



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 conform Regulamentului CNVM nr. 1/2006 pentru exercițiul financiar 2013**

Raport anual conform: Regulamentului CNVM nr. 1/2006 privind emitenții și operațiunile cu valori mobiliare

Pentru exercițiul financiar: 01.01.2013 – 31.12.2013

Data raportului: 27.03.2014

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 alternativa de tranzacționare (ATS) la vedere administrață 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**

Societatea Prodplast Imobiliare SA și-a păstrat în anul 2013 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 2013 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 2013, 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 Bursa de Valori București S.A., C.N.T.E.E. Transelectrica S.A., Fondul Proprietatea S.A., Prodplast S.A., SIF Oltenia S.A. și S.N.T.G.N. Transgaz S.A., cu o valoare totală de 8.620.549 lei, și au fost vândute acțiuni emise de societățile C.N.T.E.E. Transelectrica S.A. și SIF Oltenia S.A., cu o valoare totală de 4.211.263 lei.

- e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății

În anul 2013 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 urma procedurii de selecție, prin cereri de ofertă, a unei societăți specializate în lucrări de demolare, a fost selectat Apolodor Demolari S.R.L. cu scopul eliberării amplasamentului necesar realizării lucrărilor de investiții pe terenul ce aparține Societății, astfel ca au fost desființate în cea mai mare parte, până la aceasta dată, clădirile și construcțiile existente, a căror suprafață desfașurată totală era de circa 40.000 mp, mijloace fixe de natură conductelor - subterane și supraterane, a căror suprafață totală era de circa 650 mp - de alimentare cu apă, de distribuție apă, conducte canalizare, conducte termoficare apă caldă, conducte transport produse – materii prime și instalații electrice de forță, rezervoare apă și materii prime, circuite de telecomunicatii, etc.

Pentru realizarea și operarea proiectului imobiliar au fost încheiate contractele cu Chapman Taylor Romania S.R.L. privind servicii de proiectare de concept, B23T Arhitecture and Design Services S.R.L. privind servicii de proiectare, Barsine Investitii S.R.L. privind servicii de management de proiect și a fost perfectat contractul privind intermediarea imobiliara cu CBRE Real Estate Consultancy S.R.L.

Totodată s-au continuat discuțiile cu potențiali parteneri strategici, în vederea selectării unui operator specializat pentru încheierea contractului de închiriere a unui spațiu pentru un hypermarket ce se va construi în cadrul proiectului imobiliar, pentru o suprafață minima de 10.000 mp, cu o durată minima a contractului de 15 ani și o valoare a chiriei care va fi negociațiată pe baza celor mai bune oferte de pe piata și a chiriilor din zona pentru imobile cu aceeași destinație.

De asemenea, s-a apelat la asistență juridică internă și 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 urma Hotărârii nr. 2 din data de 30.10.2012 a Adunării Generale Extraordinare a acționarilor S.C. Prodplast Imobiliare S.A., a fost încheiat procesul de majorare a capitalului social la data de 18.03.2013 cu un nivel total al subscrigerilor 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 2013, societatea a înregistrat o pierdere netă de 728.213 lei.

##### b) Cifra de afaceri

Societatea a realizat în 2013 o cifră de afaceri netă de 3.616 lei, din chirie, iar din valorificare mijloacelor fixe și a dezmembrării acestora venituri în suma de 403.991 lei.

**c) Export**

Nu este cazul.

**d) Costuri**

Cheltuielile totale înregistrate în anul fiscal 2013 au fost de 6.556.542 lei, din care cheltuielile din exploatare: 1.983.713 lei și cheltuieli financiare: 4.572.829 lei.

**e) % din piață deținut**

Nu este cazul.

**f) Lichiditate**

La sfârșitul anului 2013, societatea dispunea de o sumă de 2.907.126 lei disponibilitățile bănești din casă și conturi bancare.

Societatea nu s-a confruntat cu probleme de lichiditate în anul fiscal 2013, nivelul indicatorului de lichiditate imediată la sfârșitul anului fiind foarte ridicat, respectiv 66,16%.

**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 2013, 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 management riscului**

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

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 constructive sau tehnologice noi, în anul 2013 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 finanțier în anul fiscal 2013, 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 anticipatează că societatea nu va avea probleme de lichiditate nici în anul 2014.

- 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 2013 au fost în creștere față de cele realizate în anul 2012. În anul 2014, vor fi continuăt demersurile pentru realizarea și implementarea proiectului imobiliar cu profil comercial din strada Ziduri Moși nr. 23, București, respectiv eliberarea amplasamentului prin desființarea clădirilor, anexelor și instalațiilor aferente ramase, definitivarea soluției de proiect, încheierea de precontracte de închiriere a viitoarelor suprafete comerciale și obținerea tuturor avizelor, acordurilor și autorizațiilor necesare încheierii construcției.

Societatea va finanța aceste investiții din surse proprii și prin apelarea la alte surse de finanțare.

- 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 se va demara construcția noului proiect imobiliar, în exercițiul financiar 2014 societatea nu va încasa venituri din activitatea de bază. 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 capacitați 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 31.12.2013, societatea era angrenată în următoarele cauze litigioase:

- 1 litigiu – recuperare prejudicii într-o cauză de exproprieare, legată de imobilul din Tunari, în care societatea are calitatea de reclamantă;
- 1 litigiu – dispută comercială, în care societatea are calitatea de părătă;
- 10 litigii – anulare acte administrative legate de imobilul din Ziduri Moși, în care societatea are calitatea de reclamantă.

### **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 alternativa de tranzacționare (ATS) la vedere administrativă de S.C. SIBEX – SIBIU STOCK EXCHANGE S.A. (simbol de piață PPLI).

Nu există restricții la transferul de valori mobiliare, nu există restrictii 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 distribuirile preferențiale de dividende, fiecare acțiune beneficiind de un dividend egal.

În anul 2013, 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 2013 a fost asigurat de un consiliu de administrație, a căruia componență a variat de-a lungul anului după cum urmează:

Nr. crt.	Administrator	Funcția	Perioada	Data Hot. AGA
1.	Tudor Ciurezu	Președinte CA	01.01.2013–31.12.2013	15.05.2012
2.	Georgiana Pogonaru	Membru CA	01.01.2013– 31.12.2013	20.08.2012
3.	Silvia Nițu-Ciornei	Membru CA	01.01.2013 - 29.06.2013 (demisie)	15.05.2012

La finalul anului 2013, 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 OLTEANIA 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

În data de 20.01.2014 prin Hotărarea nr. 1 a Adunării Generale Ordinare a acționarilor, Consiliul de Administrație a fost întregit prin alegerea Dnei. Popescu Mihaela Ramona, angajata a Societății până la aceasta data cu funcția de Director Economic.

- b) Nu există nici un acord, înțelegere sau legătură de familie între administratorii societății și alte persoane care să fi influențat numirea administratorilor.
- c) La 31.12.2013, dl. Tudor Ciurezu deținea o participație de sub 1% din capitalul S.C. Prodplast Imobiliare S.A. Ceilalți administratori 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 2013 astfel:
- Șerban-Adrian Pușcu – director general, numit pana la 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 S.A. la 31.12.2013.

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 2013, Prodplast Imobiliare S.A. a realizat venituri totale de 5.828.329 lei, din care din activitatea de bază, respectiv din închiriere construcții și terenuri aferente 3.616 lei. Exercițiul finanțier s-a încheiat cu o pierdere de 728.213 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 imobilizate ale societății la data de 31.12.2013 erau în valoare de 147.438.957 lei, au crescut față de 2012, ca urmare a reevaluării la 31.12.2013, a terenurilor aflate în proprietatea societății. Activele circulante în valoare totală de 3.704.494 lei sunt constituite în proporție de cca 78% din disponibilul, în lei și valută, în valoare de 2.907.126 lei.

În tabelul de mai jos sunt prezentate câteva informații finanțier-contabile ale anului fiscal 2013, comparativ cu perioada 2011 - 2012.

Lei	2011	2012	2013
<b>CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE</b>			
VENITURI TOTALE, din care:	<b>3.350.446</b>	<b>3.175.191</b>	<b>5.828.329</b>
Cifra de afaceri	657.080	623.080	3.616
Venituri financiare	2.592.672	2.480.159	5.420.722
CHELTUIELI TOTALE, din care:	<b>6.206.656</b>	<b>4.116.265</b>	<b>6.556.542</b>
Cheltuieli cu personalul	475.415	793.228	726.302
Amortizări și deprecieri	350.068	212.900	3.499
Cheltuieli privind prestațiile externe	184.329	449.471	819.579
Cheltuieli financiare	5.105.097	2.516.731	4.572.829
REZULTAT BRUT	<b>(-2.856.190)</b>	<b>(-941.074)</b>	<b>(-728.213)</b>
DIVIDENDE	0	0	0
<b>BILANȚ</b>			
TOTAL ACTIVE, din care:	<b>37.546.815</b>	<b>35.535.685</b>	<b>151.143.451</b>
A. ACTIVE IMOBILIZATE, din care:	<b>21.255.226</b>	<b>24.190.081</b>	<b>147.438.957</b>
Terenuri și clădiri	21.086.247	20.328.981	138.581.662
Imobilizări financiare	167.892	3.861.100	8.853.454

B. ACTIVE CIRCULANTE, din care:	<b>16.291.589</b>	<b>11.345.604</b>	<b>3.704.494</b>
Investiții pe termen scurt	15.909.070	10.876.957	0
Casa și conturi la bănci	58.795	62.887	2.907.126
<b>TOTAL PASIVE CURENTE</b>	<b>156.057</b>	<b>91.840</b>	<b>55.994</b>
CAPITALURI PROPRII, din care:	37.396.530	35.444.396	151.268.731
Capital subscris și vărsat	20.774.895	20.755.015	20.863.547
Rezerve din reevaluare	19.138.577	18.127.516	134.571.531
Profit/pierdere exercitiu financiar	(-2.976.047)	(-941.074)	(-728.213)
<b>PROFIT REINVESTIT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Lei	2011	2012	2013
<b>FLUXURI DE NUMERAR</b>			
<b>Disponibilități la începutul perioadei</b>	<b>194.112</b>	<b>58.795</b>	<b>62.887</b>
Fluxuri de numerar din exploatare	-168.112	-740.626	-1.359.308
Fluxuri de numerar din activitatea de investiții	32.795	738.732	4.101.001
Fluxuri de numerar din activitatea de finanțare	0	5.986	102.546
<b>Disponibilități la sfârșitul perioadei</b>	<b>58.795</b>	<b>62.887</b>	<b>2.907.126</b>

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 dnei Silvia Nițu-Ciornei.
- c) actul de numire în funcția de administrator a dnei Popescu Mihaela Ramona

Consiliul de Administrație,

CIUREZU TUDOR – președinte

POGONARU GEORGIANA – membru

POPESCU MIHAELA RAMONA – membru