



PRODPLAST
IMOBILIARE S.A.

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 : 20.755.015 lei, Tel : +4021.252.10.77

Raportul anual conform Regulamentului CNVM nr. 1/2006 pentru exercițiul financiar 2012

Raport anual conform: Regulamentului CNVM nr. 1/2006 privind emitenții și operațiunile cu valori mobiliare
Pentru exercițiul financiar: 01.01.2012 – 31.12.2012
Data raportului: 28.03.2013
Denumirea societății comerciale: PRODPLAST IMOBILIARE S.A.
Sediul social: str. Ziduri Moși nr. 23, Pavilion Administrativ, etaj 3, sector 2, București
Numărul de telefon: 021.2521077
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: 20.755.015 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

Societatea Prodplast Imobiliare SA și-a păstrat în anul 2012 obiectul de activitate principal înscris în Actul constitutiv al societății, respectiv "Dezvoltare (promovare) imobiliară" (cod CAEN 4110).

Societatea a continuat să întreprindă acțiuni pentru realizarea unui proiect imobiliar cu profil comercial, situat pe terenul pe care îl deține în București, str. Ziduri Moși nr. 23, sector 2.

b) Precizarea datei de înființare a societății comerciale

S.C. Prodplast Imobiliare S.A. s-a constituit în anul 2008 prin desprinderea din S.C. Prodplast S.A.. Desprinderea s-a realizat potrivit art. 250(1) din Legea nr. 31/1990, în baza Hotărârii Adunării Generale Extraordinare a acționarilor de desprindere, publicată în Monitorul Oficial al României, partea a IV-a, nr. 6251 din 6 noiembrie 2008. Conform proiectului de desprindere, 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 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 2012 nu au avut loc fuziuni sau reorganizări semnificative ale S.C. PRODPLAST IMOBILIARE S.A. Societatea nu are filiale.

d) Descrierea achizițiilor și/sau înstrăinărilor de active

În cursul anului 2012, în conformitate cu Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor S.C. Prodplast Imobiliare S.A. nr. 4 din data de 01.04.2010 cu privire la efectuarea de plasamente pe piața de capital, au fost achiziționate acțiuni emise de societățile OMV Petrom S.A., Prodplast S.A. și Compania Națională de Transport al Energiei Electrice Transelectrica S.A., cu o valoare totală de 4.228.071 lei.

e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății

În anul 2012 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.

Astfel, au fost încheiate diligențele necesare eliberării amplasamentului de construcțiile și instalațiile existente și s-a demarat procedura de selecție, prin cereri de ofertă, a unei societăți specializate în astfel de lucrări.

Totodată s-a demarat proiectarea viitorului ansamblu imobiliar și s-au continuat discuțiile cu potențiali parteneri strategici, în vederea construirii și operării proiectului imobiliar.

De asemenea, s-a apelat la asistență juridică externă în vederea rezolvării litigiilor în care a fost/este angrenată societatea cu privire la activele societății (prezentate la pct. 2.2. din prezentul Raport).

În semestrul II al anului 2012, în baza negocierilor pe care societatea le purta cu un potențial partener, Consiliul de administrație a identificat ca soluție de continuare a dezvoltării proiectului imobiliar crearea unei companii dedicate proiectului. Drept urmare, în data de 20.08.2012, Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor (AGEA) a aprobat divizarea parțială asimetrică a societății, prin desprinderea terenului situat în Str. Ziduri Mosi și transferarea lui către o societate comercială nou înființată, în care urmau să fie cooptați unul sau mai mulți parteneri strategici. Procesul de divizare nu a fost finalizat datorită sistării negocierilor, astfel că, la data de 30.10.2012, la propunerea Consiliului de administrație, AGEA a aprobat revocarea hotărârii referitoare la divizarea societății. În același timp, AGEA a hotărât majorarea capitalului social al societății cu suma de 13.000.000 lei în vederea realizării proiectului. La 31.12.2012, procesul de majorare a capitalului era în desfășurare, nivelul subscrierilor înregistrate până la această dată fiind de 5.486 acțiuni, respectiv 5.486 lei. Procesul de majorare a capitalului s-a încheiat la data de 18.03.2013 cu un nivel total al subscrierilor realizate de 108.532 acțiuni, respectiv o valoare totală de 108.532 lei.

1.1.1. Elemente de evaluare generală

a) Profit/pierdere

În anul fiscal 2012, societatea a înregistrat o pierdere netă de 941.074 lei.

b) Cifra de afaceri

Societatea a realizat în 2012 o cifră de afaceri netă de 623.080 lei, din chirii.

c) Export

Nu este cazul.

d) Costuri

Cheltuielile totale înregistrate în anul fiscal 2012 au fost de 4.116.265 lei, din care cheltuielile din exploatare: 1.599.534 lei și cheltuieli financiare: 2.516.731 lei.

e) % din piață deținut

Nu este cazul.

f) Lichiditate

La sfârșitul anului 2012, societatea dispunea de o sumă de 10.939.844 lei reprezentând depozite la termen în lei și valută și disponibilitățile bănești din casă și conturi bancare la vedere.

Societatea nu s-a confruntat cu probleme de lichiditate în anul fiscal 2012, nivelul indicatorului de lichiditate imediată la sfârșitul anului fiind foarte ridicat, de 123,5.

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 2012, societatea a avut un număr mediu de 9 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

Societatea realizează, în scopuri proprii, prin personalul de specialitate, cercetare în materia pieței imobiliare și a soluțiilor tehnologice noi în domeniul construcțiilor.

Societatea nu deține patente și licențe.

1.1.8. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului

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 saturația pieței interne, concurența cu alți dezvoltatori imobiliari activi pe plan local, posibilitatea apariției pe piața mondială a unor soluții constructive sau tehnologice noi, în anul 2012 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 pe care intenționează să-l dezvolte.

Societatea nu s-a confruntat cu un risc financiar în anul fiscal 2012, 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 2013.

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

În anul 2013, vor fi continuate demersurile pentru implementarea proiectului imobiliar cu profil comercial din strada Ziduri Moși nr. 23, București, respectiv eliberarea amplasamentului prin desființarea clădirilor, anexelor și instalațiilor aferente, definitivarea soluției de proiect, încheierea de precontracte de închiriere a viitoarelor suprafețe comerciale și obținerea tuturor avizelor, acordurilor și autorizațiilor necesare începerii construcției.

Cheltuielile de capital estimate a se efectua sunt de 4.700.000 lei, în creștere față de cele realizate în anul 2012. Societatea va finanța aceste investiții preponderent din surse proprii.

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

Ca urmare a faptului că în primul trimestru al anului 2013 vor fi desființate construcțiile aferente amplasamentului din strada Ziduri Moși în vederea eliberării terenului și construirii noului proiect imobiliar, în exercițiul financiar 2013 societatea nu va încasa venituri semnificative din activitatea de bază (venituri din chirii). Se vor realiza unele venituri din valorificarea materialelor rezultate în urma demolărilor. Cheltuielile din exploatare se estimează că vor crește în mod semnificativ, iar anul fiscal se va încheia cu pierdere.

2. ACTIVELE CORPORALE ALE SOCIETĂȚII COMERCIALE

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

Societatea deține terenuri și construcții aferente imobilului din str. Ziduri Moși, sector 2, București și imobilului din Tunari, jud. Ilfov.

a) Imobilul din str. Ziduri Moși, sector 2, București

Imobilul din str. Ziduri Moși este alcătuit din teren intravilan în suprafață totală de 45.255 mp și din mijloace fixe de natura construcțiilor și instalațiilor cu destinație industrială.

b) 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

La data de 31.12.2012, societatea era angrenată în următoarele cauze litigioase:

- 2 litigii – revendicări în baza Legii nr. 10/2001 pentru terenuri în suprafață totală de 1400 mp, legate de imobilul din str Ziduri Moși, în care societatea are calitatea de pârâtă;
- 1 litigiu – recuperare prejudicii într-o cauză de expropriere, legată de imobilul din Tunari, în care societatea are calitatea de reclamantă;
- 1 litigiu – dispută comercială, în care societatea are calitatea de pârâtă;
- 5 litigii – anulare acte administrative legate de imobilul din Ziduri Moși, în care societatea are calitatea de reclamantă.

În cursul anului 2012, s-a finalizat Dosarul nr. 65821/3/2011 aflat pe rolul Tribunalului București având ca obiect anularea unui act administrativ, dosar în care societatea avea calitatea de reclamantă. Acțiunea a fost sistată în baza motivelor menționate prin Încheierea de ședință publică a Tribunalului București din data de 19.09.2012.

3. PIAȚA 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.

Capitalizarea bursieră a companiei sfârșitul anului 2012 a fost de 64.340 mii lei.

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 2012, societatea a realizat pierdere netă, ceea ce elimină posibilitatea acordării de dividende.

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 2012 a fost asigurat de un consiliu de administrație, a cărui componență a variat de-a lungul anului după cum urmează:

Nr. crt.	Administrator	Funcția	Perioada	Data Hot. AGA
1.	Tudor Ciurezu	Președinte CA	01.01.2012–31.12.2012	01.04.2010
2.	Silvia Nițu-Ciornei	Membru CA	01.01.2012- 31.12.2012	29.11.2011
3.	Andrei Mihai Pogonaru	Membru CA	01.01.2012 - 25.05.2012 (demisie)	24.05.2011
4.	Georgiana Pogonaru	Membru CA	31.05.2012– 31.12.2012	20.08.2012

La finalul anului 2012, Consiliul de administrație era format din următorii membri:

Nr. Crt.	Nume și prenume	Vârstă	Calificare	Experiență profesională	Funcția și vechimea în funcție
1.	Tudor Ciurezu	57	Economist	Președinte-Director general SIF OLTENIA S.A. (2011 – prezent)	Președinte CA 19.08.2010 - prezent
2.	Georgiana Pogonaru	58	Inginer chimist	Administrator, NORD S.A. (2011-prezent)	Membru CA 20.08.2012 - prezent
3.	Silvia Nițu-Ciornei	43	Inginer, MBA	Director program CEFS SA (2009-prezent)	Membru CA 29.11.2011-prezent

b) Nu există niciun acord, înțelegere sau legătură de familie între administratorii societății și alte persoane care să fi influențat numirea administratorilor.

c) La 31.12.2012, dl. Tudor Ciurezu deținea o participație de sub 1% din capitalul S.C. Prodplast Imobiliare S.A.. Ceilalți doi administratori în funcție nu dețin acțiuni ale societății.

d) Persoanele afiliate S.C. Prodplast Imobiliare S.A.:

- S.C. NORD S.A.
- SIF Oltenia S.A.
- S.C. Incerplast S.A.

4.2. Prezentarea membrilor conducerii executive a societății comerciale

a) Conducerea executivă a Prodplast Imobiliare S.A. a fost asigurată în anul 2012 astfel:

- dl. Radu Nicolescu – director general, în perioada 01.01.2012 – 31.03.2012
- dl. Șerban-Adrian Pușcu – director general, numit pentru perioada 01.04.2012 – 31.12.2014
- dna Mihaela Ramona Popescu – director economic, angajată pe termen nelimitat

b) Nu există niciun acord, înțelegere sau legătură de familie între membrii conducerii executive a societății și alte persoane care să fi influențat numirea acestora.

c) Membrii conducerii executive nu dețin participații la capitalul S.C. Prodplast Imobiliare la 31.12.2012.

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 2012, Prodplast Imobiliare S.A. a realizat venituri totale de 3.175.191 lei, din care din activitatea de bază, respectiv din închiriere construcții și terenuri aferente 623.080 lei. Exercițiul financiar s-a încheiat cu o pierdere de 941.074 lei, determinată de faptul că societatea este angrenată în dezvoltarea proiectului imobiliar cu scop comercial în amplasamentul deținut în Str. Ziduri Moși nr. 23, sector 2, București.

Activele totale ale societății la data de 31.12.2012 erau în valoare de 35.535.685 lei, în ușoară scădere față de 2011, în principal ca urmare a reevaluării la 31.12.2012, în scop fiscal, a construcțiilor aflate în proprietatea societății. Activele circulante în valoare totală de 11.345.604 lei sunt constituite în proporție de cca 96% din investiții pe termen scurt în depozite bancare la termen, în lei și valută, în valoare de 10.876.957 lei.

În tabelul de mai jos sunt prezentate câteva informații financiar-contabile ale anului fiscal 2012, comparativ cu perioada 2010 - 2011.

Lei	2010	2011	2012
CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE			
VENITURI TOTALE, din care:	3.406.031	3.350.446	3.175.191
Cifra de afaceri	1.122.480	657.080	623.080
Venituri financiare	2.283.551	2.592.672	2.480.159
CHELTUIELI TOTALE, din care:	2.726.789	6.206.656	4.116.265
Cheltuieli cu personalul	312.119	475.415	622.122
Amortizări și deprecieri	351.903	350.068	212.900
Cheltuieli privind prestațiile externe	200.953	184.329	449.471
Cheltuieli financiare	1.795.292	5.105.097	2.516.731
REZULTAT BRUT	679.242	(-2.856.190)	(-941.074)
DIVIDENDE	0	0	0
BILANȚ			
TOTAL ACTIVE, din care:	40.519.249	37.546.815	35.535.685
A. ACTIVE IMOBILIZATE, din care:	21.260.963	21.086.247	24.190.081
Terenuri și clădiri	21.051.351	20.695.431	19.671.167
Imobilizări financiare	0	167.892	3.861.100
B. ACTIVE CIRCULANTE, din care:	19.259.130	16.291.589	11.345.604
Investiții pe termen scurt	18.504.753	15.909.070	10.876.957
Casa și conturi la bănci	194.113	58.795	62.887
TOTAL PASIVE CURENTE	46.040	161.829	91.840
CAPITALURI PROPRII, din care:	40.481.789	37.396.530	35.444.396
Capital subscris și vărsat	20.774.895	20.774.895	20.755.015
Rezerve din reevaluare	19.138.577	19.138.577	18.127.516
Profit/pierdere exercitiu financiar	540.380	(-2.976.047)	(-941.074)
PROFIT REINVESTIT	540.380	0	0

Lei	2010	2011	2012
FLUXURI DE NUMERAR			
Disponibilități la începutul perioadei	2.162.132	194.112	58.795
Fluxuri de numerar din exploatare	133.075	-168.112	-740.626
Fluxuri de numerar din activitatea de investiții	-2.101.095	32.795	744.717
Fluxuri de numerar din activitatea de finanțare	0	0	0
Disponibilități la sfârșitul perioadei	194.112	58.795	62.886

Raportul anual este însoțit de copii ale următoarelor documente:

- a) actul constitutiv al S.C. Prodplast Imobiliare S.A.;
- b) actul de demisie din funcția de administrator a dlui Andrei-Mihai Pogonaru.

Consiliul de administratie,

CIUREZU TUDOR – presedinte

POGONARU GEORGIANA – membru

NITU-CIORNEI SILVIA - membru

