizării resurselor financiare ale acestora (minimizând astfel și costurile de intermediere specifice altor forme de finanțare). Acest lucru este în conformitate cu strategia societății de a se concentra pe oportunități care conduc la maximizarea aprecierii valorii atribuibile acționarilor.

Fata de propunerea ca PPLI să contribuie la majorarea capitalului social al Veranda cu sume de bani provenite dintr-o majorare de capital a însăși PPLI, astfel cum este indicat la punctele 2 și 3 ale ordinii de zi, în măsura în care acționarii PPLI nu vor aproba majorarea capitalului social al acesteia sau nu vor putea contribui întreaga sumă de 46.000.000 lei în numerar, Consiliul de Administrație a identificat și anumite alternative de finanțare, care presupun îndreptarea către surse externe, după cum urmează:

- (A) **Emiterea unor obligațiuni.** Emiterea de către Societate a unei serii de obligațiuni dematerializate în valoare totală de maxim 46.000.000 lei, denominate în EUR sau în lei, cu o rată fixă sau variabilă a dobânzii și cu termen de scadență care nu va depăși 5 ani („Obligațiunile”). Emisiunea Obligațiunilor poate avea loc în tranșe. Obligațiunile emise pot fi: a) obligațiuni neconvertibile, sau b) obligațiuni convertibile, sub rezerva aprobării de către Adunarea Generală Extraordinară a acționarilor Societății a majorării de capital aferente și cu respectarea drepturilor de preferință ale acționarilor existenți ai Societății; sau c) obligațiuni neconvertibile cărora le este atașată o opțiune de modificare a regimului juridic al acestora, astfel încât să devină obligațiuni convertibile, sub rezerva aprobării fie de către Adunarea Generală a detinatorilor de obligațiuni a modificării caracteristicilor Obligațiunilor lor, fie de către agentul de trust care reprezintă interesele detinatorilor de obligațiuni, după caz, și aprobării de către Adunarea Generală Extraordinară a acționarilor Societății a majorării de capital aferente.

și/sau

- (B) **Contractarea de credite.** Contractarea de către Societate, în calitate de imprumutat, de credite în valoare maximă de 46.000.000 lei, pentru o durată de până la 30 de ani, de la instituții de credit din România și/sau străinătate și/sau de la acționarii Societății precum și a constituirii în garanție de active imobilizate și financiare ale Societății, în condiții financiare negociate de Consiliul de Administrație al Societății, inclusiv, fără a se limita la, sumele maxime (cu

respectarea plafonului aprobat prin prezenta), graficele de rambursare, dobanzile si acordarea oricaror garantii asupra bunurilor Societatii.

Având în vedere toate cele de mai sus, precum și faptul că acționarii societății au fost înștiințați și au aprobat în repetate rânduri și în faze diferite ale dezvoltării sale, realizarea proiectului imobiliar pe terenul din str. Ziduri Mosi nr. 23, Consiliul de Administrație al societății,

- în vederea implementării mandatului acordat de acționarii societății de continuare a dezvoltării proiectului imobiliar și
- plecând de la premisa conform căreia concentrarea unor resurse importante de capital necesar finațării unor proiecte profitabile reprezintă însuși motivul constituirii unei societăți,

propune asigurarea resurselor financiare necesare majorării de capital la nivelul Veranda prin atragerea de disponibilități de la acționari societății, respectiv prin inițierea unei majorări a capitalului social al PPLI. Totodata, este propusa actionarilor si aprobarea unor solutii de finantare alternative sau complementare asa cum sunt prezentate mai sus.



Str. Ziduri Moși nr. 23, Pavilion Administrativ, Etaj 3, Cod poștal 021203, București, Registrul Comerțului : J40/17508/2008,
Cod Unic de Înregistrare : 24599480, Capital social subscris și vărsat : 20.863.547 lei, Tel : +4021.252.10.77

ADUNAREA GENERALA EXTRAORDINARA A ACTIONARILOR DIN DATA DE 18/19.02.2015

NOTA DE INFORMARE PRIVIND PUNCTUL 7 AL ORDINII DE ZI

La punctul 7 al ordinii de zi a Adunarii Generale Extraordinare a actionarilor se aduc in atenta actionarilor urmatoarele:

„7. Revocarea hotararii nr. 4 adoptata in cadrul Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor Societatii din data de 13.08.2014 cu privire la introducerea unui nou alineat, (3), la art. 9 al actului constitutiv al Societatii prin care se avea in vedere autorizarea consiliului de administratie al Societatii pentru restrangerea sau ridicarea dreptului de preferinta al actionarilor existenti in cadrul majorarii capitalului social in limitele unui capital autorizat, precum si modificarea in mod corespunzator a actului constitutiv, pentru a reveni la formularea anterioara deciziei revocate, anume: „Articolul 9. Capitalul social poate fi redus sau marit pe baza hotararii Adunarii Generale a Actionarilor in conditiile si cu respectarea procedurii prevazute de lege””

Cu prilejul Adunarii Generale Extraordinare a actionarilor Prodplast Imobiliare S.A., se supune atentiei actionarilor Societatii revocarea hotararii nr. 4 a Adunarii Generale Extraordinare a actionarilor din data de 13.08.2014.

Avand in vedere ca pentru adoptarea hotararii nr. 4 nu au fost indeplinite conditiile legale de cvorum si de majoritate prevazute de art. 240 alin. (1) din Legea 297/2004 privind piata de capital, prin Raportul curent din 7 octombrie 2014 aflat pe site-ul Societatii, Consiliul de Administratie si-a luat angajamentul fata de Autoritatea de Supraveghere Financiara de a nu pune in executare hotararea nr. 4 si de a include revocarea ei pe ordinea de zi a urmatoarei sedinte a Adunarii Generale Extraordinare a actionarilor.

In consecinta, Consiliul de Administratie solicita actionarilor revocarea hotararii nr. 4.



Str. Ziduri Moși nr. 23, Pavilion Administrativ, Etaj 3, Cod poștal 021203, București, Registrul Comerțului : J40/17508/2008,
Cod Unic de Înregistrare : 24599480, Capital social subscris și vărsat : 20.863.547 lei, Tel : +4021.252.10.77

**ADUNAREA GENERALA EXTRAORDINARA A ACTIONARILOR
DIN DATA DE 18/19.02.2015**

**NOTA DE INFORMARE
PRIVIND PUNCTELE 8 SI 9 ALE ORDINII DE ZI**

La punctele 8 si 9 ale ordinii de zi a Adunarii Generale Extraordinare a actionarilor se aduc in atentie actionarilor urmatoarele:

„8. Ratificarea hotararii nr. 5 adoptata de Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor din data de 13.08.2014 cu privire la aprobarea participarii Societatii prin aportarea imobilului din Str. Ziduri Mosi nr. 23, sector 2, Mun. Bucuresti, la valoarea stabilita potrivit Legii 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.

9. Ratificarea participarii Societatii la constituirea societatii Veranda Obor S.R.L, societate cu raspundere limitata, incorporata in Romania, avand ca unic asociat Societatea cu capital initial de 2.000 lei varsat exclusiv in numerar, a contributiei Societatii la majorarea capitalului social al societatii Veranda Obor S.R.L. prin aportarea imobilului din Str. Ziduri Mosi nr. 23, Mun. Bucuresti, la valoarea de 143.145.000 lei si a unei contributii suplimentare de numerar in valoare de 2.153.000 lei”

Avand in vedere importanta proiectului imobiliar Veranda, Consiliul de Administratie doreste confirmarea dorintei actionarilor de a dezvolta si promova proiectul pe amplasamentul din Str. Ziduri Mosi nr. 23, sector 2, Bucuresti prin intermediul unei societati de proiect constituite in acest scop.

In consecinta, Consiliul de Administratie solicita actionarilor Societatii ratificarea hotararii nr. 5 a Adunarii Generale Extraordinare a actionarilor din 13.08.2014.

De asemenea, avand in vedere ca hotararea nr. 5 a Adunarii Generale Extraordinare a actionarilor din 13.08.2014 prevedea participarea Societatii prin aportarea imobilului din Str. Ziduri Mosi nr. 23, sector 2, Bucuresti la constituirea unei societati cu raspundere limitata sau pe actiuni, incorporata in Romania sau in strainatate, Consiliul de Administratie doreste acordul actionarilor cu privire la modul in care a fost pusa in aplicare hotararea nr. 5, respectiv prin constituirea unei societati de proiect cu raspundere limitata, incorporata in Romania, avand ca asociat unic, Societatea.

Prin contributia totala si singulara a Societatii la constituirea capitalului social al societatii de proiect Veranda Obor SRL prin aporturi in numerar si in natura, toate partile sociale ale Veranda au fost transmise PPLI, asa cum reiese si din Raportul curent din 17 octombrie 2014, aflat si pe site-ul Societatii. Patrimoniul PPLI nu a fost afectat de aceste transferuri, intrucat Societatea a dobandit in locul bunurilor aduse ca aport, 100% din partile sociale ale societatii de proiect.

In consecinta, Consiliul de Administratie solicita actionarilor ratificarea participarii Societatii la constituirea societatii cu raspundere limitata Veranda Obor SRL incorporata in Romania, avand ca asociat unic PPLI.

Avand in vedere nevoia imediata de fonduri pentru activitatea curenta a Veranda, Consiliul de Administratie al PPLI a aprobat o contributie suplimentara la capitalul social al Veranda, in numerar, in valoare de 2.153.000 lei, decizie cu privire la care se solicita confirmarea actionarilor.



Str. Ziduri Moși nr. 23, Pavilion Administrativ, Etaj 3, Cod poștal 021203, București, Registrul Comerțului : J40/17508/2008,
Cod Unic de Înregistrare : 24599480, Capital social subscris și vărsat : 20.863.547 lei, Tel : +4021.252.10.77

ADUNAREA GENERALA EXTRAORDINARA A ACTIONARILOR DIN DATA DE 18/19.02.2015

NOTĂ DE INFORMARE PRIVIND PUNCTUL 10 AL ORDINII DE ZI

La punctul 10 al ordinii de zi a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor se aduc în atenția acționarilor următoarele:

„10. Confirmarea, ratificarea și aprobarea tuturor contractelor încheiate în numele și pe seama Societății precum și a tuturor demersurilor și formalităților efectuate în numele Societății în vederea pregătirii, executării și operării Proiectului Imobiliar până la data aportării imobilului pe care se dezvoltă Proiectul Imobiliar la capitalul social al Veranda, precum și a creditului acordat de Societate către Veranda la data de 09.10.2014 în scopul finanțării activității curente.”

Societatea a preconizat pe acest amplasament un proiect imobiliar constând în dezvoltarea unui centru comercial cu o suprafață desfășurată de cca. 67.000 de metri pătrați și o suprafață totală de închiriat de peste 25.000 de metri pătrați, Proiect ce urmărește revigorarea socio-economică a zonei, prin satisfacerea nevoilor de dezvoltare imediată ale comunității locale: un comerț civilizată în spații realizate la cel mai înalt standard, soluții pentru fluidizarea circulației, parcuri și spații verzi nou create, centre culturale sau zone de distracție și parcuri, deschizând drumul unei regenerări benefice pentru locuitorii Sectorului 2 și de înlocuire a aspectului urban degradat, caracterizat de un nivel de dezvoltare mai scăzut decât cel înregistrat în alte zone ale capitalei, chiar dacă Zona Obor este recunoscută ca fiind una eminentă comercială.

Cererea estimativă pentru spații comerciale în cadrul imobilului, excede suprafața închiriazabilă. Astfel, până în prezent s-au semnat contracte de închiriere pentru peste jumătate din suprafața închiriazabilă a centrului comercial. În urma discuțiilor și negocierilor cu potențialii chiriași, se estimează că restul suprafeței închiriazabile (peste 95% din total) va fi contractată în cursul anului 2015 (95% din total) și 2016 (restul).

Nevoia totală de finanțare este dimensionată la 33.000.000 euro. Aceasta sumă include sumele necesare construcției propriu zise, dar și toate costurile aferente consultantilor, proiectanților, promovării, etc., conform previziunilor managerului de proiect prin planul de afaceri înțeles cu firmele de consultanță specializate.

Pornind de la informațiile cuprinse în planul de afaceri (informații confidențiale, în baza contractelor de închiriere și a acordurilor semnate furnizorii de servicii de consultanță specializate), precum și în baza avizului Consiliului de Administrație al PPLI, asociat unic al Veranda, pentru continuarea demersurilor de contractare a unui credit bancar în vederea finanțării proiectului imobiliar, societatea a contactat câteva dintre băncile de prestigiu din România pentru prezentarea proiectului și a inițiat discuții indicative cu

acestea. In cadrul acestor discutii, institutiile bancare contactate, au subliniat fara exceptie si fara echivoc preferinta pentru finantarea unei companii de proiect dedicata proiectului, aceasta fiind o buna practica in industria imobiliara.

Cu prilejul Adunarilor Generale Extraordinare a actionarilor, S.C. Prodplast Imobiliare S.A. a solicita actionarilor sai acordul pentru si in legatura cu realizarea proiectului imobiliar avut in vedere, astfel:

- ✓ In cadrul Adunarii Generale Extraordinare a actionarilor Societatii desfasurata in data de 20.01.2014 a fost aprobata *“realizarea unui proiect imobiliar la adresa din Mun. Bucuresti, Str. Ziduri Mosi nr. 23, sector 2, conform proiectelor ce fac obiectul contractelor de proiectare si al celorlalte contracte necesare dezvoltarii si comercializarii proiectului imobiliar”* si *“inchirierea spatiului pentru un hypermarket ce se va construi in cadrul proiectului prevazut in Hotararea nr. 1, catre operatori specializati, pentru o suprafata minima de 10.000 mp, cu o durata minima a contractului de 15 ani si o valoare a chiriei care va fi negociata de conducerea executiva a societatii, pe baza celor mai bune oferte de piata si a chirilor din zona pentru imobile cu aceeasi destinatie. Contractul de inchiriere se va perfecta sub urmatoarele clauze suspensive:*
 - *obtinerea autorizatiei de constructie;*
 - *corelarea oricarui angajament cu obtinerea surselor de finantare necesare si cu toate celelalte termene din contractele ce contribuie la realizarea obiectivului (mentionate in hotararea precedenta);*
 - *obtinerea avizului favorabil al Consiliului de Administratie”, si au fost ratificate “Contractele incheiate de catre Societate referitoare la servicii de ilustrare de tema, proiectare si asistenta tehnica, management de proiect si de intermediere in legatura cu proiectul imobiliar mentionat in art. 1”*
- ✓ In cadrul Adunarii Generale Extraordinare a actionarilor Societatii desfasurata in data de 27.05.2014 a fost ratificat *“Contractul de inchiriere incheiat in data de 27.03.2014 intre Societate, in calitate de locator, si Carrefour Romania S.A., in calitate de locatar”*
- ✓ In cadrul Adunarii Generale Extraordinare a actionarilor Societatii desfasurata in data de 13.08.2014 au fost aprobate *“inchirierea de catre Societate, in calitate de locator, a spatiilor care se vor construi in cadrul proiectului imobiliar de la adresa din Mun. Bucuresti, Str. Ziduri Mosi nr. 23, sector 2, pentru chirii care vor fi negociate pe baza celor mai bune oferte de piata si a chirilor din zona pentru imobile cu aceeasi destinatie, in conditiile respectarii prevederilor contractului de furnizare servicii de consultanta si intermediere imobiliara ratificat de Adunarea Generala Extraordinara a actionarilor Prodplast Imobiliare S.A. din data de 20.01.2014”, “incheierea de catre Societate a contractelor necesare pentru pregatirea, executarea si operarea proiectului imobiliar de la adresa din Mun. Bucuresti, Str. Ziduri Mosi nr. 23, sector 2, cu respectarea prevederilor contractului de servicii proiectare ratificat de Adunarea Generala Extraordinara a actionarilor Prodplast Imobiliare S.A. din data de 20.01.2014, referitoare la, fara a se limita, servicii/lucrari de proiectare, constructie, executie si dirigentie de santier, furnizare*

de utilitati, bransamente, deviere retele necesare, servicii juridice, servicii de consultanta (sanatate si securitatea muncii, prevenire si protectie incendii, peisagistica/landscaping, certificare verde), certificare energetica, marketing, signalistica si publicitate, monitorizare proiect, controlul costurilor, managementul calitatii, asigurarea virajului la stanga necesar accesului la viitorul proiect imobiliar prin respectarea prevederilor de urbanism mentionate si aprobate in PUG Mun. Bucuresti si PUZ Sector 2, etc”, precum si “incheierea de catre Societate a contractelor necesare si/sau cerute de lege, referitoare la imobilul din Mun. Bucuresti, Str. Ziduri Mosi nr. 23, sector 2, cu furnizorii de utilitati si autoritatile publice implicate, in vederea executarii proiectului imobiliar (uz, servitute, donatie, etc.)”.

In acest moment, Societatea solicita inca o data actionarilor sai confirmarea, ratificarea si aprobarea tuturor contractelor incheiate in numele si pe seama Societatii precum si a tuturor demersurilor si formalitatilor efectuate in numele Societatii in vederea pregatirii, executarii si operarii Proiectului Imobiliar pana la data aportarii imobilului pe care se dezvolta Proiectul Imobiliar la capitalul social al Veranda, in conformitate cu lista acestora ce poate fi consultata la sediul Societatii in perioada 16.01.2015 – 17.02.2015, in cadrul programului aferent zilelor de lucru legale, respectiv pentru intervalul orar 09:00 – 17:00.

Avand in vedere infiintarea S.C. Veranda Obor S.R.L. la data de 18.09.2014, ca efect al hotararii Adunarii Generale Extraordinare a actionarilor S.C. Prodplast Imobiliare S.A. („PPLI”) din data de 13.08.2014 („Hotararea AGEA PPLI”), pentru care Consiliul de Administratie al PPLI a dispus, in aplicarea Hotarării AGEA PPLI, crearea acesteia sub forma unei societati cu raspundere limitata, avand ca unic asociat PPLI, cu obiect principal de activitate dezvoltarea (promovarea) imobiliara, ca o companie de proiect creata cu unicul scop de a asigura dezvoltarea proiectului imobiliar initiat de PPLI pe terenul din Str. Ziduri Mosi nr. 23 sector 2, Bucuresti, PPLI solicita actionarilor sai confirmarea, ratificarea si aprobarea unui credit acordat S.C. Veranda Obor S.R.L. in scopul finantarii activitatii curente, in cuantumul si conditiile din lista ce poate fi consultata la sediul Societatii in perioada 16.01.2015 – 17.02.2015, in cadrul programului aferent zilelor de lucru legale, respectiv pentru intervalul orar 09:00 – 17:00.



Str. Ziduri Moși nr. 23, Pavilion Administrativ, Etaj 3, Cod poștal 021203, București, Registrul Comerțului : J40/17508/2008,
Cod Unic de Înregistrare : 24599480, Capital social subscris și vărsat : 20.863.547 lei, Tel : +4021.252.10.77

ADUNAREA GENERALA EXTRAORDINARA A ACTIONARILOR DIN DATA DE 18/19.02.2015

NOTĂ DE INFORMARE PRIVIND PUNCTUL 11 AL ORDINII DE ZI

La punctul 11 al ordinii de zi a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor se aduc în atenția acționarilor următoarele:

„11. Confirmarea, ratificarea și aprobarea transferului către Veranda, împreună cu imobilul pe care se dezvoltă Proiectul Imobiliar, a tuturor avizelor, studiilor și autorizațiilor obținute în legătură cu acesta, precum și a tuturor contractelor încheiate de Societate în legătură cu dezvoltarea Proiectului Imobiliar.”

Având în vedere constituirea la data de 18.09.2014 a S.C. Veranda Obor S.R.L. („Veranda”), ca efect al hotărârilor Adunării Generale Extraordinare a acționarilor PPLI din data de 13.08.2014 („Hotărârea AGEA PPLI”), Veranda fiind înființată ca o societate cu răspundere limitată, incorporată în România, având ca asociat unic S.C. Prodplast Imobiliare S.A. („PPLI”), prin contribuția totală și singulară a PPLI la constituirea capitalului social al Veranda prin aporturi în numerar și în natură, 100 % din părțile sociale ale Veranda fiind transmise PPLI, deci fără să fie afectat patrimoniul, schimbându-se doar structura acestuia, Veranda având obiect principal de activitate dezvoltarea (promovarea) imobiliară, și constituită pentru a crea o companie de proiect cu unicul scop de a asigura continuitatea și dezvoltarea proiectului imobiliar inițiat de PPLI pe terenul din Str. Ziduri Moși nr. 23, sector 2, București („Imobilul”).

Capitalul social inițial al Veranda a fost constituit exclusiv din numerar, ulterior acesta fiind majorat ca efect al deciziei asociatului unic, prin aport suplimentar în numerar, precum și prin aport în natură, constând în Imobil și investiții în curs.

Urmare a majorării capitalului social al Veranda, actualul capital social al Veranda este de 145.300.000 RON, din care (i) suma de 2.155.000 RON reprezintă contribuție în numerar a PPLI și (ii) suma de 143.145.000 RON reprezintă contribuția în natură a PPLI, constând în Imobil și investiții în curs, astfel cum rezultă din decizia asociatului unic de aprobare a majorării capitalului social.

Odată cu aportarea Imobilului la capitalul social al Veranda, au fost transferate în patrimoniul acesteia și avizele, studiile și autorizațiile obținute în legătură cu acesta, precum și contractele încheiate de PPLI în legătură cu dezvoltarea proiectului imobiliar pe amplasamentul Imobilului.

Proiectul imobiliar ce urmează a fi dezvoltat pe Imobilul aflat în prezent în proprietatea Veranda este un centru comercial cu o suprafață desfășurată de cca. 67,000 mp, din care peste 25,000 mp reprezintă suprafață închiriabilă.

Pornind de la informațiile cuprinse în planul de afaceri (informații confidențiale, în baza contractelor de închiriere și a acordurilor semnate furnizorii de servicii de consultanță specializate), precum și în baza avizului Consiliului de Administrație al PPLI, asociat unic al Veranda, pentru continuarea demersurilor de contractare a unui credit bancar în vederea finanțării proiectului imobiliar, societatea a contactat câteva dintre băncile de prestigiu din România pentru prezentarea proiectului și a inițiat discuții indicative cu acestea. În cadrul acestor discuții, instituțiile bancare contactate, au subliniat fără excepție și fără echivoc preferința pentru finanțarea unei companii de proiect dedicată proiectului **(în patrimoniul careia să fie transferate Imobilul și toate autorizațiile, avizele și studiile obținute în legătură cu acesta, precum și toate contractele de închiriere încheiate în legătură cu dezvoltarea proiectului imobiliar)**, aceasta fiind o bună practică în industria imobiliară.

Consiliul de Administrație al PPLI invită acționarii să confirme, ratifice și aprobe transferul către Veranda, împreună cu imobilul pe care se dezvoltă proiectul imobiliar, a tuturor avizelor, studiilor și autorizațiilor obținute în legătură cu acesta, precum și a tuturor contractelor încheiate de PPLI în legătură cu dezvoltarea proiectului imobiliar, în conformitate cu lista acestora ce poate fi consultată la sediul Societății în perioada 16.01.2015 – 17.02.2015, în cadrul programului aferent zilelor de lucru legale, respectiv pentru intervalul orar 09:00 – 17:00.