



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

Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru exercițiul financiar 2014

Raport anual conform:	Regulamentului CNVM nr. 1/2006 privind emitenții și operațiunile cu valori mobiliare
Pentru exercițiul financiar:	01.01.2014 – 31.12.2014
Data raportului:	27.03.2015
Denumirea societății comerciale:	PRODPLAST IMOBILIARE S.A.
Sediul social:	str. Ziduri Moși nr. 23, Pavilion Administrativ, etaj 3, sector 2, București
Numărul de telefon:	021 252 10 77
Codul unic de înregistrare:	24599480
Număr de ordine în Registrul Comerțului:	J40/17508/2008
Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise:	piața alternativă de tranzacționare (ATS) la vedere administrată de S.C. SIBEX – SIBIU STOCK EXCHANGE S.A. (simbol PPLI)
Capitalul social subscris și vărsat:	20.863.547 RON
Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comercială:	comune, nominative, dematerializate, valoare nominală 1,00 leu

1. Analiza activității societății comerciale

1.1. a) Descrierea activității de bază a societății comerciale

În conformitate cu actul constitutiv al societății Prodplast Imobiliare SA (denumită în continuare “societatea”), obiectul principal de activitate este “Dezvoltare (promovare) imobiliară” (cod CAEN 4110).

Societatea a continuat să întreprindă acțiuni specifice obiectului principal de activitate, prin concentrarea resurselor pentru realizarea unui proiect imobiliar cu profil comercial, situat pe terenul pe care îl deține în București, str. Ziduri Moși nr. 23, sector 2; în scopul maximizării randamentului proiectului și al creșterii potențialului de valorificare a acestuia, la propunerea acționarilor societății și în urma unei decizii a Adunării Generale Extraordinare a acționarilor din data de 13.08.2014, IMOBILUL din str. Ziduri Moși a fost aportat la capitalul social al societății Veranda Obor S.R.L., societate deținută exclusiv (100% din capitalul social) de S.C. Prodplast Imobiliare S.A.

Societatea intenționează să continue activitatea de dezvoltare (promovare) imobiliară corespunzătoare obiectului principal de activitate prin identificarea de noi proiecte imobiliare, cu potențial de a contribui la creșterea activului net al societății și de a genera valoare pentru acționari.

b) Precizarea datei de înființare a societății comerciale

Prodplast Imobiliare S.A. s-a constituit în anul 2008, prin desprinderea din Prodplast S.A. Desprinderea s-a realizat potrivit art. 250(1) din Legea nr. 31/1990, în baza Hotărârii Adunării Generale Extraordinare a acționarilor, publicată în Monitorul Oficial al României, partea a IV-a, nr. 6251 din 6 noiembrie 2008. Conform proiectului publicat în Monitorul Oficial al României nr. 3651 din 3 iulie 2008, desprinderea a avut loc prin transferarea unei părți din patrimoniul Prodplast S.A. către societatea nou-înființată, respectiv Prodplast Imobiliare S.A.

Prodplast Imobiliare S.A. a fost înmatriculată la ORCB sub nr. J40/17508/2008, cod unic de înregistrare 24599480.

c) Descrierea oricărei fuziuni sau reorganizări semnificative a societății comerciale, ale filialelor sale sau ale societăților controlate, în timpul exercițiului financiar

Pe parcursul anului 2014 nu au avut loc fuziuni sau reorganizări semnificative ale PRODPLAST IMOBILIARE S.A. Societatea nu are filiale. La data de 16.09.2014 s-a aprobat prin decizia Consiliului de Administratie, care a pus în aplicare decizia Adunării Generale Extraordinare a acționarilor din data de 13.08.2014 înfiintarea societatii Veranda Obor S.R.L., societate detinuta exclusiv (100% din capitalul social) de Prodplast Imobiliare S.A.

d) Descrierea achizițiilor și/sau înstrăinărilor de active

În cursul anului 2014, în aplicarea Hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Prodplast Imobiliare S.A. nr. 5, din data de 13.08.2014, Consiliul de Administratie a hotarat în data de 26.08.2014 înfiintarea unei companii de proiect sub forma juridica de societate cu raspundere limitata, avand ca unic asociat Societatea.

De asemenea, prin decizia Consiliului de Administratie din 16.09.2014 s-a aprobat, pentru considerentele invederate atunci, ca aceasta compania de proiect sa fie infiintata avand un capital social initial format exclusiv din numerar, urmand ca aportul Imobilului din Str. Ziduri Mosi nr. 23 sa fie efectuat ulterior.

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").

In data de 09.10.2014, Consiliul de Administratie a aprobat, pe baza raportului de evaluare nr.7772/08.10.2014 întocmit de Darian DRS S.A. Cluj Napoca si a rezultatelor evaluării Proprietatii Imobiliare, astfel cum au fost prezentate in raport, respectiv:

VALOARE JUSTĂ a Proprietatii Imobiliare = 32.448.889 EUR, echivalent a 143.145.000 RON

Din care:

(i) Investitii in curs = 1.142.904 EUR, echivalent a 5.041.806 RON

(ii) Cladiri si constructii speciale = 1.696 EUR, echivalent a 7.482 RON

(iii) Teren = 31.304.289 EUR echivalent a 138.095.712. RON

majorarea capitalului social al Veranda cu o valoare totala de 145.298.000 RON, de la 2.000 RON la 145.300.000RON, prin aport in numerar in valoare totala de 2.153.000 RON si aport in natura, constand in Proprietatea Imobiliara, in valoare de 143.145.000 RON.

Evaluatorul a fost numit conform dispozitiilor legale, in urma derularii de catre conducerea executiva a unei proceduri de selectie a unui evaluator independent.

Amplasamentul a fost evaluat cu ajutorul tehnicii reziduale- analiza dezvoltarii. Din valoarea amplasamentului, evaluatorul a repartizat valoarea pe urmatoarele elemente: investitii in curs si imobilizari (teren si constructii).

Totodata, în aplicarea Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Prodplast Imobiliare S.A. nr. 4 din data de 01.04.2010 cu privire la efectuarea de plasamente pe piața de capital, Consiliul de administrație a decis, pe baza recomandarilor conducerii executive cu privire la oportunitatea unor astfel de tranzactii, ca efect al evolutiei preturilor de piata, vanzarea unora dintre plasamentele pe termen lung ale societății, reprezentate de acțiuni emise de societățile C.N.T.E.E. Transelectrica S.A. si Fondul Proprietatea S.A., cu o valoare totală de 2.828.156 lei.

Urmare a implementării acestor hotărâri ale AGEA prezentate mai sus, imobilizarile corporale au scăzut de la valoarea de 138.581.662 lei la sfârșitul anului 2013 la valoarea de 2.847.096 lei la sfârșitul anului 2014 și imobilizarile financiare au crescut de la valoare de 8.853.454 lei la sfârșitul anului 2013 la valoarea de 151.734.272 lei la sfârșitul anului 2014.

e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății

În anul 2014 s-au continuat demersurile pentru dezvoltarea proiectului imobiliar cu profil comercial pe terenul deținut de societate în București, str. Ziduri Mosi nr. 23, sector 2.

În baza hotărârii nr. 1 a Adunării Generale Extraordinare a societății din data de 20.01.2014, Consiliul de Administrație al Prodplast Imobiliare S.A. a decis, în data de 24.03.2014, aprobarea închirierii spațiului pentru un hipermarket ce se va construi în cadrul proiectului respectiv către S.C. Carrefour Romania S.A., pentru o suprafață minimă de 10.000 mp, cu o durată minimă a contractului de 15 ani și o valoare a chiriei care a fost negociată pe baza celor mai bune oferte de piață și a chiriilor din zonă pentru imobile cu aceeași destinație, în conformitate cu Hotărârea nr. 2 din data de 20.01.2014 a Adunării Generale Extraordinare a acționarilor S.C. PRODPLAST IMOBILIARE S.A.

Contractul de închiriere încheiat în data de 27.03.2014 între Societate, în calitate de locator, și Carrefour Romania S.A., în calitate de locatar, a fost ratificat de Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor PRODPLASTIMOBILIARE S.A. în data 27.05.2014.

La data de 09.10.2014, s-au transferat:

- dreptul de proprietate asupra imobilului din Str. Ziduri Mosi nr. 23 destinat dezvoltării centrului comercial Veranda Mall (denumit în continuare "proprietatea imobiliară") și,

- odată cu proprietatea imobiliară, prin efectul legii, toate avizele, studiile și autorizațiile obținute în legătură cu acesta, precum și,

- prin cesiune către Veranda, toate contractele încheiate de Societate în legătură cu dezvoltarea proiectului imobiliar pe amplasamentul proprietății imobiliare.

De asemenea, având în vedere numărul mare de litigii declanșate de către unul dintre acționarii societății, al cărui reprezentant legal este fostul președinte al consiliului de administrație, societatea a fost nevoită să apeleze la asistență juridică externă în vederea gestionării acestora și pentru protejarea intereselor societare. (prezentate la pct. 2.2. din prezentul Raport).

Până la momentul transferului Proprietății Imobiliare, societatea a întreprins toate demersurile necesare derulării proiectului, inclusiv cele legate de obținerea autorizației de construcție, a avizelor și autorizațiilor necesare proiectului, precum și pentru demolarea construcțiilor sau construcțiilor speciale existente pe teren și pregătirea terenului pentru noul proiect imobiliar. Ca o consecință a expertizei societății cu privire la dezvoltarea (promovarea) imobiliară, dovedită pe parcursul derulării proiectului, societatea este solicitată de către Veranda Obor SRL să asigure asistența în legătură cu continuarea acestor demersuri și cu dezvoltarea propriu-zisă.

1.1.1. Elemente de evaluare generală

a) Profit/pierdere

În anul fiscal 2014, societatea a înregistrat un profit net de 1.556.420 lei.

b) Cifra de afaceri

Având în vedere stadiul dezvoltării proiectului (respectiv faza definitivării contractării cu viitorii chiriași și demararea lucrărilor de construcții), profilul cifrei de afaceri este cel caracteristic acestei etape. Astfel, singurele surse de venit care au alimentat cifra de afaceri au fost chiriile și facturarea către Veranda Obor SRL a serviciilor realizate de către societate cu privire la viitorii chiriași. În consecință, societatea a realizat în 2014 o cifră de afaceri netă de 410.455 lei.

c) Export

Nu este cazul.

d) Costuri

Cheltuielile totale înregistrate în anul fiscal 2014 au fost de 4.277.503 lei, din care cheltuielile din exploatare: 1.801.422 lei și cheltuieli financiare: 2.476.081 lei.

e) % din piață deținut

Nu este cazul.

f) Lichiditate

La sfârșitul anului 2014, societatea dispunea de o sumă de 86.827 lei disponibilități bănești din casă și conturi bancare.

Societatea nu s-a confruntat cu probleme de lichiditate în anul fiscal 2014, nivelul indicatorului de lichiditate imediată la sfârșitul anului fiind de 1,09.

$$\text{Indicatorul lichidității curente} = \frac{\text{Active curente}}{\text{Datorii curente}} = \frac{36.518.743}{33.412.377} = 1,09$$

$$\text{Indicatorul lichidității imediate} = \frac{\text{Active curente} - \text{Stocuri}}{\text{Datorii curente}} = \frac{36.518.743 - 0}{33.412.377} = 1,09$$

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale

Nu este cazul.

1.1.3. Evaluarea activității de aprovizionare tehnico-materială

Nu este cazul.

1.1.4. Evaluarea activității de vânzare

Nu este cazul.

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajații/personalul societății comerciale

a) Precizarea numărului și a nivelului de pregătire a angajaților societății, precum și a gradului de sindicalizare a forței de muncă

În anul 2014, societatea a avut un număr mediu de 8 angajați, toți cu studii superioare.

În cadrul societății nu există sindicat.

b) Descrierea raporturilor dintre manager și angajați precum și a oricăror elemente conflictuale ce caracterizează aceste raporturi

Nu s-au evidențiat în decursul perioadei de raportare și nu se prefigurează nici în continuare evenimente care să afecteze în mod negativ activitatea societății comerciale.

1.1.6. Evaluarea aspectelor legate de impactul activității de bază a emitentului asupra mediului înconjurător

Nu este cazul.

1.1.7. Evaluarea activității de cercetare-dezvoltare

Nu este cazul.

1.1.8. Evaluarea activității societății comerciale privind management riscului

Managementul riscului este parte integrantă a tuturor proceselor decizionale și de afacere în cadrul societății. Conducerea PRODPLAST IMOBILIARE S.A. evaluează în mod continuu riscurile care pot afecta atingerea obiectivelor societății.

Conducerea societății acordă o atenție deosebită identificării riscurilor, prevenirii și controlului acestora.

Principalii factori de risc care pot afecta activitatea societății Prodplast Imobiliare S.A. sunt: riscul industriei în care activează societatea și riscul financiar.

În ceea ce privește riscul industriei imobiliare, ce se poate manifesta prin saturarea pieței interne, concurența cu alți dezvoltatori imobiliari activi pe plan local, posibilitatea apariției pe piața mondială a unor soluții tehnologice noi, în anul 2014 societatea a continuat să monitorizeze tendințele pieței în domeniu pentru a determina potențialul, mărimea, mixul de chiriași și de activități comerciale și sustenabilitatea proiectului imobiliar.

În acest sens, societatea a contractat serviciile unor consultanți specializați.

Riscul financiar este reprezentat în principal de criza financiară internațională. Aceasta a început în anul 2007, s-a adâncit semnificativ în a doua parte a anului 2008 și a continuat în anii 2009 - 2014. Turbulențele semnificative aparute la nivelul pieței globale de credit au avut un efect semnificativ asupra entităților ce activează în diverse industrii, creând o criză generalizată de lichiditate și solvabilitate la nivelul pietelor financiare bancare.

Alte efecte semnificative ale crizei sunt creșterea costurilor de finanțare, reducerea pieței creditării și a consumului, o volatilitate semnificativă a pietelor de capital și a ratelor de schimb, etc. Falimentele au afectat sectorul financiar bancar, anumite State contribuind la re-capitalizarea unor asemenea entități în scopul salvării acestora de la faliment. Capacitatea de creditare s-a redus semnificativ ca și disponibilitatea de a credita, astfel încât cea mai mare parte a sectorului non-bancar la nivel mondial se confruntă cu încetinirea creșterii sau cu o severă recesiune economică.

În prezent sunt imposibil de estimat efectele acestei crize financiare. Conducerea Societății a analizat situația curentă din piață și consideră că s-au luat măsurile necesare pentru continuarea activității Societății și atingerea obiectivelor acesteia.

Societatea nu s-a confruntat cu un risc financiar semnificativ în anul fiscal 2014, finanțându-și activitatea integral din surse proprii.

1.1.9. Elemente de perspectivă privind activitatea societății comerciale

a) Prezentarea și analizarea tendințelor, elementelor, evenimentelor sau factorilor de incertitudine ce afectează sau ar putea afecta lichiditatea societății comerciale comparativ cu aceeași perioadă a anului anterior

Se anticipează că societatea nu va avea probleme de lichiditate nici în anul 2015.

Totuși, în scopul asigurării finanțării proiectului imobiliar, societatea a aprobat în cadrul unei Adunări Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 13.08.2014 o majorare de capital în valoare de 46.000.000 lei.

Urmare a contestării repetate a acestei hotărâri a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor societății de către un acționar reprezentat de fostul președinte al consiliului de administrație (în care calitate a aprobat dezvoltarea proiectului imobiliar), societatea ar putea fi pusă în postura de a nu-și putea onora obligațiile legate de finanțarea proiectului imobiliar, cu impact negativ asupra veniturilor sale viitoare.

b) Prezentarea și analizarea efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situației financiare a societății comerciale comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut

Cheltuielile de capital efectuate în anul 2014 au scăzut față de cele realizate în anul 2013, deoarece s-a transferat Proprietatea Imobiliară din str.Ziduri Mosi nr.23, sector 2, București,

c) Prezentarea și analizarea evenimentelor, tranzacțiilor, schimbărilor economice care afectează semnificativ veniturile din activitatea de bază

Ca urmare a faptului că în cursul anului 2014 s-au transferat dreptul de proprietate asupra Proprietății Imobiliare din str.Ziduri Mosi nr.23, sector 2, București, și odată cu Proprietatea Imobiliară prin efectul legii, toate avizele, studiile și autorizațiile obținute în legătură cu acesta și, prin cesiune către Veranda, toate contractele încheiate de Societate în legătură cu dezvoltarea proiectului imobiliar pe amplasamentul Proprietății Imobiliare, societatea a încheiat cu VERANDA OBOR S.R.L. un contract de servicii de asistență pentru

dezvoltarea si operarea Proiectului, avand în vedere ca dispune de expertiza in domeniul dezvoltarii (promovarii imobiliare). In consecinta, în exercitiul financiar 2015 societatea va încasa venituri din activitatea de bază. Veniturile din exploatare se estimează că vor crește în 2015 in mod semnificativ fata de anul 2014. iar societatea are specialisti in domeniu dezvoltarii (promovarii) imobiliare

2. ACTIVELE CORPORALE ALE SOCIETĂȚII COMERCIALE

2.1. Precizarea amplasării și a caracteristicilor principalelor capacități de producție în proprietatea societății comerciale. Descrierea și analiza gradului de uzură al proprietăților societății comerciale.

Societatea deține terenuri și construcții aferente imobilul din Tunari, jud. Ilfov. Imobilul din Tunari este alcătuit din teren intravilan în suprafață de 29.557 mp și mijloace fixe de natura construcțiilor și instalațiilor speciale.

2.2. Precizarea potențialelor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societății comerciale

In cursul anului 2014, societatea a finalizat o parte din cauzele litigioase in care era angrenata, dupa cum urmeaza:

Nr. crt.	Nr. dosar	Instanta judecatoreasca/ Entitatea investita	Denumire parte adversa	Stadiu procesual	Obiect dosar	Observatii
1	23039/3/2008	Inalta Curte de Casatie si Justitie	Statul Roman prin Compania Nationala de Autostrazi si Drumuri Nationale din Romania SA	Recurs	expropriere anulare act, pretentii	Decizia nr.653 din data 26.02.2014: respinge, ca nefondat, recursul declarat de recurentul Ministerul Public- Parchetul de pe langa Curtea de Apel Bucuresti impotriva deciziei civile nr. 85A din 08.03.2013 pronuntata de Curtea de Apel Bucuresti. Admite recursul declarat de recurenta reclamanta Prodplast Imobiliare S.A. impotriva aceleiasi decizii.
2	50633/3/2009	Tribunalul Bucuresti	Hagiescu Aurica, Vintila Florentina si Ionescu Maria	Fond	Legea 10/2001	Incheiere din 17.01.2014 ca urmare a renuntarii la judecata actiunii formulata de reclamante, fara alta posibilitate de introducere/sustinere a oricarei alte noi cereri judiciare, administrative sau extrajudiciare impotriva Prodplast Imobiliare S.A. pentru acelasi obiect

3	35602/3/2012	Tribunalul Bucuresti	Carrefour Romania S.A.	Fond	obligatia de a face, de a incheia un contract de inchiriere pentru un viitor spatiu comercial cu destinatia de hipermarket	Hotarâre numarul 2256 din data 07.05.2014: admite exceptia de insuficienta timbrare. Anuleaza cererea ca insuficient timbrata.
4	44619/300/2012	Tribunalul Bucuresti	Carrefour Romania S.A.	Apel	plangere impotriva incheierii de carte funciara	Încheiere finala (dezinvestire) din 03.07.2014: in baza art. 246 C.pr.civ. ia act de renuntarea apelantului la judecata apelului
5	44620/300/2012	Tribunalul Bucuresti	Carrefour Romania S.A.	Apel	plangere impotriva incheierii de carte funciara	Hotarare 653 din 23.05.2014: anuleaza apelul, ca netimbrat
6	44621/300/2012	Judecatoria Sectorul 2 Bucuresti	Carrefour Romania S.A.	Fond	plangere impotriva incheierii de carte funciara	Încheiere finala (dezinvestire) din 03.06.2014: in temeiul disp. art.246 c.pr.civ. ia act de renuntarea petentei la judecata
7	44622/300/2012	Judecatoria Sectorul 2 Bucuresti	Carrefour Romania S.A.	Fond	plangere impotriva incheierii de carte funciara	Încheiere finala (dezinvestire) din 20.06.2014: ia act de renuntarea petentei la judecata cauzei
8	44623/300/2012	Tribunalul Bucuresti	Carrefour Romania S.A.	Apel	plangere impotriva incheierii de carte funciara	Încheiere finala (dezinvestire) din 20.06.2014: ia act de renuntarea la judecata apelului
9	47998/300/2012	Tribunalul Bucuresti	Carrefour Romania S.A.	Apel	plangere impotriva incheierii de carte funciara	Încheiere finala (dezinvestire) din 06.10.2014: in baza art. 246 C.proc.civ. ia act de renunțarea apelantei la judecata apelului.

La data de 31.12.2014, societatea era angrenată în următoarele cauze litigioase:

Nr. crt.	Nr. dosar	Instanta judecatoreasca/ Entitatea investita	Denumire parte adversa	Stadiu procesual	Obiect dosar
1	28566/3/2014	Tribunalul Bucuresti	Societatea de Investiții Financiare Oltenia S.A.	Fond	actiune în anulare a hotararii AGA
2	28885/3/2014	Curtea de Apel	Societatea de Investiții Financiare Oltenia S.A.	Apel	ordonanta presedintiala de suspendare a hotararii AGA
3	40420/300/2014	Judecatoria Sectorul 2 Bucuresti	Administrația Sector 2 a Finantelor Publice	Fond	contestatie la executare

3. PIATA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE SOCIETATEA COMERCIALĂ

3.1. Precizarea piețelor din România și din alte țări pe care se negociază valorile mobiliare emise de societatea comercială.

Acțiunile Prodplast Imobiliare se tranzacționează începând din 06 septembrie 2010 pe piața alternativă de tranzacționare (ATS) la vedere administrată de S.C. SIBEX – SIBIU STOCK EXCHANGE S.A. (simbol de piață PPLI).

Nu există restricții la transferul de valori mobiliare, nu există restricții la drepturile de vot, nu există deținători de valori mobiliare cu drepturi speciale de control.

3.2. Descrierea politicii societății comerciale cu privire la dividende

Fiecare acțiune subscrisă și vărsată de acționari potrivit legii conferă acționarilor dreptul de a participa la distribuirea dividendelor, conform Actului constitutiv și dispozițiilor legale. Nu există acțiuni care să dea dreptul la distribuiri preferențiale de dividende, fiecare acțiune beneficiind de un dividend egal.

În anul 2014, societatea a înregistrat profit brut în suma de 1.556.420 lei. A fost constituită rezerva legală în limita de 5% aplicată profitului brut, în suma de 77.821 lei. Repartizarea profitului net în suma de 1.556.420 lei, aferent anului 2014 se va stabili de Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor. Consiliul de Administrație propune Adunării Generale Ordinare a Acționarilor ca profitul net de 1.556.420 lei să fie repartizat pe următoarele destinații:

- | | |
|--|----------------------|
| 1. Rezerva legală | 77.821 lei |
| 2. Acoperirea unei parti din pierderea contabila a anului 2011 | 1.478.599 lei |

3.3. Descrierea oricăror activități ale societății comerciale de achiziționare a propriilor acțiuni

Nu este cazul.

4. CONDUCEREA SOCIETĂȚII COMERCIALE

4.1. Prezentarea administratorilor societății comerciale

a) Administrarea societății în anul 2014 a fost asigurată de un consiliu de administrație a cărui componență a variat de-a lungul anului după cum urmează:

Nr. crt.	Administrator	Funcția	Perioada	Data Hol. AGA
1.	Tudor Ciurezu	Președinte CA	01.01.2014 – 14.04.2014 (demisie din calitate de Președinte CA)	15.05.2012
2.	Tudor Ciurezu	Membru CA	15.04.2014 – 18.08.2014	15.05.2012
3.	Mihaela Ramona Popescu	Membru CA	20.01.2014 – 14.04.2014	20.01.2014
4.	Mihaela Ramona Popescu	Președinte CA	15.04.2014 – 18.08.2014	20.01.2014
5.	Mihaela Ramona Popescu	Președinte CA	19.08.2014 – 31.12.2014	14.08.2014
6.	Georgiana Pogonaru	Membru CA	01.01.2014 – 18.08.2014	20.08.2012
7.	Radu Valentin Enescu	Membru CA	19.08.2014 – 31.12.2014	14.08.2014
8.	Andrei Mihai Pogonaru	Membru CA	19.08.2014 – 31.12.2014	14.08.2014

La finalul anului 2014, Consiliul de administrație era format din următorii membri:

Nr. Crt.	Nume și prenume	Vârstă	Calificare	Experiență profesională	Funcția și vechimea în funcție
1.	Mihaela Ramona Popescu	39	Economist	Director economic PRODPLAST IMOBILIARE S.A. (2009 – până la data numirii în CA, 20.01.2014)	Președinte CA 19.08.2014 - prezent
2.	Radu Valentin Enescu	45	Inginer	Director – Fuziuni și Achiziții, PricewaterhouseCoopers Romania (2011-2014)	Membru CA 19.08.2014 - prezent
3.	Andrei Mihai Pogonaru	30	Matematica financiara	Membru Consiliu de supraveghere C.N.T.E.E. Transelectrica S.A. 01.04.2013 – 30.01.2015	Membru CA 19.08.2014 - prezent

b) Nu există nici un acord, înțelegere sau legătură de familie între administratorii societății și alta persoana datorită căreia aceștia au fost numiți administratori.

Toți candidații Consiliului de administrație de la sfârșitul anului 2014 au fost propuși de acționarul Victoria Art & Business Center S.R.L. și aleși în funcția de administratori ai societății prin votul acționarilor, exprimat în Adunarea Generală a Acționarilor din data de 14.08.2014.

c) La 31.12.2014, administratorii nu dețin acțiuni ale societății.

d) Persoanele afiliate Prodplast Imobiliare S.A.:

- Incerplast S.A.
- Veranda Obor S.R.L.

4.2. Prezentarea membrilor conducerii executive a societății comerciale

a) Conducerea executivă a Prodplast Imobiliare S.A. a fost asigurată în anul 2014 de Dl. Șerban-Adrian Pușcu – director general, numit până la 31.12.2014

b) Nu există niciun acord, înțelegere sau legătură de familie între membrii conducerii executive a societății și alta persoana datorita careia acesteia au fost numiti.

c) Membrii conducerii executive nu dețin participații la capitalul Prodplast Imobiliare S.A. la 31.12.2014.

4.3. Membrii consiliului de administrație, precum și membrii conducerii executive nu au fost implicați, de la înființarea societății și până în prezent, în litigii referitoare la activitatea lor în cadrul societății sau la capacitatea lor de a-și îndeplini atribuțiile în cadrul societății.

5. SITUAȚIA FINANCIAR-CONTABILĂ

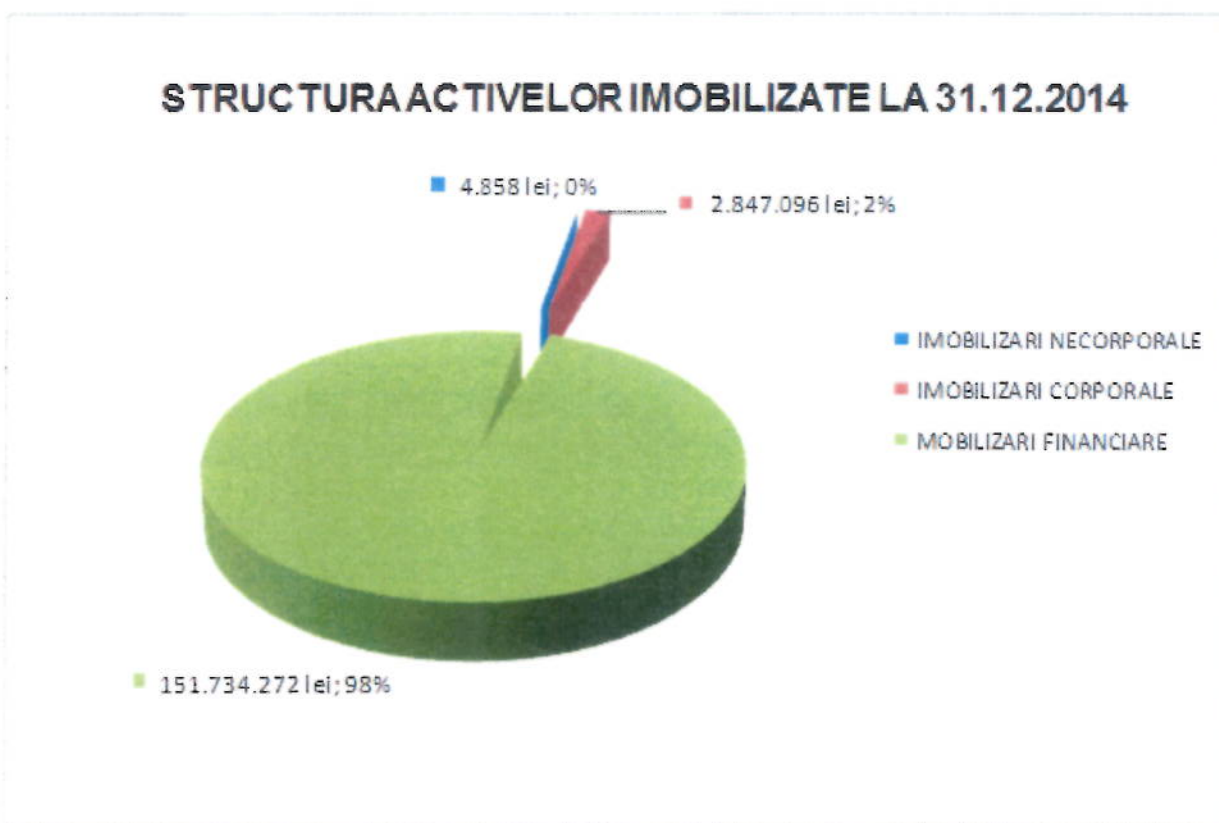
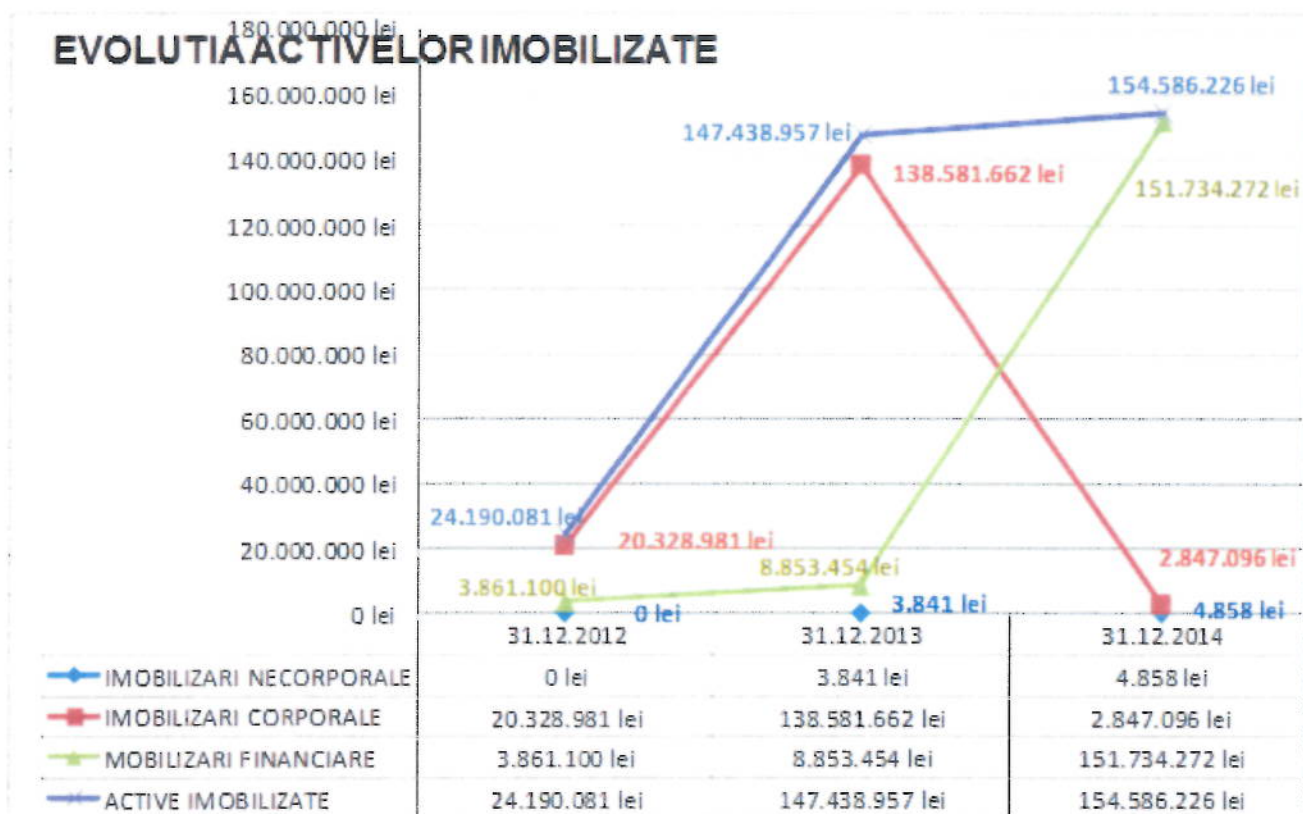
În anul 2014, Prodplast Imobiliare S.A. a realizat venituri totale de 5.833.923 lei, din care venituri din exploatare în valoare de 1.837.108 lei, si venituri financiare în valoare de 3.996.815 lei. Exercițiul financiar s-a încheiat cu un profit de 1.556.420 lei.

În tabelul de mai jos sunt prezentate informații financiar-contabile ale anului fiscal 2014, comparativ cu perioada 2012 - 2013.

a) Elemente de bilant:

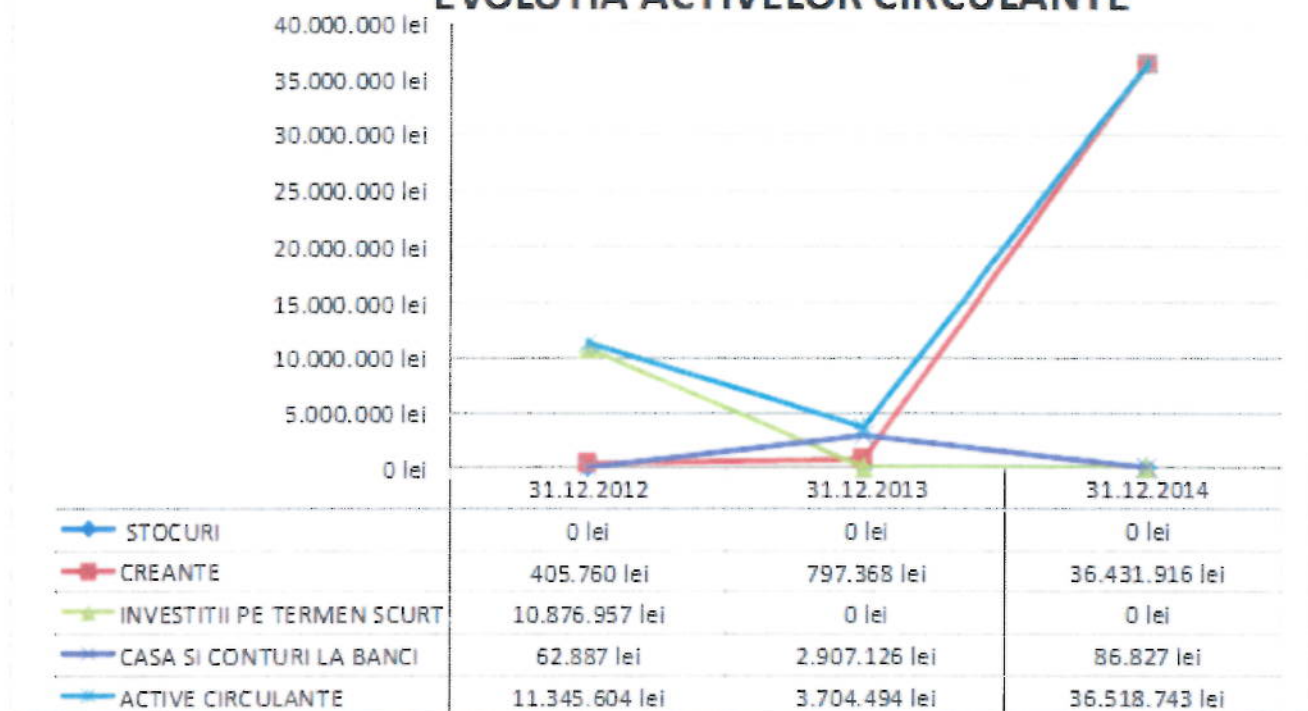
Denumirea elementului		Nr. rd.	Sold la:		
			31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
A		B	1	2	3
A. ACTIVE IMOBILIZATE					
I. IMOBILIZARI NECORPORALE	01	0	3.841	4.858	
II. IMOBILIZARI CORPORALE	02	20.328.981	138.581.662	2.847.096	
III. IMOBILIZARI FINANCIARE	03	3.861.100	8.853.454	151.734.272	
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd 01+02+03)	04	24.190.081	147.438.957	154.586.226	
B. ACTIVE CIRCULANTE					
I. STOCURI	05	0	0		
II. CREANTE	06	405.760	797.368	36.431.916	
III. INVESTITII PE TERMEN SCURT	07	10.876.957	0	0	
IV. CASA SI CONTURI LA BANC	08	62.887	2.907.126	86.827	
ACTIVE CIRCULANTE (rd. 05+ 06 + 07 + 08)	09	11.345.604	3.704.494	36.518.743	
C. CHELTUIELI IN AVANS	10	551	181.274	89496	
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN	11	91.840	55.994	33.412.377	
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE / DATORII CURENTE NETE (rd. 09+10-11-19)	12	11.254.315	3.829.774	3.195.862	
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 04+12)	13	35.444.396	151.268.731	157.782.088	
G. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN	14				

Denumirea elementului		Nr. rd.	Sold la:		
			31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
A		B	1	2	3
H.	PROVIZIOANE	15			
I.	VENITURI IN AVANS (rd. 17+18+21+22)	16			
	1. Subventii pentru investitii	17			
	2. Venituri inregistrate in avans-total (rd. 19+20)	18			
	Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	19			
	Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an	20			
	3. Venituri in avans aferente activelor primite prin transfer de la clienti	21			
	Fond comercial negativ	22			
J.	CAPITAL SI REZERVE				
	I. CAPITAL (rd.24+25+26+27)	23	20.755.015	20.863.547	20.863.547
	1. Capital subscris varsat	24	20.755.015	20.863.547	20.863.547
	2. Capital subscris nevarsat	25			
	3. Patrimoniul regiei	26			
	4. Patrimoniul institutelor nationale de cercetare-dezvoltare	27			
	II. PRIME DE CAPITAL	28			
	III. REZERVE DIN REEVALUARE	29	18.127.516	134.571.531	139.528.469
	IV. REZERVE	30	458.682	458.682	536.502
	Actiuni proprii	31			
	Castiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii	32			
	Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii	33			
	V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(A)	Sold C 34			
		Sold D 35	2.955.743	3.896.816	4.625.029
	VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR	Sold C 36			1.556.420
		Sold D 37	941.074	728.213	
	Repartizarea profitului	38			77.821
	CAPITALURI PROPRII – TOTAL (rd. 23+28+29+30-31+32-33+34-35+36-37-38)	39	35.444.396	151.268.731	157.782.088
	Patrimoniul public	40			
	CAPITALURI - TOTAL (rd. 39+40) (rd.13-14-15-17-20-21-22)	41	35.444.396	151.268.731	157.782.088

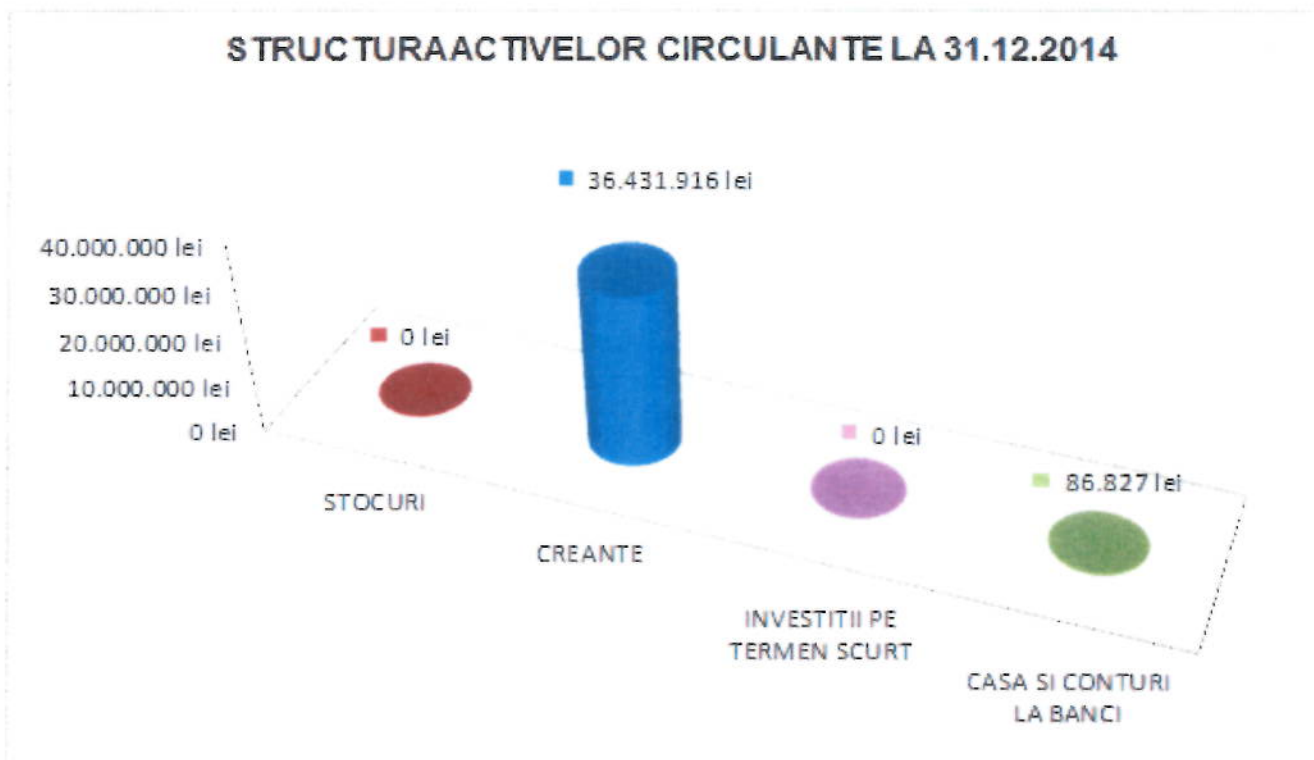


Activele imobilizate ale societății la data de 31.12.2014 erau în valoare de 154.586.226 lei, în creștere față de 2013, ca urmare a evaluării la data de 30.09.2014 a Proprietatii Imobiliare a societății din str.Ziduri Mosi nr.23, Proprietate ce a fost adusa ca aport in natura la VERANDA OBOR S.R.L. Evaluarea a fost realizata de un evaluator independent, propus de conducerea executiva si aprobat de Consiliul de Administratie.

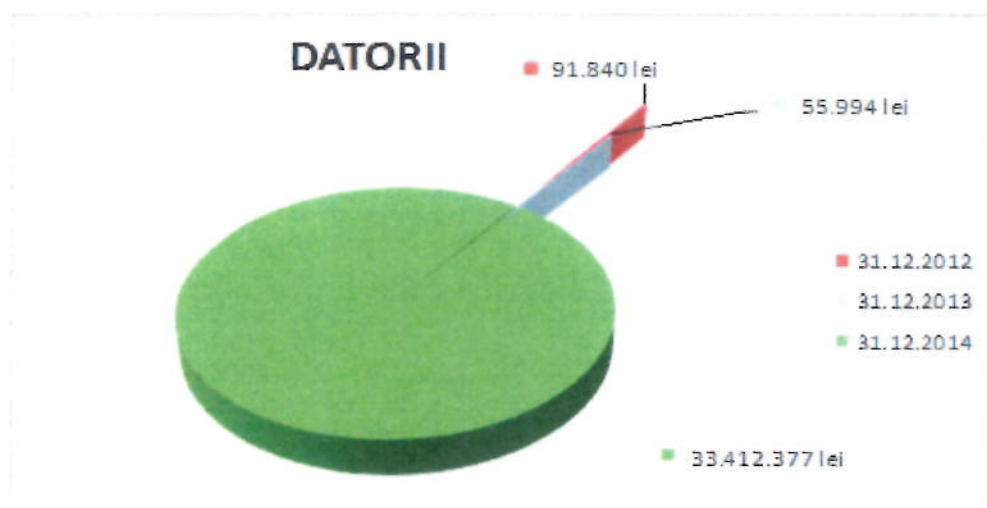
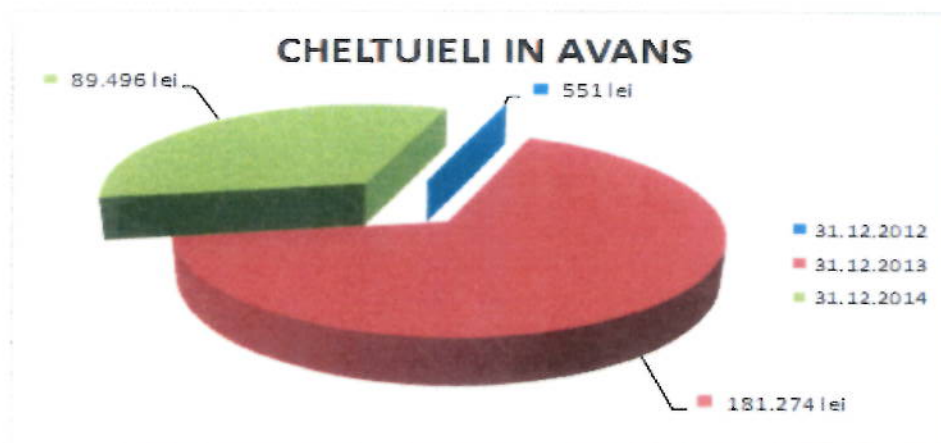
EVOLUTIA ACTIVELOR CIRCULANTE



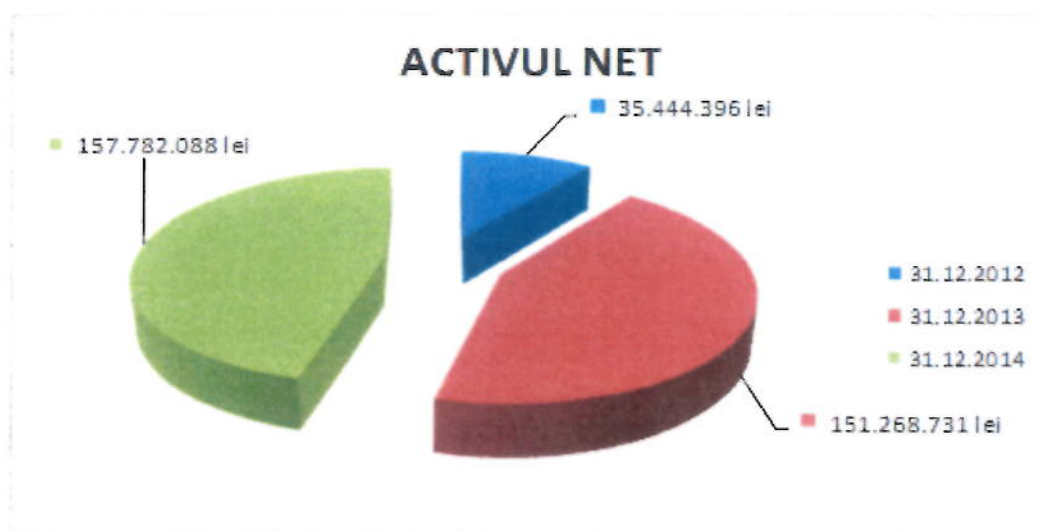
STRUCTURA ACTIVELOR CIRCULANTE LA 31.12.2014



Activele circulante în valoare totală de 36.518.743 lei sunt constituite în proporție de 99,76% din creante și în proporție de 0,24% din disponibilul, în lei și valută, în valoare de 86.827 lei. Creantele se datorează transferului Proprietății Imobiliare ca aport la capitalul social pentru care s-a emis facturi către VERNADA OBOR S.R.L. cu 24% TVA pentru valoarea acestuia.



Datoriile societății în suma de 33.412.377 lei sunt reprezentate în proporție de 99,81% de taxa pe valoarea adăugată de plată de 33.347.257 lei. Această valoare a rezultat în urma transferului Proprietății Imobiliare din str. Ziduri Mosi nr.23, sector 2, București. Pentru a diminua impactul pe care transferul Proprietății Imobiliare către VERANDA OBOR S.R.L. l-ar avea din punct de vedere al lichidității la nivelul celor două societăți, PRODPLAST IMOBILIARE S.A. și VERANDA OBOR S.R.L. au implementat grupul fiscal unic din punct de vedere al TVA, iar PRODPLAST IMOBILIARE S.A. este Reprezentantul grupului fiscal unic.



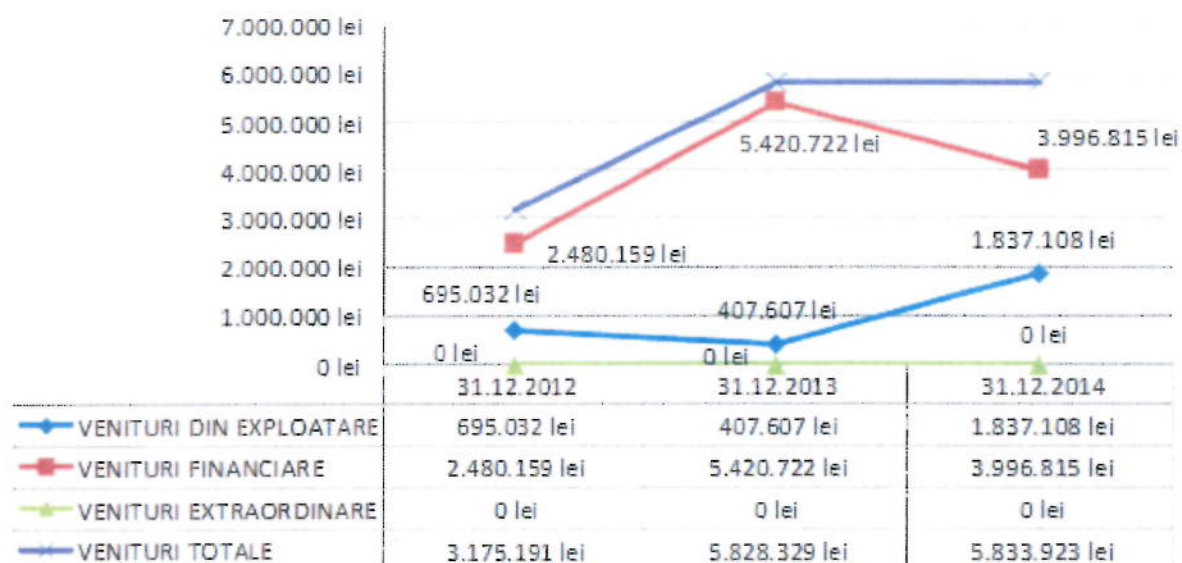
Cu o valoare de 157.782.088 lei la data de 31.12.2014, activul net înregistrează, față de 31.12.2013, o creștere de 4,31%.

b) Contul de profit si pierdere:

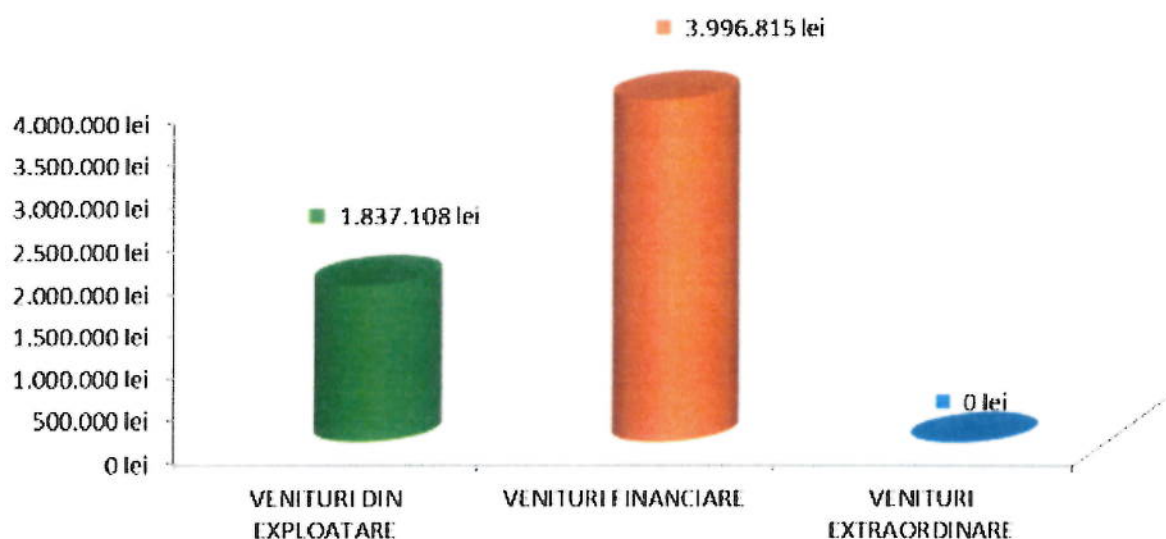
Denumirea indicatorilor		Nr. rd.	Exercitiul financiar		
			31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
A		B	1	2	3
1.	Cifra de afaceri neta (rd. 02 +03-04+ 05+06)	01	623.080	3.616	410.455
	Productia vanduta	02	623.080	3.616	410.455
	Venituri din vanzarea marfurilor	03			
	Reduceri comerciale acordate	04			
	Venituri din dobanzi inregistrate de entitatile radiate din Registrul general si care mai au in derulare contracte de leasing	05			
	Venituri din subventii de exploatare aferente cifrei de afaceri nete	06			
2.	Venituri aferente costului productiei in curs de executie	Sold C 07			
		Sold D 08			
3.	Productia realizata de entitate pentru scopurile sale proprii si capitalizata	09			
4.	Alte venituri din exploatare	10	71.952	403.991	1.426.653
	- din care, venitul din fondul comercial negativ	11			
	VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL (rd. 01 + 07 - 08 + 09 + 10)	12	695.032	407.607	1.837.108
5.	a) Cheltuieli cu materiile prime si materialele consumabile	13	270	1.494	6.414
	Alte cheltuieli materiale	14	157	3.119	8.278
	b) Alte cheltuieli externe (cu energie si apa)	15		57.078	44.280
	c) Cheltuieli privind marfurile	16			
	Reduceri comerciale primite	17			
6	Cheltuieli cu personalul (rd. 19 + 20)	18	793.228	726.302	662.404
	a) Salarii si indemnizatii ¹	19	622.122	568.638	525.491
	b) Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	20	171.106	157.664	136.913
7.	a) Ajustari de valoare privind imobilizarile corporale si necorporale (rd. 22 - 23)	21	212.900	3.499	10.477
	a.1) Cheltuieli	22	842.925	3.499	10.477
	a.2) Venituri	23	630.025		
	b) Ajustari de valoare privind activele circulante (rd. 25 - 26)	24			
	b.1) Cheltuieli	25			
	b.2) Venituri	26			
8.	Alte cheltuieli de exploatare (rd. 28 la 31)	27	592.979	1.192.221	1.069.569
	8.1. Cheltuieli privind prestatiile externe	28	449.471	819.579	753.472
	8.2. Cheltuieli cu alte impozite, taxe si varsaminte asimilate	29	66.695	63.773	45.873
	8.3. Alte cheltuieli	30	76.813	308.869	270.224
	Cheltuieli cu dobanzile de refinantare inregistrate de entitatile radiate din Registrul general si care mai au in derulare contracte de leasing	31			
	Ajustari privind provizioanele (rd. 33 - 34)	32			
	- Cheltuieli	33			
	- Venituri	34			
	CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL	35		1.983.713	1.801.422

Denumirea indicatorilor		Nr. rd.	Exercitiul financiar		
			31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
A		B	1	2	3
8.	(rd. 13 la 16-17+18+21+24+27+32)		1.599.534		
	PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE				
	- Profit (rd. 12 - 35)	36			35.686
	- Pierdere (rd. 35 - 12)	37	904.502	1.576.106	
9.	Venituri din interese de participare	38	252.922	183.834	399.215
	- din care, veniturile obtinute de la entitatile afiliate	39			
10.	Venituri din alte investitii si imprumuturi care fac parte din activele imobilizate	40			
	- din care, veniturile obtinute de la entitatile afiliate	41			
11.	Venituri din dobanzi	42	318.119	126.508	37.114
	- din care, veniturile obtinute de la entitatile afiliate	43			
	Alte venituri financiare	44	1.909.118	5.110.380	3.560.486
	VENITURI FINANCIARE - TOTAL (rd. 38 + 40 + 42 + 44)	45	2.480.159	5.420.722	3.996.815
12.	Ajustari de valoare privind imobilizarile financiare si investitiile detinute ca active circulante (rd. 47 - 48)	46	534.863	-125.889	-408.974
	- Cheltuieli	47	534.863		
	- Venituri	48		125.889	408.974
13.	Cheltuieli privind dobanzile	49			
	- din care, cheltuielile in relatia cu entitatile afiliate	50			
	Alte cheltuieli financiare	51	1.981.868	4.698.718	2.885.055
	CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL (rd. 46 + 49 + 51)	52	2.516.731	4.572.829	2.476.081
	PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(A):				
	- Profit (rd. 45 - 52)	53		847.893	1.520.734
	- Pierdere (rd. 52 - 45)	54	36.572		
14.	PROFITUL SAU PIERDEREA CURENT(A):				
	- Profit (rd. 12 + 45 - 35 - 52)	55			1.556.420
	- Pierdere (rd. 35 + 52 - 12 - 45)	56	941.074	728.213	
15.	Venituri extraordinare	57			
16.	Cheltuieli extraordinare	58			
17.	PROFITUL SAU PIERDEREA DIN ACTIVITATEA EXTRAORDINARA:				
	- Profit (rd. 57 - 58)	59			
	- Pierdere (rd. 58 - 57)	60			
	VENITURI TOTALE (rd. 12 + 45 + 57)	61	3.175.191	5.828.329	5.833.923
	CHELTUIELI TOTALE (rd. 35 + 52 + 58)	62	4.116.265	6.556.542	4.277.503
	PROFITUL SAU PIERDEREA BRUTA:				
	- Profit (rd. 61 - 62)	63			1.556.420
	- Pierdere (rd. 62 - 61)	64	941.074	728.213	
18.	Impozitul pe profit	65			
19.	Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus	66			
20.	PROFITUL SAU PIERDEREA NET(A) A EXERCITIULUI FINANCIAR:				
	- Profit (rd. 63-64- 65 - 66)	67			1.556.420
	- Pierdere (rd. 64 + 65 + 66-63)	68	941.074	728.213	

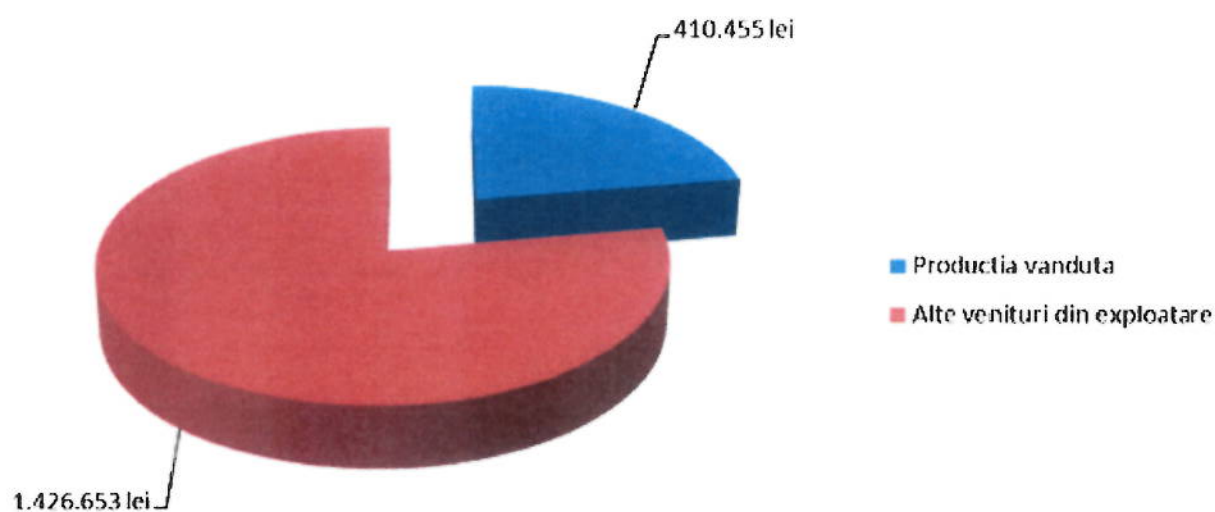
EVOLUTIA VENITURILOR



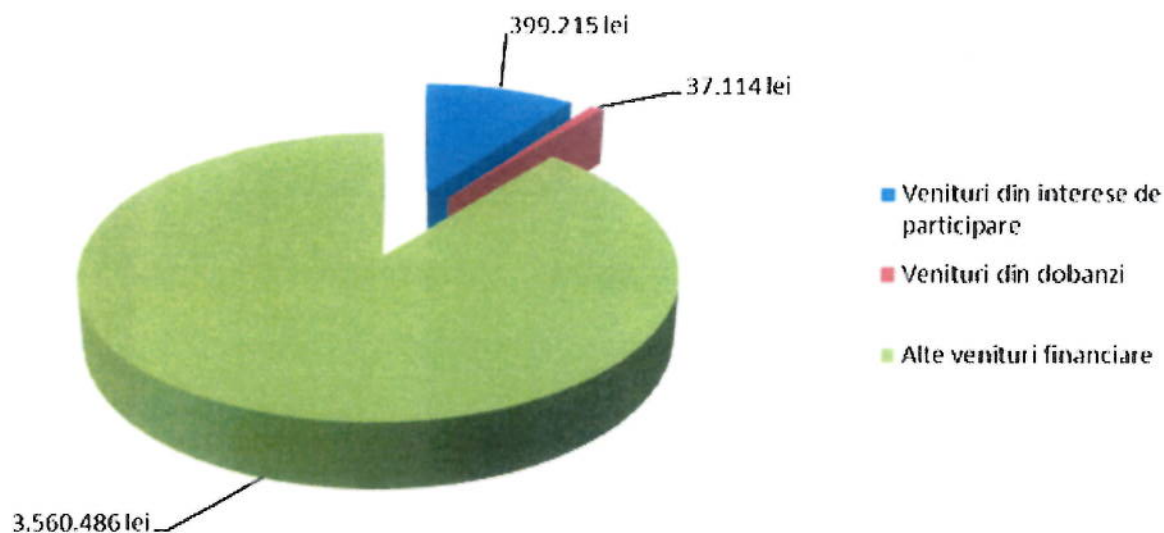
STRUCTURA VENITURILOR LA 31.12.2014



VENITURI DIN EXPLOATARE 2014

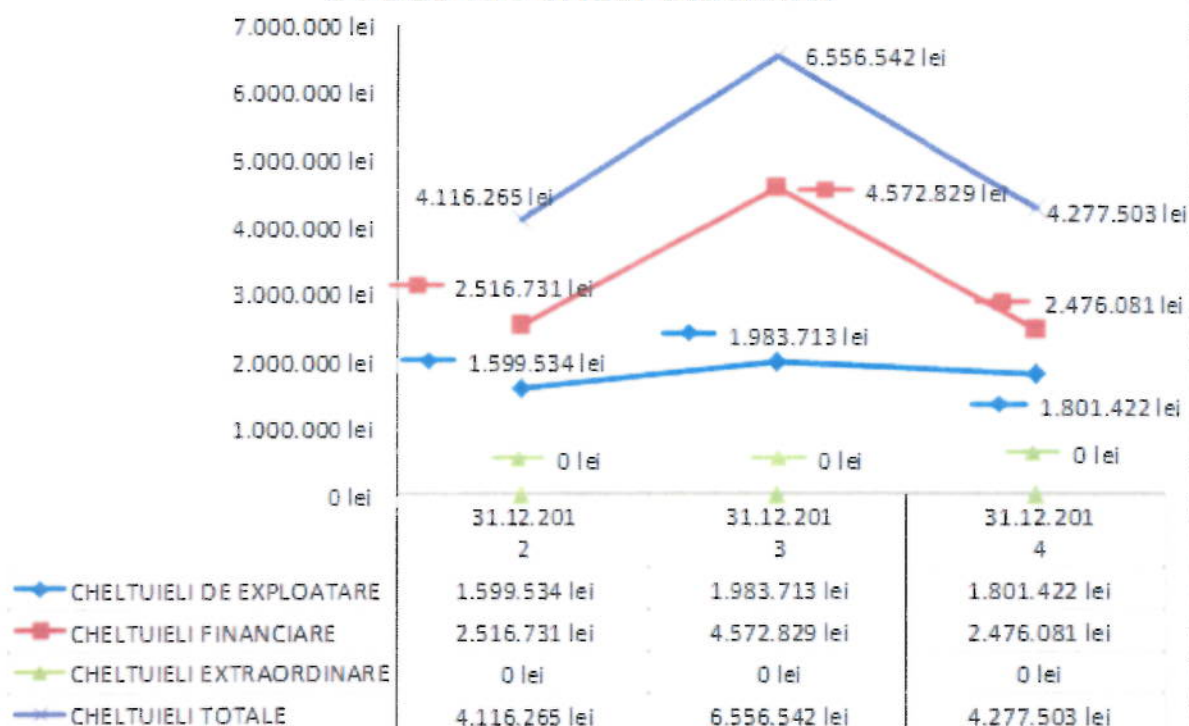


VENITURI FINANCIARE 2014

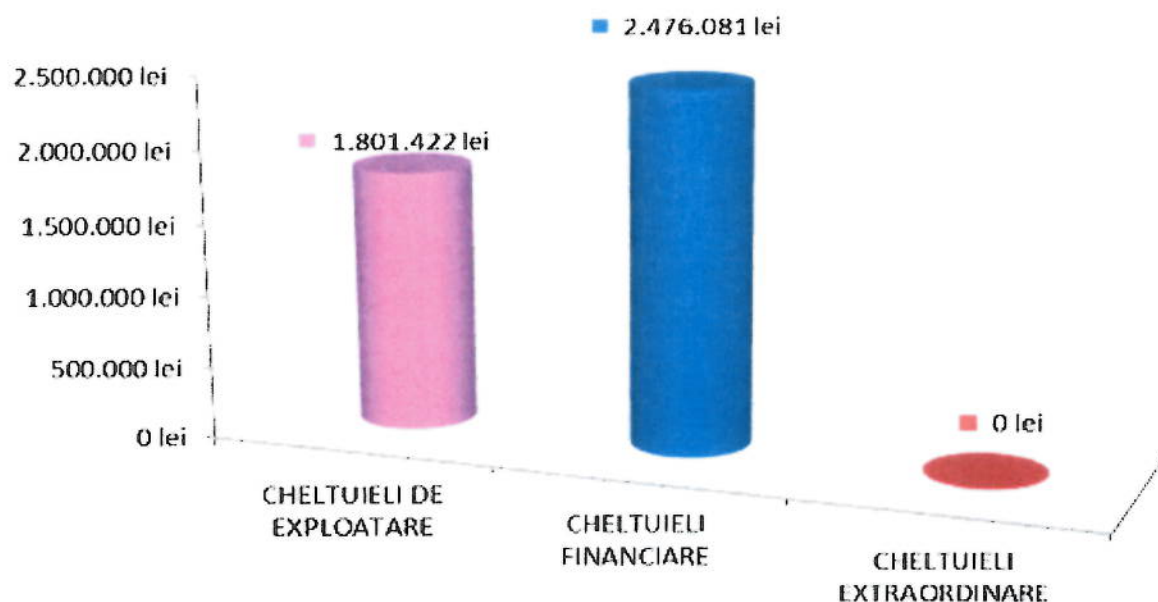


Veniturile din exploatare in anul 2014 au fost de 1.837.108 lei, fiind superioare cu 350,70% veniturilor din exploatare din anul 2013, iar veniturile financiare in anul 2014 au fost 3.996.815 lei, in scadere fata de cele realizate in anul 2013, deoarece societatea nu a mai vandut tot atatea imobilizari financiare detinute asa cum a facut in anul 2013. Cresterea spectaculoasa a veniturilor din exloatare este consecinta incasarii expropriarii.

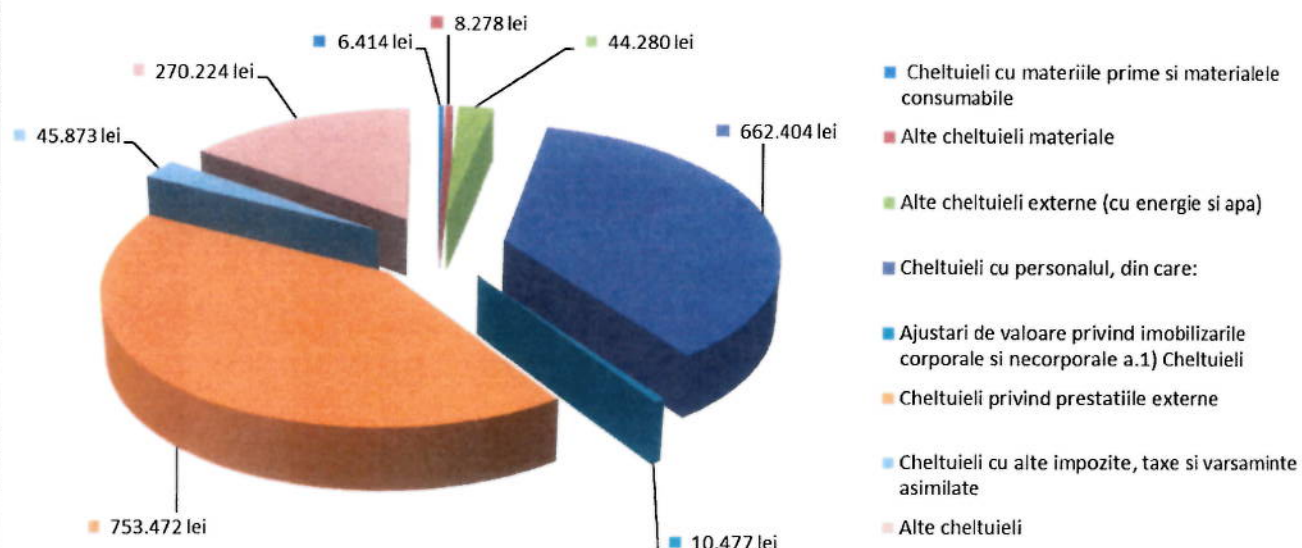
EVOLUTIA CHELTUIELILOR



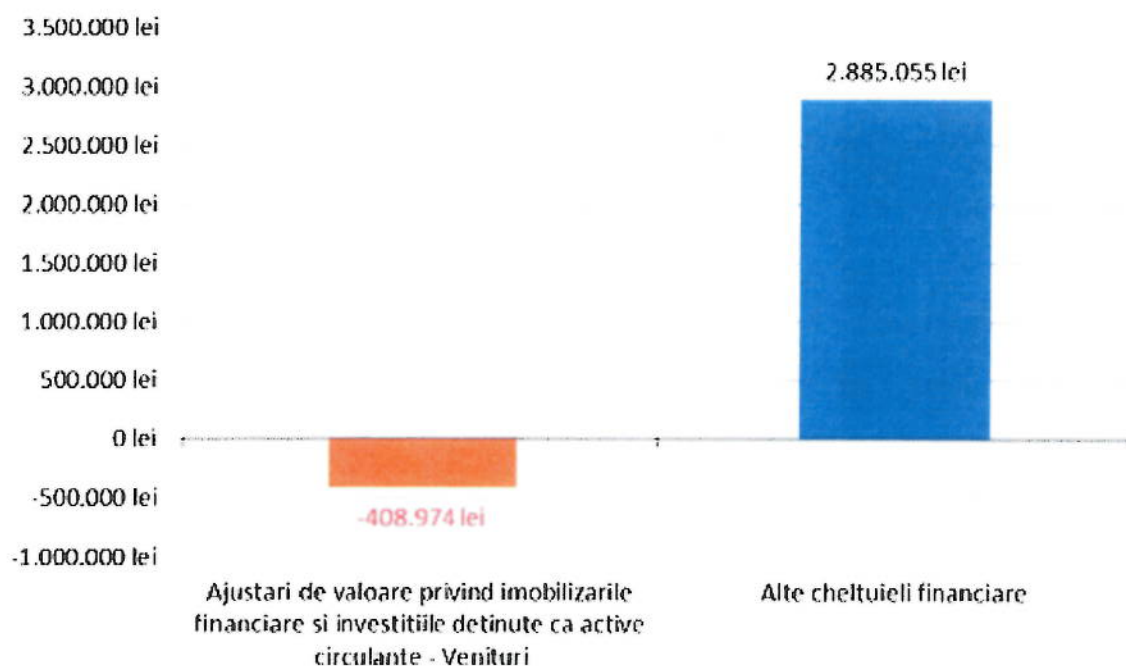
STRUCTURA CHELTUIELILOR LA 31.12.2014



CHELTUIELI EXPLOATARE 2014



CHELTUIELI FINANCIARE 2014



Cheltuielile de exploatare si cheltuielile financiare au scazut in anul 2014 fata de cele aferente anului 2013. Cresterea veniturilor totale in anul 2014 cu 0,09% fata de anul 2013 si, totodata, scaderea cheltuielilor totale cu 53,28% in anul 2014 fata de anul 2013 au condus la incheierea exercitiului financiar al anului 2014 cu un profit net de 1.556.420 lei.

c) Cash flow:

Lei	2012	2013	2014
FLUXURI DE NUMERAR			
Disponibilități la începutul perioadei	58.795	62.887	2.907.126
Fluxuri de numerar din exploatare	-740.626	-1.359.308	-1.531.056
Fluxuri de numerar din activitatea de investiții	738.732	4.101.001	-1.289.243
Fluxuri de numerar din activitatea de finanțare	5.986	102.546	0
Disponibilități la sfârșitul perioadei	62.887	2.907.126	86.827

Raportul anual este însoțit de copii ale următoarelor documente:

- actul constitutiv al S.C. Prodplast Imobiliare S.A.;
- actul de demisie din funcția de Președinte al Consiliului de Administrație a dlui Tudor Ciurezu
- actele de numire în funcția de administrator a dnei Mihaela Ramona Popescu, a dlui Radu Valentin Enescu și a dlui Andrei Mihai Pogonaru

Consiliul de Administrație,

Mihaela Ramona Popescu – președinte

Radu Valentin Enescu – membru

Andrei Mihai Pogonaru – membru

