



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 27/28.05.2014

NOTA DE INFORMARE PRIVIND PUNCTUL NR. 1 AL ORDINII DE ZI

1. S.C. PRODPLAST IMOBILIARE S.A. detine in proprietate imobilul teren situat in Mun. Bucuresti, Str. Ziduri Mosi nr. 23, sector 2.
2. Precum cunoasteti, Adunarea Generala Extraordinara a actionarilor din data de 20.01.2014 a decis urmatoarele:

Prin Hotararea nr. 1: a aprobat „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”.

Prin Hotararea nr. 2: a aprobat „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 pe baza celor mai bune oferte de piata si a chiriilor 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;
- obtinerea avizului favorabil al Consiliului de Administratie”.

Prin Hotararea nr. 5: a aprobat „mandatarea Directorului General al Societatii, Dl. Serban-Adrian PUSCU, cu posibilitatea de substituire, pentru a negocia, incheia si/sau semna in numele Societatii si/sau al actionarilor Societatii, dupa caz, (...) (ii) Contractul de inchiriere mentionat in Hotararea nr. 2, in conformitate cu Hotararea nr. 2 si (iii) documentele, actele aditionale si cererile adoptate/intocmite in scopul Hotararilor nr. 1-4, precum si pentru a efectua toate formalitatile legale pentru inregistrare, publicitate, opozabilitate, executare si publicare a hotararilor adoptate si a Contractelor incheiate de Societate, daca este cazul, (...)”.

3. La pct. 1 al agendei Adunarii Generale Extraordinare convocata pentru data de 27/28.05.2014, se aduce in atentie actionarilor Societatii urmatoarea problematica: *„Ratificarea Contractului 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 fapt, Societatea propune actionarilor sa ratifice Contractul de inchiriere antamat prin Hotararile nr. 1, 2 si 5 ale Adunarii Generale Extraordinare ale actionarilor din data de 20.01.2014 si in legatura cu negocierea si incheierea caruia a imputernicit conducerea administrativa si executiva a Prodplast Imobiliare S.A.

In sedinta din 24.03.2014, Consiliul de Administratie al Societatii a aprobat, cu majoritate de voturi, incheierea unui Contract de inchiriere cu Carrefour Romania S.A. Dl. Tudor CIUREZU, in calitate de administrator al Societatii, a votat „impotriva” respectivului Contract de inchiriere si a inaintat in scris un punct de vedere. Pe scurt, Dl. Tudor CIUREZU a solicitat constituirea de catre chirias a unei scrisori de garantie bancara pentru o perioada de 12 ani si clarificarea unor clauze privind anumite costuri (ex. ascensoarele) si clauze de incetare a contractului (ex. ipoteza neobtinerii finantarii proiectului).

Directorul General al Societatii a negociat cu Carrefour Romania S.A. aspectele semnalate de Dl. Tudor CIUREZU. O parte dintre clauze au fost clarificate, iar conditiile de garantie si de finantare a proiectului la nivelul dobanzii bancare propusa de Dl. Tudor CIUREZU nu au fost agreate, fiind considerate de catre Carrefour Romania S.A. neuzuale si fara precedent din partea institutiile de credit din Romania.

Avand in vedere ca, in ansamblu, termenii contractuali obtinuti de la S.C. Carrefour Romania S.A. sunt favorabili si ca impunerea conditiilor invocate de Dl. Tudor CIUREZU ar fi putut conduce la esecul negocierii si al proiectului, s-a acceptat finalizarea negocierii si a fost semnat in data de 27.03.2014 Contractul de inchiriere acum supus ratificarii actionarilor Societatii.

Principalele elemente ale Contractului de inchiriere din data de 27.03.2014 - prin raportare la elementele cuprinse in Hotararile nr. 1, 2 si 5 ale Adunarii Generale Extraordinare a actionarilor Societatii din data de 20.01.2014 - sunt prezentate in cele ce urmeaza:

- **Partile Contractului de inchiriere:**

Prodplast Imobiliare S.A. - in calitate de locator

Operator specializat, respectiv Carrefour Romania S.A. - in calitate de locatar.

- **Data incheierii si natura actului:** 27.03.2014, contract de locatiune.

- **Obiectul Contractului de inchiriere:** locatiunea unui spatiu pentru un supermarket care se va construi in cadrul proiectului imobiliar de la adresa din Mun. Bucuresti, Str. Ziduri Mosi nr. 23, sector 2, in suprafata minima de 10.000 mp, precum si a cailor de acces si a dependintelor si utilitatilor necesare.
 - **Durata Contractului de inchiriere:** 30 ani; prima optiune de reziliere la 12 ani.
 - **Chiria:** valoarea chiriei a fost negociata si agreata de catre Societate pe baza celor mai bune oferte de piata si a chiriilor din zona pentru imobile cu aceeasi destinatie.
 - **Clauza suspensiva in Contractul de inchiriere:** decizia Consiliului de Administratie al chirasului de aprobare a executarii contractului, emisa pana la data de 31.05.2014.
4. Incheierea Contractului de inchiriere a fost raportata investitorilor si institutiilor pietei prin Raportul curent din data de 28.03.2014.
 5. **Celelalte aspecte/clauze ale Contractului de inchiriere sunt uzuale inchirierii de spatii comerciale catre marii operatori specializati.**
 6. La pregatirea acestui material informativ pentru Adunarea Generala Extraordinara convocata in data de 27/28.05.2014, Societatea a avut in vedere urmatoarele:
 - a) **respectarea obligatiilor de confidentialitate asumate de catre partile contractante prin Contractul de inchiriere,**
 - b) **protejarea intereselor comerciale si financiare legitime ale Prodplast Imobiliare S.A. (secrete comerciale), care au caracter prioritar in raport cu detinatorii de actiuni,**
 - c) **conformarea Societatii cu uzantele comerciale corecte din industria inchirierilor imobiliare,**
 - d) **conformarea Societatii cu obligatiile legale de raportare specifice societatilor admise la tranzactionare pe un sistem alternativ de tranzactionare,**
 - e) **finalitatea si natura juridica a obiectului deciziei actionarilor (aprobarea acelor elemente ale Contractului de inchiriere care, in urma procesului de negociere, au rezultat in mod diferit fata de Hotararile nr. 1, 2 si 5 ale Adunarii Generale Extraordinare a actionarilor din data de 20.01.2014) si**
 - f) **consolidarea legala a Contractului de inchiriere si limitarea aparitiei riscurilor de orice natura, inclusiv legala, in legatura cu proiectul urmarit de Societate pe amplasamentul descris in aceasta nota.**

Serban-Adrian PUSCU, Director General

