

**MEMORANDUM**  
***intocmit pentru obtinerea Acordului de***  
***tranzactionare in continuare in cadrul Sistemului***  
***Alternativ de Tranzactionare administrat de Bursa***  
***de Valori Bucuresti SA a actiunilor emise de***  
**PRODHART S.A.**

**Consultant Autorizat:**



**PERSPECTIVA NOASTRA. PROFITUL TAU**

POTENTIALII INVESTITORI IN COMPANIILE LISTATE PE AeRO TREBUIE SA FIE IN CUNOSTINTA DE CAUZA CU PRIVIRE LA FAPTUL CA SISTEMUL ALTERNATIV DE TRANZACTIONARE ESTE O PIATA PENTRU CARE EXISTA TENDINTA SA SE ATASEZE UN RISC INVESTITIONAL MAI RIDICAT DECAT PENTRU COMPANIILE ADMISE LA TRANZACTIONARE PE O PIATA REGLEMENTATA

## NOTA CATRE INVESTITORI

Prezentul Memorandum a fost intocmit de catre Consultantul Autorizat (IFB FINWEST SA) pe baza documentelor, datelor si informatiilor furnizate de catre emitent (PRODHART SA) sau provin din alte surse care au fost indicate in Memorandum.

Informatiile cuprinse in acest Memorandum sunt prezentate de Consultantul Autorizat fara a le interpreta, neconstituind o recomandare de a investi.

Consultantul Autorizat nu acorda nicio garantie privind oportunitatea plasamentului in valori mobiliare ce fac obiectul acestui Memorandum.

Investitorii isi asuma responsabilitatea in luarea deciziei de a investi in aceste valori mobiliare. Investitorul trebuie sa ia in considerare atat avantajele cat si riscurile implicate in investitie in baza unei examinari proprii a termenilor ofertei.

Orice investitor este obligat sa se conformeze regulilor si reglementarilor in vigoare, indiferent de legea aplicabila respectivei operatiuni privind actiunile si sa obtina toate aprobarile si avizele necesare pentru a se incadra in dispozitiile legii respective. IFB FINWEST SA nu va avea nici o responsabilitate in legatura cu aceasta.

Investitorii potentiali se vor informa in legatura cu:

- Conditii de impozitare in vigoare si efectele acestora
- Cerintele cadrului juridic
- Orice restrictii privind regimul valutar ce pot avea relevanta in cazul subscriptiei, proprietatii sau renuntarii la actiuni.

Consultantul Autorizat si Emitentul nu vor avea nici o responsabilitate decurgand din investitia efectuata in conformitate cu acest Memorandum in cazuri de forta majora. Forta majora inseamna un eveniment neprevazut si de neevitat care este in afara controlului partilor si care impiedica total sau partial indeplinirea obligatiilor contractuale ale partilor sau ale uneia dintre parti; aceste evenimente includ dar nu se limiteaza la: razboi, rascoale, dezordini civile, cutremur, incendiu, furtuna, inundatie, alte calamitati naturale similare.

Potentialii investitori nu vor interpreta continutul acestui Memorandum ca pe o recomandare de investitie. Fiecare investitor trebuie sa-si consulte proprii consultanti, contabili sau alti consilieri in legatura cu aspectele juridice, de impozitare, de afaceri, financiare sau in legatura cu aspectele implicate de subscriptia, cumpararea, pastrarea sau transferarea actiunilor.

Acest Memorandum a fost elaborat pe baza informatiilor limitate puse la dispozitie de catre Emitent in scopul redactarii Memorandumului si pe baza informatiilor disponibile provenite din alte surse, asa cum se indica.

Informatiile din Memorandum contin date limitative cu privire la Emitent. Pe langa faptul ca nu poate asigura acuratetea si caracterul complet al informatiilor, Consultantul Autorizat nu are nicio responsabilitate cu privire la actualizarea sau completarea informatiilor in cazul oricarei schimbari care poate aparea in legatura cu situatia emitentului, cu exceptia situatiilor in care

legea prevede altfel, printr-un amendament la memorandum, si numai in cazul in care aceste informatii sunt disponibile sau puse la dispozitia Intermediarului.

Nu exista informatii semnificative neincluse in Memorandum, de natura a influenta negativ interesele detinatorilor de valori mobiliare ale emitentului.

Verificand continutul acestui Memorandum, presedintele Consiliului de Administratie al emitentului (PRODHART SA) accepta responsabilitatea pentru continutul acestuia si confirma ca nu sunt omisiuni majore sau declaratii neadevarate referitoare la acest Memorandum.

Consultantul Autorizat declara ca PRODHART SA este corespunzatoare din punct de vedere al tranzactionarii in continuare pe AeRO si ca documentatia a fost realizata in conformitate cu cerintele Bursei de Valori Bucuresti.

### **DECLARATII PRIVIND PERSPECTIVELE**

Acest Memorandum contine, printre altele, declaratii care reflecta asteptarile conducerii emitentului referitoare la oportunitatile de afaceri, planurile de dezvoltare si in general, perspectivele emitentului.

Declaratiile privind perspectivele de acest gen implica riscuri cunoscute, dar si riscuri necunoscute, un anumit grad de incertitudine, precum si alti factori care, in viitor, pot modifica substantial rezultatele efective, existand posibilitatea ca anumite predictii, perspective, proiectii sau alte declaratii privind perspectivele sa nu fie indeplinite. Factorii care pot duce la astfel de modificari includ, fara insa a se limita la acestea, aspectele prezentate in Capitolul "Factori de Risc".

Avand in vedere cele de mai sus, investitorii sunt avertizati sa nu se bazeze exclusiv pe astfel de declaratii de perspectiva. Emitentul isi declina expres orice responsabilitate de a actualiza, ulterior finalizarii Memorandumului declaratiile de perspectiva incluse in memorandum pentru a reflecta eventualele modificari ale previziunilor Emitentului sau modificarile survenite in situatia, conditiile sau circumstantele pe care s-au bazat respectivele declaratii.



**CAP. I**  
**PERSOANE RESPONSABILE**

*Numele persoanelor fizice sau denumirea si sediul persoanelor juridice responsabile pentru informatiile incluse in Memorandum*

**PRODHART SA**, cu sediul social in Mun. Iasi, B-dul Mangeron, Nr. 71, Jud. Iasi, J22/1550/1994, CUI RO 5828528, reprezentata de dna. Vieru Daniela Petronela in calitate de administrator unic, verificand informatiile PRODHART S.A accepta reponsabilitatea pentru continutul acestuia si confirma ca informatiile furnizate sunt in conformitate cu realitatea si ca nu contin omisiuni sau declaratii neadevarate de natura sa afecteze semnificativ continutul acesteia.

**IFB FINWEST SA**, cu sediul social in Municipiul Arad, str. D. Bolintineanu nr. 5, Jud. Arad, cod unic de inregistrare 8099938, numar de ordine la Registrul Comertului J02/48/1996, avand telefon 0257/281.611 si fax 0257/281.612, email: office@ifbfinwest.ro; ifb@ifbfinwest.ro, reprezentata legal de Molnar Octavian, Director General, actionand ca societate de servicii de investitii financiare, autorizata de Comisia Nationala a Valorilor Mobiliare prin Decizia nr. 2735/08.08.2003, inregistrata in Registrul Comisiei Nationale a Valorilor Mobiliare cu nr. PJR01SSIF/020065 ca furnizor de servicii de investitii financiare, conform Atestatului de inscriere nr. 434/08.06.2006, in calitate de prestator de servicii de investitii financiare.

**AUDITORI FINANCIARI**

Situatiile financiare ale emitentului pentru exercitiile financiare incheiate 31 decembrie 2015, 31 decembrie 2016 si 31 decembrie 2017 au fost auditate de societatea comerciala:

**Real Expert Office SRL**, cu sediul social in mun. Iasi, str. Frumoasa, nr. 13, jud. Iasi, CUI 23924280, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J22/1589/2008, iar la Camera Auditorilor Financiar din Romania cu nr. 1136/2012, reprezentata de auditor financiar Mihaela Liuta, carnet auditor nr. 4034.

**CAP. II**  
**INFORMATII GENERALE DESPRE EMITENT**

**2.1. Informatii generale**

<i>Denumirea</i>	PRODHART SA
<i>Sediul social</i>	Romania, Jud. Iasi, Mun. Iasi, Str. Mangeron, Nr. 71
<i>Numarul de ordine in Registrul Comertului</i>	J22/1550/1994
<i>Cod unic de inregistrare</i>	5828528
<i>Telefon</i>	0232/270459
<i>Fax</i>	0232/270459
<i>E-mail</i>	prodhart_sa@yahoo.com
<i>Web</i>	-
<i>Domeniu de activitate</i>	Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii si inchiriate
<i>Cod CAEN</i>	6820
<i>Simbol de tranzactionare</i>	PRDI
<i>Cod ISIN</i>	ROPRDIACNOR7
<i>Numele persoanei de legatura cu BVB</i>	Vieru Daniela Petronela

**2.2. Scurt istoric al societatii**

Societatea PRODHART S.A. cu sediul in IASI, str. Mangeron, nr.71 s-a infiintat in conditiile legii societatilor comerciale si este inregistrata la Registrul Comertului Iasi sub nr. 22/1550/1994, Cod Fiscal RO 5828528, cu incadrare in codul CAEN 6820.

**Informatii cu privire la actiuni si structura actionariatului**

Actiunile fac parte din aceeași clasă de actiuni, sunt ordinare, nominative, indivizibile, integral platite și emise în formă dematerializată. Actiunile emitentului conferă detinatorilor lor drepturi egale. Fiecare actiune conferă titularului sau dreptul la un vot în Adunarea Generală, dreptul de a alege și de a fi ales în organele de conducere și dreptul de a participa la distribuirea beneficiilor. Potrivit Certificatului Constatator nr. 23365 la data de 03.04.2018, capitalul social subscris și varsat al emitentului este de 373.659,90 lei, varsat integral de actionari, divizat în 3.736.599 actiuni nominative cu valoarea nominală de 0,10 lei fiecare. Numarul detinatorilor, potrivit Structurii Sintetice eliberate de Depozitarul Central este de 893.

Denumire actionar	Numar de actiuni detinute	Cota de participare la capitalul social
Ciobanu Dan Alexandru	1.679.047	44,9352%
Balanovici Dan Corneliu	642.368	17,1912%
Cepareanu Dan Dorin	485.577	12,9952%
Pers. fizice	929.607	24,87845
TOTAL	3.736.599	100%

Sursa: Structura sintetica eliberata de Depozitarul Central la data de 14.03.2018

### Capitalizarea anticipata [cu includerea fundamentarii]: 187,97 mii Euro

Capitalizarea anticipata a fost determinata pe baza capitalurilor proprii preliminare obtinute de societate la data de 31.12.2017. A fost considerat cursul leu-euro comunicat de BNR in 29.12.2017, 1 eur = 4,6597 lei

### Free float

Conform prevederilor Codului BVB, free-float - reprezinta numarul de actiuni emise de o societate si in circulatie, care sunt disponibile la tranzactionare. Free-float-ul exprimat in valoare absoluta este estimat ca fiind numarul total de actiuni emise de o societate, din care se elimina urmatoarele:

- Actiunile la dispozitia societatii (treasury stock);
- Actiunile detinute de catre stat si alte agentii guvernamentale, investitori strategici, actionari majoritari;
- Detinerile de cel putin 30% ale societatilor de asigurari, fondurilor de pensii, organismelor de plasament colectiv;
- Detinerile de cel putin 5% ale altor categorii de investitori.

Nivelul de free-float este raportul procentual dintre numarul de actiuni inclus in free-float-ul exprimat in valoare absoluta si numarul total de actiuni emise si inregistrate in registrul actionarilor.

*In cazul emitentului, calculul free float la data de 14.03.2018, este prezentat mai jos:*

Actiuni detinute de societate	0 actiuni	0,0000%
Actiunile detinute de catre stat si alte agentii guvernamentale, investitori strategici, actionari majoritari	0 actiuni	0,0000%
Detinerile de cel putin 30% ale societatilor de asigurari, fondurilor de pensii, organismelor de plasament colectiv	0 actiuni	0,0000%
Detinerile de cel putin 5% ale altor categorii de investitori, din care:	2.806.992 actiuni	75,8136%
- Ciobanu Dan Alexandru: 1.679.047 actiuni (44,9352%)		
- Balanovici dan Corneliu: 642.368 actiuni (17,1912%)		
- Cepareanu Dan Dorin: 485.577 actiuni (12,9952%)		
Free Float	929.607 actiuni	24,8784%

*Numarul total de actionari: 893*



### **2.3. Conducerea societatii**

La data de 30.03.2018 conducerea executiva a PRODHART SA este asigurata de catre:

Nume	Calitate
Vieru Daniela Petronela	Administrator unic

Sursa: Emitentul

### **CURRICULUM VITAE**

**Numa: VIERU DANIELA PETRONELA**

**Varsta:** 48 ani

#### **Pregatire profesionala:**

Colegiul de Contabilitate FEG Iasi

#### **Experienta profesionala:**

**2014 – prezent** Prodhart SA Iasi – Administrator unic

**1994 – 2014** Prodhart SA Iasi – Contabil

**Aprilie 1994 – Iulie 1994** Prodhart SA Iasi – Gestionar

**1991 – 1994** Romhart Bacau, filiala Iasi – Gestionar

**1987 – 1990** ICPCH Braila, filiala Iasi – Gestionar

### **2.4. Detalii cu privire la angajati**

Emitentul isi respecta angajatii, recunoscandu-le devotamentul si profesionalismul. Oferă conditii de angajare corecte, bazate pe competenta. Creeaza un mediu de lucru in care sunt cultivate respectul reciproc, implicarea si increderea. Contributia fiecărei persoane la efortul echipei constituie o parte esentiala din managementul performantei.

Deoarece angajatii reprezinta una dintre resursele cele mai valoroase ale companiei, emitentul investeste continuu in pregătirea lor.

Numarul total al angajatilor societatii in anul 2016 a fost de 4. Angajatii societatii nu sunt organizati intr-un sindicat.

Raporturile între managementul societatii si angajati sunt cele reglementate de legislatia muncii. Pe parcursul anilor analizati nu s-au inregistrat elemente, stari conflictuale de natura afectarii raporturilor dintre angajator si angajati, între conducere si personalul din societate exista o relatie bazata pe disciplina, incredere si intelegere reciproca.

### **2.5. Descrierea activitatii**

In conditiile economice actuale compania a renuntat la a desfasura si alte activitati cuprinse in obiectul propriu de activitate, astfel ca in cvasitotalitate veniturile provin din derularea unor contracte de inchiriere si locatiune. Activitatea de “Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate” (cod CAEN 6820) include: inchirierea si subinchirierea de cladiri nerezidentiale.

Societatea detine spatii industriale transformate in spatii comerciale in localitatea Iasi, str. Mangeron, nr. 71.

### **2.6. Cota de piata / Principali competitori**

In ceea ce priveste activitatea de inchiriere, piata pe care concureaza emitentul este piata imobiliara din Iasi. Emitentul este in competitie cu alte societati de profil active pe plan local. Principalii concurenti sunt societati de profil care inchiriaza spatii comerciale, acestia fiind Universitatea Gheorghe Asachi si Iulius Mall.

In ceea ce priveste ponderea pe piata a serviciilor societatii si a principalilor concurenti, unitatea nu dispune de astfel de informatii. Pentru aceasta ar fi nevoie de un studiu complex, pe care societatea nu il poate realiza din lipsa de oameni specializati in realizarea de astfel de studii de piata.

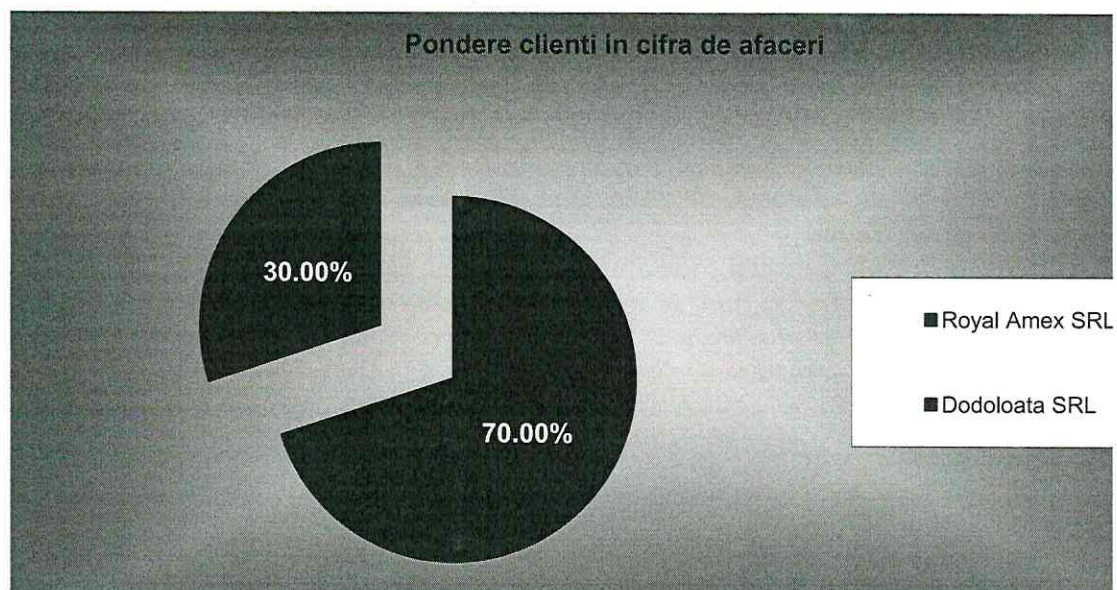
### **2.7. Clienti principali / Contracte semnificative**

Beneficiarii serviciilor prestate de societate sunt in principal clientii traditionali. Societatea a mentinut in bune conditii relatiile cu clientii sai.

Principalii clienti sunt: Royal Amex SRL, Dodoloata SRL

Situatia clientilor importanti, cu o pondere de peste 10% din cifra de afaceri a emitentului, este prezentata mai jos:

Client	Pondere in total cifra de afaceri (%)
ROYAL AMEX SRL	70%
DODOLOATA SRL	30%





### ***2.8. Principalii indicatori operationali***

Stabilirea unor indicatori de performanta operationali permite o analiza coerenta cantitativa si calitativa a activitatii operationale, ceea ce apoi usureaza identificarea cauzelor pentru neperformanta sau a zonelor unde se poate imbunatati.

<b>INDICATOR</b>	
Suprafata medie de inchiriat	3.000 mp
Grad mediu de inchiriere	90%
Chirie medie/mp	5,37 euro/mp

### ***2.9. Societati afiliate si procentul de societati detinute***

Doua societati sunt considerate afiliate daca una dintre parti are capacitatea de a controla cealalta parte sau de a exercita o influenta semnificativa asupra celeilalte parti in luarea deciziilor financiare si de exploatare.

Nu este cazul.

**CAP. III**  
**REZULTATE FINANCIARE DISPONIBILE**

**3.1. Scurta descriere a ultimelor rezultate financiare disponibile**

Situatiile financiare individuale ale emitentului reprezinta situatiile financiare ale PRODHART SA intocmite in conformitate cu Legea contabilitatii 82/1991 republicata si cu prevederile OMFP 3055/2009 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu directivele europene.

Situatiile financiare pentru anii incheiati la 31 decembrie 2015, 31 decembrie 2016 si 31 decembrie 2017 au fost intocmite in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice al Romaniei nr. 3055/2009.

Informatiile prezentate mai jos reprezinta o versiune prescurtata a situatiilor financiare ale Emitentului.

La data intocmirii memorandumului, situatiile financiare la 31.12.2017 contin date preliminare, urmand a fi aprobate in Adunarea Generala a Actionarilor convocata pentru 29/30.04.2018.

Bilant contabil prescurtat	2015 auditat	2016 auditat	2017 preliminar
<b>Imobilizari necorporale</b>	-	-	-
<b>Imobilizari corporale</b>	1.126.154	1.161.556	1.100.953
<b>Active imobilizate</b>	<b>1.126.154</b>	<b>1.161.556</b>	<b>1.102.153</b>
<b>Stocuri</b>	-	-	-
<b>Creante</b>	377.615	55.966	67.330
Investitii pe termen scurt	-	-	-
Casa si conturi la banci	7.704	8.968	21.563
<b>Active curente</b>	<b>385.319</b>	<b>64.934</b>	<b>88.893</b>
<b>Cheltuieli in avans</b>	<b>45.449</b>	-	-
<b>TOTAL ACTIV</b>	<b>1.556.922</b>	<b>1.226.490</b>	<b>1.191.046</b>
<b>Datorii pe termen scurt</b>	<b>172.423</b>	<b>52.877</b>	<b>147.801</b>
<b>Datorii termen lung + mediu</b>	<b>134.495</b>	<b>266.621</b>	<b>167.362</b>
<b>Provizioane</b>	-	-	-
<b>Venituri in avans</b>	-	-	-
Capital social	373.660	373.660	373.660
Rezerve din reevaluare	883.580	830.565	830.565
Rezerve	-	-	-
<b>Capitaluri proprii</b>	<b>1.250.004</b>	<b>906.992</b>	<b>875.883</b>
<b>TOTAL PASIV</b>	<b>1.556.922</b>	<b>1.226.490</b>	<b>1.191.046</b>

Contul de profit si pierdere	2015 auditat	2016 auditat	2017 preliminar
<b>VENITURI din EXPLOATARE</b>	<b>838.696</b>	<b>871.015</b>	<b>888.818</b>
- Productia vanduta	825.082	861.946	888.766
-Alte venituri de exploatare	13.614	9.069	52
-Cifra de afaceri	825.082	861.946	888.766
<b>CHELTUIELI de EXPLOATARE</b>	<b>808.489</b>	<b>904.878</b>	<b>912.506</b>
-Ch. cu mat. prime si mat. consum.	18.944	26.907	20.860
-Alte cheltuieli materiale	13.239	7.737	19.593
-Alte cheltuieli externe	227.624	158.853	173.597
-Ch. privind marfurile	-	-	-
-Cheltuieli cu personalul	318.493	347.659	262.617
-Ajustari de valoare priv. imobilizarile corp. si necorp.	52.868	44.804	51.020
-Alte cheltuieli de exploatare	177.321	318.918	381.874
<b>Rezultat din exploatare</b>	<b>30.207</b>	<b>-33.863</b>	<b>-23.688</b>
Venituri financiare	190	461	-
Cheltuieli financiare	-	-	4.495
<b>Rezultat financiar</b>	<b>190</b>	<b>461</b>	<b>-4.495</b>
<b>Venituri totale</b>	<b>838.886</b>	<b>871.476</b>	<b>888.818</b>
<b>Cheltuieli totale</b>	<b>808.489</b>	<b>904.878</b>	<b>917.001</b>
<b>Profit brut</b>	<b>30.397</b>	<b>-33.402</b>	<b>-28.183</b>
<b>Impozit pe profit</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Profit net</b>	<b>30.397</b>	<b>-33.402</b>	<b>-31.109</b>
Numar de salariati	4	4	4

Situatia financiara a emitentului pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2017, a fost auditata de societatea **Real Expert Office SRL**, cu sediul social in mun. Iasi, str. Frumoasa, nr. 13, jud. Iasi, CUI 23924280, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J22/1589/2008, iar la Camera Auditorilor Financiari din Romania cu nr. 1136/2012, reprezentata de auditor financiar Mihaela Liuta, carnet auditor nr. 4034.

Auditul a fost desfasurat in conformitate cu Standardele Nationale de Audit emise de Camera Auditorilor Financiari din Romania. Aceste standarde cer ca auditul sa fie planificat si executat astfel incat sa se obtina o asigurare rezonabila ca situatiile financiare nu contin erori semnificative.

In cadrul rapoartelor de audit elaborate in intervalul 2015-2017, opiniile exprimate fac referire in mod constant asupra faptului ca situatiile financiare prezinta cu fidelitate sub toate aspectele semnificative pozitia financiara a societatii PRODHART SA, precum si performanta sa



financiara si fluxurile de trezorerie, fiind respectate cerintele normelor de contabilitate din Romania.

La data de 31 decembrie 2017, analiza structurala a activului releva o pondere a activelor imobilizate de 92,54%, respectiv a activelor circulante de 7,46%, in totalul activelor administrate de societate.

In perioada supusa analizei ponderea capitalurilor proprii in total pasive s-a inregistrat pe un trend descendent. Din punct de vedere valoric, nivelul capitalurilor proprii consemneaza nivele in scadere, atingand la sfarsitul anului 2017 suma de 875.883 lei, reprezentand 73,54% din pasivul total.

Din punct de vedere a structurii, atat veniturile cat si cheltuielile, sunt reprezentate aproape in totalitate de veniturile, respectiv cheltuielile de exploatare.

Societatea a obtinut pierdere in ultimii 2 ani analizati, in principal din cauza pierderilor din exploatare.

### ***3.2. Detalierea structurii cifrei de afaceri pe segmente de activitate si linii de business***

Tipuri de produse	Ponderea in cifra de afaceri(%)
Servicii de inchiriere	100%

### ***3.3.O declaratie referitoare la politica si practica privind prognozele, in concordanta cu Principiile de Guvernanta Corporativa pentru societatile listate pe AeRO***

O societate trebuie sa aiba adoptata o politica cu privire la prognoze si daca acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezinta concluziile cuantificate ale studiilor care vizeaza determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare (asa numitele ipoteze). Politica trebuie sa prevada frecventa, perioada avuta in vedere si continutul prognozelor. Prognozele, daca sunt publicate, vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale. Politica cu privire la prognoze trebuie sa fie publicata pe pagina de internet a societatii.

### ***3.4. O declaratie referitoare la politica si practica privind dividendele, in concordanta cu Principiile de Guvernanta Corporativa pentru societatile listate pe AeRO***

Emitentul declara ca respecta Principiile de Guvernanta Corporativa pentru societatile listate pe AeRO referitoare la politica si practica privind dividendele.

Beneficiul net realizat de emitent se va repartiza de catre Adunarea Generala a Actionarilor la finele fiecarui exercitiu financiar. Cota de beneficiu destinata platii dividendelor se va repartiza proportional cu numarul actiunilor detinute de fiecare actionar. In cazul in care emitentul va inregistra pierderi, se vor analiza cauzele acestora si Adunarea Generala a Actionarilor va decide asupra modului in care se vor recupera sau suporta aceste pierderi.

Potrivit Legii Pietei de Capital, acestea se platesc in termenul stabilit de Adunarea Generala, dar nu mai tarziu de 6 luni de la data aprobarii situatiilor financiare anuale aferente fiecarui exercitiu financiar incheiat.

In cazul in care Adunarea Generala nu stabileste un termen de plata, dividendele se vor datora la plata in maximum 30 de zile de la data publicarii in Monitorul Oficial Partea a IV-a a hotararii Adunarii Generale de stabilire a dividendelor distribuite.

In ultimii 3 ani societatea nu a acordat dividende, deoarece nu a inregistrat profit.

### ***3.5 Descrierea planului de dezvoltare a afacerii***

Ca perspectiva pe termen mediu si lung societatea si-a propus cresterea prestatiilor de servicii oferite prin incheierea de noi contracte de inchiriere pentru un spatiu neamenajat de 300 mp, managerii avand in perioada urmatoare responsabilitatea amenajarii si valorificarii acestui activ.

## ***CAP. IV ALTE INFORMATII***

### ***4.1. Factori de risc***

O investitie in actiunile oferite prin prezenta oferta implica un anumit nivel de risc. Pentru o evaluare corecta a investitiei in actiunile oferite emise de Societatea PRODHART SA trebuie analizati cu atentie urmatorii factori de risc, precum si informatiile cu privire la emitent cuprinse in acest prospect. Riscurile si incertitudinile mentionate in paragrafele urmatoare pot afecta emitentul, precum si orice investitie in actiunile sale.

De asemenea, investitorii trebuie sa intreprinda diligentele necesare unei evaluari proprii a oportunitatii investitiei.

Elementele cuprinse in prezenta sectiune nu sunt exhaustive si este posibil ca si alte elemente sa nu fie cunoscute emitentului in prezent sau sa fie considerate irelevante la momentul actual, insa ele pot avea consecinte asupra investitiei in actiuni.

Riscurile sunt clasificate in doua categorii principale, in functie de posibilitatea diminuarii sau evitarii lor de catre agentul economic sau de catre investitori:

**Riscurile sistematice** sunt cele inerente intregii pietei sau intregului segment al pietei pe care actioneaza Emitentul si nu pot fi evitate de investitori prin diversificarea portofoliului.

***Riscul de piata*** consta in posibilitatea ca valoarea totala a portofoliului investitorului sa se diminueze datorita fluctuatiilor zilnice ale preturilor actiunilor tranzactionate pe piata. Exista posibilitatea ca investitorii sa nu poata vinde actiunile achizitionate, datorita imposibilitatii gasirii unei contraparti.

***Riscul politic*** consta in posibilitatea ca guvernul tarii sa-si schimbe brusc si neasteptat politicile. Include si **riscul de tara**, care vizeaza posibilitatea ca aceasta sa nu-si poata onora angajamentele financiare, afectand toate instrumentele financiare interne, cat si unele instrumente externe.

Romania a experimentat fluctuatii ale economiei si unele inconsecvente in politica adoptata de Guvern. Totusi, tendinta Romaniei de a se ralia la legislatia europeana diminueaza acest risc.

Riscul generat de cresterea tensiunilor geopolitice, atat pe fondul intensificarii crizei refugiatilor, cat si a situatiei din Turcia – care in iulie 2016, s-a confruntat cu o incercare esuata de lovitura de stat – dar si a celei din Rusia si Ucraina, cu complicatii importante asupra pietei unice europene, reprezinta un alt risc sistemic la adresa economiei autohtone.

La nivel European, votul din 23 iunie 2016 in favoarea parasirii blocului comunitar la referendumul organizat in Marea Britanie (Brexit), ar putea avea implicatii importante atat asupra cresterii economice a zonei euro, cat si asupra arhitecturii institutiilor europene. Este important ca tarile din UE care nu au adoptat inca moneda euro sa nu fie afectate in drepturile lor comparativ cu tarile din zona euro.

***Conformarea la cadrul legislativ si modificari ale cadrului legislativ.*** Emitentul se afla sub incidenta cadrului legislativ din Romania. Factorii care pot genera instabilitate legislativa sunt: modificarea repetata si frecventa a actelor normative; neconcordanza prevederilor incluse in diferite acte normative; aparitia de acuzatii de coruptie in cadrul sistemului judiciar.



Autoritatile de reglementare sunt preocupate mai ales de protectia consumatorilor si nu atat de cea a actionarilor sau creditorilor. Emitentul depune toate eforturile pentru a respecta cadrul de reglementare aplicabil. In plus, legile, regulamentele si politicile se modifica periodic, iar asemenea modificari pot afecta activitatea desfasurata de emitent.

Efortul de adaptare constanta la cerintele legislative in continua schimbare, poate genera costuri suplimentare semnificative cu efect negativ asupra activitatii.

**Carentele sistemului judiciar romanesc.** Tardivitatea nejustificata in solutionarea cauzelor ar pune in dificultate valorificarea drepturilor societatii in cazul in care ar fi nevoie de interventia instantelor judecatoresti.

**Schimbari ale legislatiei privind societatile comerciale si piata de capital romaneasca.** Cele mai importante acte normative incidente activitatii societatii sunt Legea societatilor comerciale, nr. 31/1990, republicata, Legea pietei de capital, nr. 297/2004 si Legea 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata. Acestea au cunoscut modificari semnificative in ultimii ani si sunt intr-o continua evolutie. Anumite aspecte cu importanta pentru activitatea societatii sunt insuficient reglementate.

**Riscul de inflatie si riscul dobanzii** afecteaza costul de oportunitate. Este necesar ca detinatorii de actiuni sa ia in considerare faptul ca rata inflatiei poate fluctua si ca operatiunile, conditiile financiare si rezultatele emitentului pot fi afectate. De asemenea, investitorii trebuie sa tina seama de aceste riscuri in calculul profitului real, neinflatat.

**Instabilitatea cursului de schimb valutar si a ratei inflatiei.** In activitatea sa prezenta dar si in cea viitoare, societatea poate fi afectata de riscurile generate de fluctuatia raportului de schimb valutar. Riscurile legate de inflatie conduc la cresterea volumului cheltuielilor precum si necesitatea ajustarii salariilor la inflatie, generand fie cresterea tarifelor, fie influentarea negativa a rezultatelor.

**Riscul de lichiditate** (numit si **riscul de finantare**) reprezinta riscul ca o entitate sa intalneasca dificultati in procurarea fondurilor necesare pentru indeplinirea angajamentelor aferente instrumentelor financiare.

**Riscul ratei dobanzii la fluxul de trezorerie** este riscul ca fluxurile de trezorerie viitoare sa fluctueze din cauza variatiilor ratelor de piata ale dobanzii. De exemplu, in cazul unui instrument de imprumut cu rata variabila, astfel de fluctuatii constau in schimbarea ratei dobanzii efective a instrumentului financiar, fara o schimbare corespondenta a valorii sale juste. Fluxurile de numerar operationale ale societatii sunt afectate de variatiile ratei dobanzilor in principal datorita imprumuturilor in valuta.

**Alte riscuri economice:** probleme ale sistemului bancar romanesc generate de restrictiile impuse de criza (recesiune); evaziune fiscala de proportii; nivel inalt al coruptiei; dezvoltarea economiei subterane; cresterea ratei somajului.

**Riscul generat de evolutia economiei mondiale.** Evenimentele de ordin economic, social si de alta natura de pe piata mondiala au un impact semnificativ asupra climatului economic din Romania in care societatea isi desfasoara activitatea.

**Globalizare.** Factorii globali variabili, uneori imposibil de prevazut sau de controlat, precum schimbarile tehnologice radicale, concurenta, evenimentele catastrofice sau conditiile economice generale, pot sa influenteze activitatea emitentului.

**Riscurile nesistematice** afecteaza numai anumite companii sau active (**riscuri specifice**).

**Riscul de pret** este specific actiunilor listate si consta in posibilitatea ca unele titluri sa intre in declin in viitor. Ramane la latitudinea societatii ca aceasta sa emita noi actiuni similare in viitor.

Societatea nu a elaborat o politica concreta privind managementul riscului, dar conducerea urmareste in permanenta indicatorii economico-financiari, luand masuri in cazul in care apar unele riscuri.

#### **4.2. Litigii**

Nu este cazul

#### **4.3. Informatii cu privire la oferte de valori mobiliare derulate in perioada de 12 luni anterioara listarii.**

Nu este cazul.

#### **4.4. Planuri legate de operatiuni viitoare pe piata de capital, daca exista.**

Nu este cazul.

#### **4.5. Bugete pentru o perioada de 3 ani, incluzand ipoteze:**

Contul de profit si pierdere	2018	2019	2020
Cifra de afaceri	800000	850000	825000
Cheltuieli de exploatare	791500	791500	791500
Rezultat operational	8500	8500	8500
Rezultat financiar	-4500	-1500	-2500
Rezultat brut	4000	3000	5000
Rezultat net	3360	3360	3360
Rezultat net pe actiune (lei)	0,008992	0,008992	0,008992

Emitentul declara ca isi asuma responsabilitatea pentru informatiile cuprinse in Memorandum. Dupa cunostintele sale si cu luarea in considerare a diligetelor depuse de emitent in vederea asigurarii realitatii, exactitatii, acuratetii, precum si a caracterului complet al informatiilor, emitentul declara ca informatiile cuprinse in Memorandum reflecta cu acuratete si complet faptele si situatia emitentului si sunt in conformitate cu realitatea si ca nu au fost facute omisiuni de natura sa afecteze semnificativ continutul acestuia.

Consultantul Autorizat declara ca, dupa cunostintele sale, informatiile cuprinse in Memorandum sunt in conformitate cu realitatea si ca nu au fost facute omisiuni de natura sa afecteze semnificativ continutul acestuia.

**EMITENT**

**PRODHART S.A.**

***Daniela Petrinela Vieru – Administrator unic***



**CONSULTANT AUTORIZAT**

**IFB FINWEST S.A.**

***Octavian Molnar – Director general***





